

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 01043 \ 11 \ V

Amt 60 Bauverwaltungs-, Hoch- und Tiefbauamt

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 02.04.2003

Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e
für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium und Datum:

Ausschuss für Planung und Verkehr am 28.04.2003

Beratungsfolge:

Rat der Gemeinde Eitorf am 02.06.2003

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf-West I, 22. Änderung (Eckgrundstück Straße Ginsterweg / Theodor-Fontane-Straße)

- Entscheidung über Anregungen aus der Offenlegung
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der APV beschließt, entsprechend einem in dem Gespräch am 13.01.2003 erarbeiteten Kompromiss sind die vorgebrachten Anregungen zurückgenommen bzw. werden nicht stattgegeben.
2. Den Anregungen, für das Plangebiet eine eingeschossige Bebauung bei einer Dachneigung von 30-45 ° festzusetzen, wird entsprochen. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes. Die Begründung ist entsprechend angepasst.
3. Der APV beschließt, zur 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Eitorf-West I wird ein Aufstellungsbeschluss gefasst mit dem Ziel, den 2-geschossigen Bereich zwischen Jahnstraße, Theodor-Fontane-Straße und Ginsterweg (siehe Anlage) in 1-geschossige Bauweise zu ändern.
4. Der APV nimmt bezüglich der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Eitorf-West I zustimmend zur Kenntnis, dass mit dieser Lösung kein Präzedenzfall für weitere Erweiterungen von Baufeldern im unter Ziffer 3. genannten Bereich erfolgen soll.

Der APV empfiehlt dem Rat der Gemeinde zu beschließen, nach Wertung der vorgebrachten Anregungen wird der Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf-West I, 22. Änderung als Satzung beschlossen. Zur Planänderung gehört eine Begründung. Satzung und Begründung sind als Anlage beigefügt.

Begründung:

Aufgrund des Offenlegungsbeschlusses vom 19.09.2002 hatte die 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Eitorf-West I in der Zeit vom 04. November 2002 bis einschließlich 06. Dezember 2002 öffentlich ausgelegen. Über die nachfolgend vorgebrachten Anregungen ist zu entscheiden und zwar:

Eheleute Renate und Karl Bleicker, Theodor-Fontane-Str. 10, Eitorf
Eheleute Ulrike und Hans Schligtenhorst, Ginsterweg 51, Eitorf
Eheleute Ludmilla und Reiner Schulz, Ginsterweg 49, Eitorf
Eheleute Undine und Norbert Kolf, Buchenweg 5, Eitorf
Herr Helmut Krahfors, Auf der Heide 26, Eitorf
Frau Susanne Rama, Auf der Heide 26, Eitorf
Eheleute Anette und Karl Küpper, Am Bohlenbach 37a, Eitorf
Herr Hans Wohlfahrt, Jahnstr. 25, Eitorf
Herr Frank Weber-Picard, Jahnstr. 33, Eitorf

Die vorgenannten Personen sind Eigentümer, Miteigentümer und Anwohner im unmittelbar angrenzenden Gebiet der 22. Änderung des Bebauungsplanes. Die Anregungen sind im Wesentlichen gleichlautend und umfassen folgende Punkte:

