Eitorf, den 30.08.2019

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	18.09.2019
---	------------

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.1 –Mühleip bezüglich des Grundstücks Gemarkung Linkenbach, Flur 14, Flurstück 1948 (Linkenbacher Straße)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt grundsätzlich einer Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. 6.1 bezüglich des Grundstücks Gemarkung Linkenbach, Flur 14, Flurstück 1948 zu. Die Antragsteller haben ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen. Alle anfallenden Kosten, die mit der Planung einhergehen, tragen die Antragsteller.

Begründung:

Mit E-Mail vom 05.08.2019 beantragt die Katholische Kirchengemeinde Eitorf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1, Mühleip bezüglich des Grundstückes Gemarkung Linkenbach, Flur 14, Flurstück 1948, um die nördlich des Pastorats gelegene Fläche mit 3 Einfamilienhäusern bebauen zu können (**Anlage 1**).

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6.1 setzt für das Umfeld der Kirche St. Aloysius Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchliche Einrichtungen fest (**Anlage 2**). Dies entspricht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der nord-östliche Bereich des Grundstücks wird jedoch für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt (**Anlage 3**).

Die für die Neubebauung vorgesehene Wiese liegt ca. 2 Meter höher als die Erschließungsfläche der Kirche und steigt nach Osten nochmals um ca. 2 Meter an. Die geplante Bebauung soll den Geländeversprung zwischen Erschließungsfläche und Wiese dergestalt nutzen, dass die Wohngebäude „in den Hang“ gebaut werden und somit zur Kirche hin zweigeschossig, zu den östlichen Nachbarn jedoch nur eingeschossig in Erscheinung treten. Im rechtlichen Sinne werden sie voraussichtlich eingeschossig sein. Sie sollen Satteldächer erhalten und über die Erschließungsfläche

der Kirche an die Linkenbacher Straße angebunden werden. Durch eine gestaffelte Anordnung fügen sie sich in den Bereich zwischen Kirchengebäude und Pfarrhaus harmonisch ein. Die Kirche steht unter Denkmalschutz; der LVR ist an der Planung zu beteiligen.

Grundsätzlich kann die Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von Bebauungsplänen einen neuen Inhalt geben will. Insoweit kann sich die Gemeinde unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 grundsätzlich nach ihren eigenen städtebaulichen Zielvorstellungen für Neuplanungen durch Aufstellung neuer Bebauungspläne und für Änderungen bestehender Bebauungspläne entscheiden. Die Planänderungen ermöglichen eine zusätzliche Wohnbebauung im Zentrum des Ortsteils Mühleip und in unmittelbarer Nähe der Schule. Dies würde den Ortsteil und seine Infrastruktur stärken und entspricht den strategischen Zielen der Gemeinde Eitorf. Die beantragte Bebauung ordnet sich städtebaulich der Umgebungsbebauung unter und berücksichtigt die bestehende besondere topografische Situation.

Hierzu sind der Bebauungsplan und – im Parallelverfahren – der Flächennutzungsplan zu ändern.

Alle mit der Änderung der Satzung anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Ferner ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, der u.a. die Kostenübernahme regelt, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a BauGB festlegt sowie die Gemeinde von jedweden Amtshaftungs- und Entschädigungsansprüchen des Vorhabenträgers und Dritter freistellt.

Anlage(n)

- Anlage 1: Antragsschreiben inkl. Plan
- Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 –Mühleip
- Anlage 3: Aktueller Lageplan der bestehenden Grundstückssituation