Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XIV/0582/V**

Eitorf, den 02.11.2016

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

_____ i.V. _____

Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	16.11.2016

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2, Kapellenhof bezüglich des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 26 Flurstück 141 (Am Kapellenhof)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2, Kapellenhof zu. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, trägt der Antragsteller.

Begründung:

Mit Schreiben vom 24.10.2016 beantragt die Josefs-Gesellschaft, Köln, über das Architekturbüro J. Kneutgen, Troisdorf, für o.g. Grundstück die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2, Kapellenhof, für den Neubau eines barrierefreien, behindertengerechten Wohnhauses zum Betreuten Wohnen. (**Anlage 1**).

Der z.Zt. gültige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich WA – Allgemeines Wohngebiet- fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Darstellung von Baugrenzen festgeschrieben. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt II Vollgeschosse **(Anlage 2).**

Der Bauherr plant auf dem Grundstück die Errichtung eines Gebäudes für „Betreutes Wohnen“ mit ca. 1484 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 2 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss.
Das Grundstück hat eine Größe von 3115 m², die geplante Grundfläche des Bauvorhabens soll ca. 673 m² betragen. Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche reicht von der Größe für die Verwirklichung des Bauvorhabens nicht aus. Die beigefügte Skizze zeigt die Überschreitung des z.Zt. festgesetzten Baufensters durch den geplanten Baukörper (**Anlage 3**).

Daher beantragt der Bauherr, ein Bebauungsplanänderungsverfahren für das Grundstück durchzuführen, mit dem Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes der neuen Planung anzupassen. Das bedeutet **im Wesentlichen**, die Erweiterung der überbaubaren Fläche und die Änderung der bisher

festgelegten Dachform (Sattel-Walm-Pultdach) und Dachneigung (20°-30°). Weitere Details können beim Änderungsverfahren berücksichtigt werden.

Für die Erweiterung des Baufeldes müssten 7 Bäume gefällt werden. Vier Bäume (Nrn. 29-32) sollten gemäß Bebauungsplanung bereits entfallen, da es sich um ökologisch weniger wertvolle Nadelgehölze handelt. Auf Grund des geringen Alters sind in diesen Bäumen keine Bruthöhlen vorhanden. Eine Ersatzpflanzung mit heimischen Laubbäumen, Pflanzgröße min.: Heister, 3 x verpflanzt (250-300 cm), ist bereits im B-Plan vorgesehen. Bei den weiteren drei Bäumen handelt sich um 2 Fichten und eine Tanne, die ebenfalls ökologisch weniger wertvoll sind, so dass auch hierfür eine Ersatzpflanzung gefordert werden sollte.

Der Eigentümer des Grundstückes hatte bereits im Jahre 2010 eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, die jedoch gemäß Beschluss des APUE vom 17.10.2011 eingestellt wurde, da der Antragsteller zur Unterzeichnung eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages nicht bereit war. Die damalige Planung sah auf der Parzelle 141 (**Anlage 4**) fünf Einzelgebäude vor. Aus der Begründung **(Anlage 5)** und den damaligen Beratungen heraus ist ersichtlich, dass allen Beteiligten an einem Erhalt des alten Baumbestands gelegen war. Die jetzige Struktur des Gebietes kann mit der Begrünung als damals tragendes Planungsziel bezeichnet werden. Die Grüngestaltung, die als prägend für den Zentralort Eitorf bezeichnet werden kann, wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn die Ersatzpflanzungen erfolgen.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes hat der Antragsteller zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag, der u.a. die Kostenübernahme und Pflichten des Vorhabenträgers und der Gemeinde darstellt und zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, ist abzuschließen.

Anlage(n)

Anlage 1: Antrag auf Änderung B.-Plan
Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen B.-Plan
Anlage 3: Entwurf Grundfläche des geplanten Baukörpers
Anlage 4: Auszug aus der Flurkarte
Anlage 5: Begründung zum rechtskräftigen B.-Plan