1. Bei der seinerzeitigen Planungssituation hätte man davon ausgehen können, dass eine derartig gravierende Änderung des Bebauungsplanes nicht eintreten wird. Der Vertrauensschutz würde in grober Form verletzt.
2. Nach dem bestehenden Bebauungsplan sei zwischen den Häusern Theodor-Fontane-Str. 10 und 12 eine Grün- und Lüftungszone vorhanden, die auf die Grünachse Vogelschutzhecke (Nelkenweg/Jahnstraße/Erlenbach) trifft. Würde diese Zone durch eine Bebauung geschlossen, wäre dies für die Anlieger an dieser grünen Entlüftungszone von Nachteil. Der Effekt der Grün- und Lüftungszone „grüne Lunge“ würde zunichte gemacht.
3. Durch die Änderung des Bebauungsplanes – Vergrößerung des Baufensters – würde ein Präzedenzfall geschaffen, der den Bebauungsplan in diesem Bereich hinsichtlich der vorgegebenen rechtlich festgeschriebenen Bebauungsflächen in Frage stellt. Jeder Bauherr bzw. Grundstückseigentümer könne sich auf diesen Präzedenzfall berufen und eine Genehmigung seiner Bauvorstellung rechtlich durchsetzen. Einer verdichteten Bebauung (z.B. Miet- und Reihenhausbebauung) der noch unbebauten Grundstücke wäre „Tür und Tor“ geöffnet. Benachteiligte und Leidtragende seien dann die Grundstückseigentümer, die ihr Haus bereits gebaut haben.
4. Da in diesem Bereich des Bebauungsplanes ausschließlich Wohnhäuser in 1-geschossiger Bauweise errichtet wurden, wird angeregt, die Bauweise von 2-geschossig auf generell 1-geschossig zurückzunehmen, um den Charakter des Wohngebietes zu erhalten.

Hierzu ergibt sich folgende Wertung:

Zu 1.:

In der Begründung zu dieser Planänderung wird unter „Ziele und Zwecke der Planung“ deutlich, dass der Bereich der 22. Änderung mehrfach Planänderungen unterlegen war. Aufgrund ihrer Planungshoheit ist es der Gemeinde unbenommen, Planänderungen aus den verschiedensten Gründen vorzunehmen. Dies kann sie bei rechtsgültigen Plänen nach Ablauf von 7 Jahren sogar schadenersatzlos vornehmen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Vertrauensschutz nicht verletzt ist.

Zu 2.:

Im Bebauungsplan Nr. 3 ist aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich mehr oder weniger breit von der Peter-Etzenbach-Straße aus über die Jahnstraße hinweg bis zur Straße „Am Kapellehof“ hinzieht. Die in den Anregungen genannten Flächen zwischen den Häu-

serten Theodor-Fontane-Str. 10 und 12 sowie den Flächen, die sich nördlich bis zur öffentlichen Grünfläche erstrecken, handelt es sich um nicht überbaubare Grundstücksflächen im hier festgesetzten reinen Wohngebiet. Weder aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 des Ursprungsplanes aus den 80iger Jahren sowie den mittlerweile erfolgten Änderungen ergibt sich, dass diese Flächen für den Effekt einer Grün- und Lüftungszone „grüne Lunge“ freizuhalten wären. Diese Bereiche dienen dazu, Nebenanlagen, wie Gartenhäuschen etc, zu errichten.

Zu 3.:

Wie bereits unter 1. dargelegt, kann die Gemeinde Planungen ändern, insbesondere, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Im konkreten Fall kann davon ausgegangen werden, dass es sich entlang der Theodor-Fontane-Straße lediglich um eine „Baulückenschließung“ handelt. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es sinnvoll ist, Baumöglichkeiten vorzugsweise innerörtlich zu schaffen und damit einer Besiedelung des „Außenbereiches“ vorzubeugen. Mit der Planänderung wird kein Präzedenzfall geschaffen, auf den sich andere Grundstückseigentümer berufen könnten, da ein Anspruch auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes nicht besteht gemäß § 2 Abs. 3 BauGB.

Zu 4.:

Diesen Anregungen sollte entsprochen werden. In der Tat hat sich entlang der Theodor-Fontane-Straße in diesem Bereich 1-geschossige Bebauung, zumindest optisch, etabliert (das Gebäude Theodor-Fontane-Str. 12 musste aufgrund der damaligen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2-geschossig errichtet werden). Es wird deshalb auch vorgesehen, die Festsetzungen im Planbereich wie folgt zu ändern: „Reines Wohngebiet, 1-geschossige, offene Bauweise, Dachneigung 30-45 °.“

Die zu den Ziffern 1 – 3 erfolgten Anregungen sind durch den gemäß Gespräch vom 13.01.2003 gefundenen Vergleich überholt (s. Anlagen). Ansonsten wird ihnen nicht stattgegeben. Zu Ziffer 4 wird den Anregungen in vollem Umfange stattgegeben.

