

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 01216 \ 11 \ V

Amt 60 Bauverwaltungs-, Hoch- und Tiefbauamt

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 02.04.2004

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

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 27.04.2004

Beratungsfolge:

keine

Tagesordnungspunkt:

46. (vereinfachte) Änderung des Flächennutzungsplanes
Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 34, Parzelle Nr. 129 an der Hospitalstraße
(Krankenhausgrundstück)

- Umwandlung von Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus
- Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

3. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 10 Krankenhaus

- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

- hierzu: Bürgerantrag Marcus Habermann vom 01.04.2004

Beschlussvorschlag:

Der APV beschließt:

1. Der Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss für die 46. (vereinfachte) Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wird gefasst. Zur Planänderung gehört der Erläuterungsbericht. Ziel der Änderung ist die Umwandlung der Darstellung „Wohnbaufläche“ in die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus“ für das Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 34, Parzelle Nr. 129.
2. Für die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Krankenhaus wird der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gefasst. Zur Planänderung gehört eine Begründung.

alternativer Beschlussvorschlag:

Begründung:

In seiner Sitzung am 01.10.2003 hatte der APV den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Krankenhaus gefasst (Beschluss-Nr. XI/22/245). Ziel der Änderung war unter anderem die Umwandlung von allgemeinem Wohngebiet in Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus für einen Teilbereich westlich der Hospitalstraße, und zwar das Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 34, Parzelle Nr. 129. 1998 war im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für dieses Grundstück und eine Bautiefe südlich des Finkenweges die Umwandlung der Darstellung von Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus in Wohngebietsflächen vorgenommen worden. Wegen der Erweiterung des Krankenhauses muss für das Grundstück Parzelle Nr. 129 die Änderung der bauleitplanerischen Ausweisung erfolgen. Für den Bebauungsplan ist dies bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt. Für den Flächennutzungsplan ist dieser Schritt ebenfalls erforderlich. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann dies im vereinfachten Verfahren erfolgen. Erläuterungsbericht und Begründung zu den Bauleitplanverfahren sind als Anlage beigefügt. Pläne werden in der Sitzung erläutert.

Es wird vorgeschlagen, beide Bauleitpläne als Entwürfe zur Offenlegung zu beschließen.

Erläuterungsbericht

**zur 46. (vereinfachte) Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Eitorf
für das Grundstück Gem. Eitorf, Flur 34, Nr. 129 westlich der Hospitalstraße**

I. Planungssituation

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf (36. Änderung v. 8.5.1998) stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Für die Erweiterung -Neubau einer Psychiatrie- ist die Umwandlung in Gemeinbedarfsfläche für Krankenhaus notwendig

II. Planungsanlass und Zielsetzung

Die Darstellung von Wohnbauflächen in Rahmen der 36. Änderung des FNP war seinerzeit erfolgt, da man davon ausging, dass die verbleibenden Gemeinbedarfsfläche für Krankenhaus für dessen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten völlig ausreiche. Für die nun geplante Errichtung der Psychiatrie wird die im Eigentum des Krankenhauses stehende Parzelle 129 benötigt. Dies hat zur Folge, dass die Darstellung Wohnbaufläche rückgängig gemacht wird und in Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus umgewandelt wird. Da es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt, die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und gleichzeitig das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, Krankenhaus erfolgt, wird der FNP im vereinfachten Verfahren geändert.

Eitorf, den

Der Bürgermeister

J. V.



BEGRÜNDUNG zur

3. Änderung des

Bebauungsplan Nr. 10 Krankenhaus

Lage und Zuordnung

Das Änderungsgebiet umfasst Teilflächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, und zwar die Grundstücke Gem. Eitorf, Flur 34, Parz. Nrn. 549, 551 u. 552 unmittelbar östlich der neuapostolischen Kirche und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 129 an der Hospitalstraße. Entsprechend der 36. Änderung des FNP wurde für diese Flächen „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Für die Grundstücke 549, 551 u. 552 waren drei überbaubare Bereiche festgesetzt mit zusätzlicher Erschließung. Auf dem Grundstück Nr. 129 überbaubare Fläche für ein Wohngebäude.

Ziel und Zweck der Planung

Mit Veräußerung der Grundstücke Nr. 549 u. 551 ergab sich aufgrund der Bauwünsche des neuen Eigentümers die Notwendigkeit einer anderen Zuordnung der überbaubaren Flächen unter Wegfall der Erschließungsfläche. Die übrigen Festsetzungen: WA, eingeschossige Bauweise, nur Einzel u. Doppelhäuser, GRZ 0,4, DN 25° - 45° bleiben erhalten.

Für die geplante Erweiterung des Krankenhauses –Neubau einer Psychiatrie- wird die Teilfläche der Parzelle 129 für die WA-Gebiet festgesetzt ist umgewandelt in Gemeinbedarfsfläche für Krankenhaus, entsprechend dem Ursprungsplan Nr. 10 Krankenhaus.

