Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0612/V

Eitorf, den 10.01.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 07.02.2023
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3, Erlenberg für das Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 25, Flurstück 560 (Auf dem Erlenberg 33)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3, Erlenberg grundsätzlich zu. DIE Antragsteller haben ein geeignetes Städtebaubüro mit der Planänderung zu beauftragen. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, tragen die Antragsteller.

Begründung:

Die Eigentümer des o.g. Grundstückes stellten über das Architekturbüro Korzonek mit Schreiben vom 22.12.2022 (**Anlage**) den Antrag, auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3, Erlenberg, mit dem Ziel, die bauliche Ausnutzbarkeit ihres Grundstückes zu erhöhen und eine zweite Wohneinheit in dem bestehenden Einfamilienwohnhaus zu schaffen.

Die Liegenschaft der Antragsteller befindet sich „Auf dem Erlenberg“.
Das Grundstück liegt z.Zt. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.3, Erlenberg aus dem Jahre 1998 (**Anlage**). Die dort festgesetzten überbaubaren Flächen sind für die geplante Erweiterung des Gebäudes nicht ausreichend, zumal das östliche Baufenster im bisherigen Bebauungsplan lediglich für

Garagen und Stellplätze genutzt werden darf, so dass hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird, mit dem Ziel das entsprechende Baufeld für Wohnbebauung (WR) zu vergrößern. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Reines Wohngebiet (WR) mit 2 Vollgeschossen, offener Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, bleiben 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/Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche steht grundsätzlich nichts entgegen, da die Grundstücke bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und der B-Plan nicht in den Außenbereich erweitert werden soll.

Sollte dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt werden, so wird mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, welcher ihn dazu verpflichtet, den Bebauungsplan auf eigene Kosten von einem einschlägig qualifizierten Planungsbüro einschließlich aller erforderlichen Gutachten erarbeiten zu lassen.

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans würde im Falle einer Zustimmung zu dem eingereichten Antrag im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans erfolgen. Das seitens der Antragsteller vorgeschlagene Planänderungsgebiet umfasst lediglich das Flurstück Nr. 560. Somit würde eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich sein. Bei dem vorliegenden Beschlussvorschlag handelt es sich noch nicht um einen formellen Planungsschritt nach dem Baugesetzbuch, sondern lediglich um eine Grundsatzentscheidung, den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.3 in einem Teilbereich zu ändern. Diese Grundsatzentscheidung soll vor allen den Antragstellern Rechtssicherheit geben, dass die Gremien einer Planänderung nicht grundsätzlich entgegenstehen und er somit ggf. unnötige Kosten für einen Planentwurf zu tragen hätte. Über die genauen Inhalte des künftigen Bebauungsplanes wird jedoch erst im formellen Verfahren entschieden.

Anlage(n):

Schreiben Architekturbüro Korzonek inkl. folgender 4 Anlagen:

Blatt 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster inkl. Darstellung Gebäudebestand

Blatt 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster inkl. Planungsvorstellungen

Blatt 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.3

Blatt 4: Auszug aus dem B-Plan Nr. 3.3 mit geplanten Änderungen hinsichtlich des Baufensters