Eine erneute Offenlegung des Planentwurfs ist nicht erforderlich, da der Eigentümer mit 1-geschossiger Bebauung einverstanden ist. Die Begründung ist entsprechend anzupassen. Die Bebauungsplanänderung ist als Satzung zu beschließen.

Begründung

zur 22. Änderung, Beb.-Plan Nr. 3, Eitorf-West I

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche (Eckgrundstück Gemarkung Eitorf, Flur 2, Nr. 692, Straße Ginsterweg/ „Theodor-Fontane-Str.“), die im Geltungsbereich der 10. Änderung des Beb.-Planes Nr. 3, Eitorf-West I liegt. Für den Planbereich gelten z.Z. die Festsetzungen der o.a. Änderungen des Beb.-Planes Nr. 3.

Bei dieser 22. Planänderung handelt es sich um einen qualifizierten Beb.-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB, der den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planänderung ist Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche von rd. 170 m² auf dem Grundstück 692. Der Ursprungsbebauungsplan von 1980 sah für den Bereich östlich des Ginsterweges zwei- bis achtgeschossige Bauungsmöglichkeiten mit Flachdach für Mietwohnungsbau vor. Mit der 6. Änderung von 1986 wurde unter Beibehaltung der überbaubaren Flächen zwingend zweigeschossige Doppelhausbebauung mit Dachneigung von 20° bis 30° festgesetzt.

Erst mit der 10. Änderung aus dem Jahr 1994 erfolgte die Möglichkeit zur offenen max. zweigeschossigen Bauweise. Bis auf das Eckgrundstück Ginsterweg/„Theodor-Fontane-Str.“ blieben auch die überbaubaren Grundstücksflächen in etwa gleich. Warum diese für die heutige Parzelle Nr. 692 verringert wurde lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Mit der jetzt anstehenden Änderung soll auf Antrag des Eigentümers in etwa die ursprünglich überbaubare Fläche wieder hergestellt werden.

Eingriffe

Da lediglich die ursprünglich überbaubaren Grundstücksflächen wieder hergestellt wurden, findet nur ein vernachlässigbarer Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Auf einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird aus diesem Grunde verzichtet.

Städtebauliche Festsetzungen

Die bisherige, max. zweigeschossige, offene Bauweise bleibt erhalten. Die Grundflächenzahl mit 0,3 ebenfalls.

Baugestalterische Festsetzung

Die baugestalterischen Festsetzungen aus der 10. Änderung des Beb.-Plans Nr. 3, Eitorf-West I wurden übernommen. Auf die Ausführungen in der Begründung zur 10. Änderung wird verwiesen.

Sonstiges

Da sich die vorgesehene Änderung an den privaten Grundstücksverhältnissen orientiert, sind weitere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Auf das Versorgungskonzept hat die vorgesehene Planänderung keinen Einfluss. Es verbleibt dabei, dass die im Plangebiet anfallenden Abwässer der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, die in diesem Bereich bereits als Mischwasserkanalisation hergestellt ist. Der Mischwasserkanal ist so dimensioniert, dass das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser des Planbereichs über das Kanalnetz abgeleitet werden kann.

Unabhängig von der Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Kanalisation stellt es die Gemeinde den Grundstückseigentümern frei nachzuweisen, dass eine Versickerung oder Verrieselung des auf ihren Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Regelung der gemeindlichen Entwässerungssatzung wurde insoweit den gesetzlichen Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz angepasst.

Aus den vorgenannten Gründen kann auf spezielle Festsetzungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung im Beb.-Plan verzichtet werden.

Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon werden in die öffentlichen Verkehrsflächen eingebracht.

Eitorf, den 22.8.2002
Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister

Patt

Aufgrund der Wertung der Anregungen aus der Offenlegung wird die Geschossigkeit im Plangebiet auf „eingeschossige Bauweise, Dachneigung 30° - 45°“ geändert.