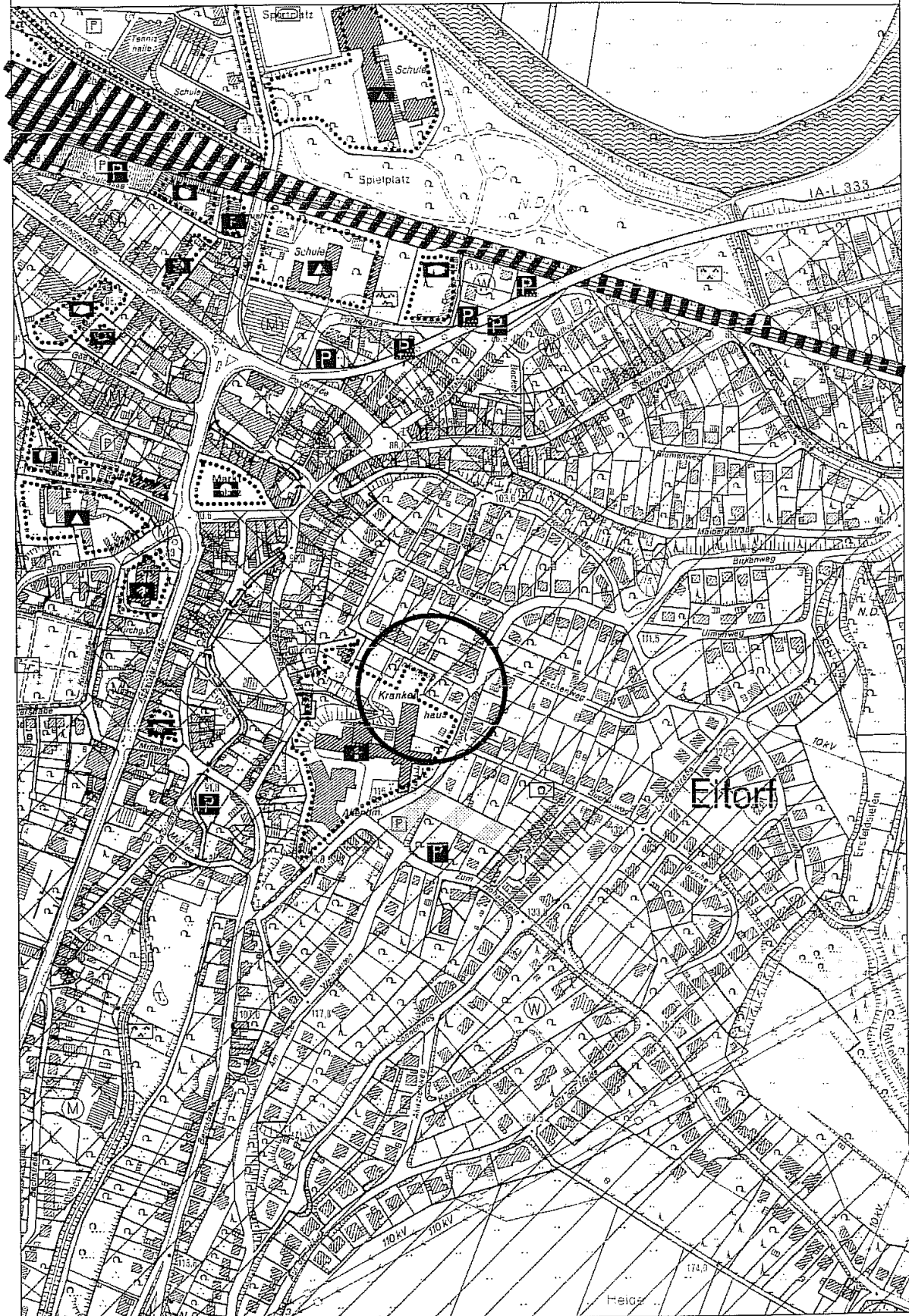
Sonstiges

Eine Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da es sich bereits jetzt um eine entsprechend § 30 BauGB beplante Fläche handelt, die nicht mit gewichtigem Aufwuchs bestanden ist.

Eitorf, den
Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister



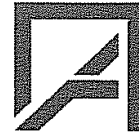
Geplante Darstellung 40. Änderung



Maßstab 1:5.000



101 S.1



DIPL.-ING. W. VIEHOF ARCHITEKT • SCHOELLERSTR. 2 • 53783 EITORF

An die
Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister
Markt 1

53783 Eitorf

1.4.04

WERNER VIEHOF
DIPL.-ING. ARCHITEKT

SCHOELLERSTR. 2
53783 EITORF
TELEFON 0 22 43 / 84 04 25
TELEFAX 0 22 43 / 84 04 26
E-MAIL wernerviehof@gmx.de

VOLKSBANK
BONN RHEIN-SIEG EG

BLZ 360 601 86
KONTO 3 402 150 024

Eitorf, 01.04.2004

BV.: Neubau eines Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Finkenweg, Eitorf
Bauherr: Marcus Habermann, Josefshöhe 5, 53783 Eitorf

hier: Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 Krankenhaus, 4. Änderung

