Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0440/V

Eitorf, den 02.05.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 31.05.2022
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf-West I, für die Grundstücke Gemarkung Eitorf, Flur 2, Flurstücke 612, 613 (Ginsterweg)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt einer Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 3, Eitorf-West I** grundsätzlich zu. Der Antragsteller hat ein geeignetes Städtebaubüro mit der Planänderung zu beauftragen. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, trägt der Antragsteller.

Begründung:

Der Eigentümer der o.g. Grundstücke stellt über das Büro „Architektur-Atelier, Sonka“ mit Schreiben vom 10.03.2022 (**Anlage 1**) den Antrag, auf Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 3, Eitorf-West I**, um auf den o.g. Flurstücken einen Wohngebäudekomplex mit Staffelgeschoss und Flachdach errichten zu können.

Die Grundstücke liegen z.Zt. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 3, Eitorf-West I, 10. Änderung (Anlage 2)**. Die dortigen Festsetzungen sehen eine zweigeschossige Bebauung mit Dachformen Sattel-, Walm- oder gegeneinander gesetzte Pultdächer vor.

Um die in den beigefügten Entwurfsunterlagen dargestellte Planung - 3 Vollgeschosse (EG, OG plus ein

zusätzliches Staffelgeschoss) mit Flachdach (FD) verwirklichen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Änderungsbebauungsplan erhalte demnach die Festsetzung drei Vollgeschosse, Dachform FD. Alle anderen Festsetzungen blieben unberührt.

Grundsätzlich kann die Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichem 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.

Einer Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (3 Vollgeschosse) sowie zu der geplanten Dachform steht aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich nichts entgegen, da die Grundstücke heute bereits mit zwei Vollgeschossen plus ausgebauten Dachgeschoss, welches rechnerisch kein VG ergibt – bebaut werden könnten. Durch die Errichtung eines Satteldaches würde dann eine ähnlich hohe Bebauung realisiert werden, wie mit einem dreigeschossigen Gebäude mit Flachdach. Der Antragsteller hat ein geeignetes Städtebaubüro mit der Planänderung zu beauftragen. Das Änderungsverfahren (Aufstellungsbeschluss etc.) wird vom Ausschuss begleitet.

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.

Anlage(n)

- Anlage 1: Schreiben Antragsteller inkl. Planskizzen plus Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 2: Auszug B-Plan Nr. 3, Eitorf-West I, 10 Änderung