Satzung

über die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 3, Eitorf-West I 22. Änderung, (Eckgrundstück Straße „Ginstgerweg/Theodor-Fontane-Str.“

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666/SGV NW 2023) in der z.Z. gültigen Fassung und des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133, geändert durch EVertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der Fassung vom 09.5.2000 (GV NW S. 439) hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf-West I, 22. Änderung, wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit eingedrucktem Textteil. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.

§ 2

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem eingedrucktem Textteil.

§ 3

Der Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf-West I, 22. Änderung, wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Vermerk:

**Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf-West I, 22. Änderung (Eckgrundstück Strasse
Ginsterweg/Theodor-Fontane-Strasse)
Anregungen aus der Offenlegung**

1. Auf Einladung von Bürgermeister Patt fand am 13.01.2003 ein Gespräch im Rathaus statt, an dem teilnahmen:
Frau Renate Bleicker
Herr Karl Bleicker
Herr Hans Wohlfahrt (Begleitung der Eheleute Bleicker)
Herr Björn E. Lüschen (mit Vollmacht für den Grundstückseigentümer, Herrn Dirk A. Lüschen)
Bürgermeister Patt
Amtsleiter Weber
2. BM Patt erläutert die bisherige Situation. Danach begehrt Herr Lüschen eine Erweiterung seiner überbaubaren Grundstücksflächen auf seinem Grundstück. Hauptbetroffener durch eine weitere Bebauung sind die Eheleute Bleicker, die deshalb auch gemeinsam mit Herrn Lüschen zu dem Gespräch eingeladen wurden. Die Eheleute Bleicker wurden von Herrn Wohlfahrt begleitet.

Im Rahmen der Offenlegung dieser BPlanänderung sind insgesamt 9 Anregungen eingegangen, die im Wesentlichen gleichlautend sind und folgende Punkte umfassen:

- a. Bei der seinerzeitigen Planungssituation hätte man davon ausgehen können, dass eine derartig gravierende Änderung des BPlanes nicht eintreten wird. Der Vertrauensschutz würde in grober Form verletzt.
 - b. Nach dem bestehenden BPlan sei zwischen den Häusern Theodor-Fontane-Str. 10 und 12 eine Grün- und Lüftungszone vorhanden, die auf die Grünachse Vogelschutzhecke (Nelkenweg/Jahnstrasse/Erlenbach) trifft. Würde diese Zone durch eine Bebauung geschlossen, wäre dies für die Anlieger an dieser grünen Entlüftungszone von Nachteil. Der Effekt der Grün- und Lüftungszone „grüne Lunge“ würde zunichte gemacht.
 - c. Durch die Änderung des BPlanes – Vergrößerung des Baufensters – würde ein Präzedenzfall geschaffen, der den Bebauungsplan in diesem Bereich hinsichtlich der vorgegebenen rechtlich festgeschriebenen Bebauungsflächen in Frage stellt. Jeder Bauherr bzw. Grundstückseigentümer könne sich auf diesen Präzedenzfall berufen und eine Genehmigung seiner Bauvorstellung rechtlich durchsetzen. Einer verdichteten Bebauung (z.B. Miet- und Reihenhausbauung) der noch unbebauten Grundstücke wäre „Tür und Tor“ geöffnet. Benachteiligte und Leidtragende seien dann die Grundstückseigentümer, die ihr Haus bereits gebaut haben.
 - d. Da in diesem Bereich des BPlanes ausschließlich Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet wurden, wird angeregt, die Bauweise von zweigeschossig auf generell eingeschossig zurückzunehmen, um den Charakter des Wohngebietes zu erhalten.
3. Herr Weber erläutert die Wertung zu den einzelnen Punkten dahingehend, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat und bei rechtsgültigen Plänen nach Ablauf von 7 Jahren schadenersatzlos Änderungen beschlossen werden können. Ferner, dass in dem BPlan eine öffentliche Grünzone in West-Ost-Richtung vorhanden ist, aber keine Grünzone ausgewiesen war, in der Form, wie sie von den Widerspruchsführern

