

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

interne Nummer **XV/0674/V**

Eitorf, den 27.03.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Marius Röhnisch

Bürgermeister

i.V.
Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 18.04.2023
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I, für den Bereich Gemarkung Eitorf, Flur 2, Flurstück 281 (Obere Hardt 46)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I, bezüglich des in Anlage 1 dargestellten Bereiches zu. Die Verwaltung wird beauftragt, 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 Mail vom 21.03.2023 beantragt der Antragsteller die Änderung der Baugrenze auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 2, Flurstück 281 (Obere Hardt 46).

Ziel des Antragstellers ist es, das Baufenster auf dem besagten Grundstück auszuweiten und das Grundstück anschließend zu teilen, so dass auf dem zweiten entstehenden Grundstück ein weiteres freistehendes Einfamilienhaus entstehen kann.

Das Grundstück befindet sich zurzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 3, Eitorf West I, 10. Änderung aus dem Jahre 1994. Das Flurstück hat zurzeit eine Fläche von 1.237 m². Durch die aktuelle

Baugrenze ist die Errichtung eines zweiten Gebäudes auf dem Grundstück nicht möglich.

Die zulässige Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet/WA) bleibt unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung und die erlaubte Bauweise werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4 die zulässige Anzahl an Vollgeschossen ist 1 und das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten. Die erlaubte Dachneigung liegt zwischen 30° und 45°.

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 der zu überplanende Bereich bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und der B-Plan nicht in den Außenbereich erweitert werden soll. Zudem ist die Gemeinde Eitorf an einer Verdichtung in bereits bebauten Bereichen interessiert, um weiteren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ohne Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

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. 281. 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, Eitorf West I, in einem Teilbereich zu ändern. Diese Grundsatzentscheidung soll vor allem 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):

Anlage 1: Gewünschte Baugrenze

Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 10. Änderung