

Eitorf, den 03.03.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 13.04.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, bezüglich des in Anlage 3 dargestellten Bereiches zu. Die Verwaltung wird beauftragt – nach Rücksprache mit den Antragstellern – einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer abzuschließen, der u.a. besagt, dass ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen ist. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, trägt der Antragsteller.

Begründung:

Mit E-Mail vom 26.01.2021 beantragt das Architekturbüro Korzonek für den Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eitorf, Flur 33, Flurstück 35 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, um den Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienwohnhauses an der Kirchstraße verwirklichen zu können (**Anlage 1**).

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich MK – Kerngebiet – fest (**Anlage 2**). Weiterhin wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben, dass sonstige Wohnungen i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig sind und dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden dürfen.

Der Bauherr plant jedoch die Errichtung eines Gebäudes mit Wohnungen ab dem Erdgeschoss zu verwirklichen, da der Bedarf an Wohnraum innerorts sehr hoch ist.

Bei den entlang der Asbacher Straße gelegenen Grundstücken zwischen Müllerstraße und Kirchgasse handelt es sich um eine geschlossene Straßenrandbebauung, die aus überwiegend 2-geschossigen

Wohn- und Geschäftshäusern besteht und von Norden beginnend hinter dem Grundstück der Kirche St. Patricius nach Süden bis hinter die Müllerstraße (ehem. Dresen) Kerngebiet festsetzt. Entlang der Kirchstraße jedoch befinden sich in offener Bauweise überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser, die eine Festsetzung als MK (Kerngebiet) nicht mehr rechtfertigen, da es sich bereits um ein faktisches Mischgebiet handelt.

Somit beantragt der Bauherr über das Büro Korzonek ein Bebauungsplanänderungsverfahren für die Grundstücke entlang der Kirchstraße (**Anlage 3**) durchzuführen, mit dem Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes der neuen Planung anzupassen. Das bedeutet im Wesentlichen, die Textfestsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen zu ändern und Wohnungen ab dem EG zuzulassen. Weitere Details können beim Änderungsverfahren berücksichtigt werden. Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes hat der Antragsteller zu tragen.

Anlage(n)

- Anlage 1: Antragsschreiben (E-Mail vom 26.01.2021)
- Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C
- Anlage 3: Änderungsbereich