2

dargestellt wurden. Er erläutert ferner, dass es sich hier vielmehr um eine Baulückenschließung an die Theodor-Fontane-Strasse handelt und bei solchen Baulückenschließungen es grundsätzlich sinnvoll ist, die Baumöglichkeiten vorzugsweise innerörtlich zu schaffen und damit einer Besiedlung des „Außenbereichs“ vorzubeugen. Mit der Planänderung wird kein Präzedenzfall geschaffen, da sich andere Eigentümer ja auch nicht darauf berufen können, da ein Anspruch auf Aufstellung oder Änderung eines BPlanes nicht besteht (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Gerade die Schaffung eines Präzedenzfalles weckt die Befürchtungen der Widerspruchsführer. Insbesondere wird gewünscht, dass sich der jetzt in diesem Gebiet generell darstellende Charakter der eingeschossigen Bebauung weiter festigt und etabliert und keine Vergrößerung der ausgewiesenen Bauflächen an der Jahnstraße, Theodor-Fontane-Strasse und am Ginsterweg ergeben (z.B. durch eine Privaterschließung weiterer Bauflächen in die Gärten hinein).

Verwaltungsseitig wurde hierzu erklärt, dass dies immer einer Beschlussfassung im zuständigen Rat der Gemeinde Eitorf bedarf und hier die Festsetzungen auch nur endlich gelten können. Gleichwohl ist ein gewisses Verständnis für die Argumentation der Widerspruchsführer vorhanden. Es sollte deshalb auch dem zuständigen Ausschuss bzw. Rat vorgeschlagen werden, die Festsetzungen nicht nur in dem jetzt zur Planänderung anstehenden Gebiet, sondern darüber hinaus entlang der vg. Strassen von der bisher möglichen 2-geschossigen Bauweise generell auf 1-geschossige Bauweise zu reduzieren, so dass sich von daher der Charakter, der sich schon jetzt darstellt, weiter erhalten bleibt. Ausschuss/Rat sollten dem Wunsch der Bürger, künftige Erweiterungen in diesem Gebiet nicht zuzulassen, zustimmend zur Kenntnis nehmen.

4. Für den konkreten, jetzt zur Änderung anstehenden Einzelfall erläutert Herr Lüschen, dass er auch mit einer weit geringeren, als der derzeit im Entwurf ausgewiesenen Fläche sein geplantes Bauvorhaben verwirklichen kann. Es wurde daraufhin gemeinsam unter den Beteiligten Einigung erzielt, das Baufenster in östlicher Richtung um ca. 13 m zu erweitern (so dass ein Grenzabstand von 5 m zum Nachbarn Bleicker verbleibt) und in südliche Richtung sich an der Vorderfront des bereits bestehenden Wohnhauses Lüschen zu orientieren. ~~Ein entsprechender Lageplan ist vom Büro Derscheid gefertigt und als Anlage beigefügt.~~

Die Eheleute Bleicker sind mit diesem Vorschlag einverstanden und würden auch nach Zusendung dieses Ergebnisprotokolls mit den übrigen Beteiligten, die die Anregungen vorgebracht haben, entsprechend Rücksprache nehmen.

Des weiteren sprechen die Eheleute Bleicker eine gewünschte Baulastübernahme ^{zur Errichtung eines Übergabehaus} auf dem Grundstück Lüschen an, zu der Herr Lüschen grundsätzliches Einverständnis erklärt. Dies werden die Nachbarn untereinander regeln.

