

Eitorf, den 09.02.2017

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 08.03.2017

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf bezüglich des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 25, Flurstück 99 (Jakobstraße/Ecke Schoellerstraße)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf bezüglich des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 25, Flurstück 99 zu. Die Antragstellerin hat ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, trägt die Antragstellerin.

Begründung:

Mit Schreiben vom 27.12.2016, eingegangen am 07.02.2017, hat die Antragstellerin die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf für das o.g. Grundstück beantragt (**Anlage 1**).

Zurzeit richtet sich die Bebaubarkeit für das Grundstück nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf (**Anlage 2**). Dieser setzt mit „WR 4“ reines Wohngebiet, maximal 2-geschossig mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,7 fest, sowie eine Bebauungstiefe von 12,00 m (**Anlage 3**). Zusätzlich dürfen Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden (**Anlage 4**).

Um die geplanten Bauabsichten umsetzen zu können, ist es erforderlich ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen, mit dem Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes der neuen Planung anzupassen. Das bedeutet **im Wesentlichen**,

- die Erweiterung der überbaubaren Fläche von bisher 12 m Tiefe auf ca. 15-20 m Tiefe
- die Änderung der Art der baulichen Nutzung von bisher WR (Reines Wohngebiet) in WA (Allgemeines Wohngebiet), da gemäß § 3 Baunutzungsverordnung „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes

dienen,“ in Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig sind und in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig sind.

In der näheren Umgebung des Grundstückes befindet sich an der Schoellerstraße die Berufsschule, der „Alte Friedhof“ sowie schräg gegenüber eine Gaststätte. Bei der eigentlichen Verkehrsader „Schoellerstraße“ ist der Störungsgrad von emittierenden Autos und LKW's ebenfalls höher einzustufen, als in einem Reinen Wohngebiet, in dem nur Straßen für Anliegerverkehr existieren, so dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gerechtfertigt ist.

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 3086 m², wobei eine bebaubare Fläche von ca. 1200 m² festgesetzt werden würde. Das Maß der baulichen Nutzung sollte, wie auch im einfachen Bebauungsplan, auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Im westlichen Bereich entlang der Jakobstraße kann ein Baufenster mit 1 Vollgeschoss und maximaler Höhe von 7,00 m bestimmt werden. Weiterhin sollte eine Baugrenze mit jeweils 3 m Abstand von der Jakobstraße und dem Nachbargrundstück (Flurstück 100) festgesetzt werden (**Anlage 5**).

Alle mit der Änderung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten sind von der Antragstellerin zu tragen. Ferner ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, der u.a. die Kostenübernahme zur Änderung des Bebauungsplanes regelt.

Weitere Details können beim Änderungsverfahren berücksichtigt werden.

Anlage(n)

Anlage 1: Antragsschreiben

Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf

Anlage 3: Auszug Legende B-Plan Nr. 1

Anlage 4: Textfestsetzungen B-Plan Nr. 1

Anlage 5: Auszug aus der Flurkarte mit Darstellung der neuen Baugrenzen