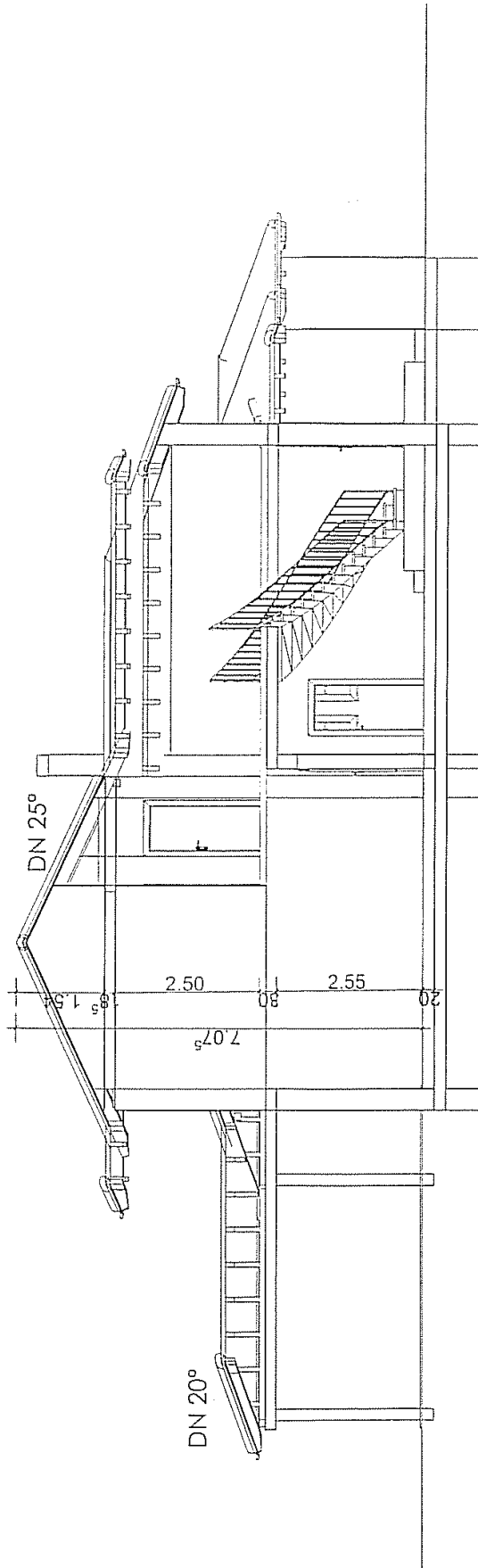
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

nachdem im Oktober 2003 der Bebauungsplan nach den vorgelegten Vorentwürfen des geplanten Wohnhauses bereits geändert wurde, hat sich im Verlauf der konkreteren Planung ergeben, dass das geplante Haus mit Dachflächen im so genannten mediterranen Baustil nicht eindeutig und ohne weitere Befreiungen genehmigt werden kann. Da die notwendigen Befreiungen aufgrund des laufenden Verfahrens jedoch nicht erteilt werden können und der gewünschte Baustil Probleme beim Nachweis der Geschossigkeit darstellt, bitten wir erneut um Änderung des Bebauungsplan, mit folgenden Punkten und Gründen.:

- Änderung der Geschossigkeit von 1 auf 2 Geschosse, mit einer Maximalen Firsthöhe von 9,00 m.
Begründung: Das geplante Haus ist aufgrund der Walmdächer nicht eindeutig nach den Regeln der Landesbauordnung als eingeschossiges Gebäude darzustellen. Die Firsthöhe des geplanten Wohnhauses bleibt mit 7,30 m jedoch deutlich unter den Festsetzungen des Bebauungsplan von 8,00 m. Aus städtebaulicher Sicht sind auch die Nachbarn zu sehen. Auf der gegenüber liegenden Strassenseite sind 2-geschossige Gebäude vorhanden und zulässig. Der direkte Nachbar westlich, die neuapostolische Kirche hat eine Turmhöhe von 9,10 m. Der Nachbar östlich erscheint Talseitig ebenfalls 2-geschossig. Die Krankenhausbebauung im Süden ist 3-4 geschossig.
- Änderung der Dachneigung bei Garagen überdachten Stellplätzen und 1-geschossigen Anbauten auf mindestens 20°.
Begründung: Im geplanten Fall würden die Dachflächen der 1-geschossigen Baukörper, bei bisher möglichen 25° Dachneigung, eine Firsthöhe erreichen wodurch die Fensterbrüstungen im Obergeschoss unverhältnismässig hoch würden. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Unterschied von 5° Dachneigung wie auch auf der beigefügten Strassenansicht des geplanten Hauses erkennbar nur schwer wahrzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Viehof
Dipl.-Ing. Architekt



Schnitt E--E



WERNER VIEHOF
DIPL.-ING. ARCHITEKT
 SCHÖLLERSTRASSE 2
 59783 EITORF
 TELEFON 0 22 43 / 84 04 25
 TELEFAX 0 22 43 / 84 04 26