5. Beschlussvorschlag für den APV unter Zugrundelegung dieser Niederschrift vorbereiten.

6. Herrn Bleicker mit der Bitte um Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung versandt. *pl.*

7. *Herrn Lüschen z.V. ist.*

8. Z.V.

Eitorf, den 13.01.2003

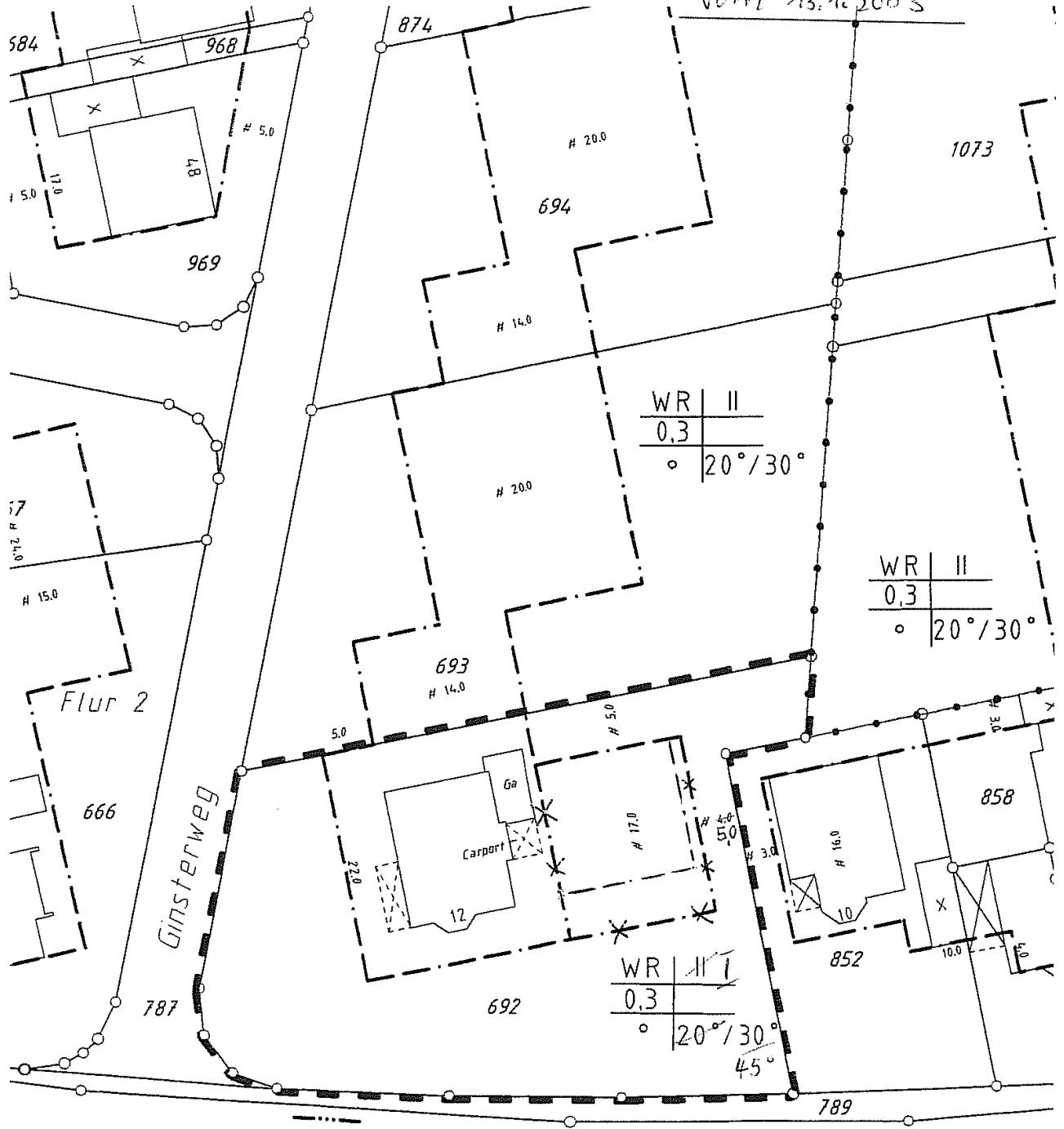
mu W
Weber

gesehen: Patt *Patt*

Plan Nr. 3 Eitorf We

Anlage zum Verkauf

vom 13.1.2003



KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FESTSETZUNG

