

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0681/V

Eitorf, den 31.03.2023

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 25, Flurstücke 451, 393, 455 und 615

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I, bezüglich des in Anlage 2 dargestellten Bereiches zu. Die Verwaltung wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag mit der Erbgemeinschaft abzuschließen, der u.a. besagt, dass ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen ist. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, tragen die Antragsteller.

Begründung:

Mit Schreiben vom 24.03.2023 beantragt die Erbgemeinschaft der o.g. Flurstücke die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I, für den in der Anlage dargestellten Bereich.

Die Gesamtfläche der 4 Flurstücke beträgt ca. 21.000 m² und befindet sich innerhalb der Ortslage Eitorf. Die umgebenden Grundstücke sind bereits bebaut. Ziel der Antragsteller ist es, in dem Gebiet ein neues Wohnquartier („Küppershof“) entstehen zu lassen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Ein- und/oder Zweifamilienhäusern, Fokus soll dabei auf einer ökologischen Bauweise liegen. Die Antragsteller schlagen für das Quartier unter anderem ein Blockheizkraftwerk, Verkehrsberuhigung und das Festsetzen der Gebäudeeffizienz vor (siehe Anlage 1).

Um zusätzliches Bauland zu schaffen soll die bestehende Grünfläche (im Norden des vorgeschlagenen Geltungsbereiches) auf die Breite westlich der Jahnstraße angepasst werden.

Die Erschließung des Quartieres kann über den Schiefener Weg (oder alternativ die Jahnstraße) erfolgen.

Im Flächennutzungsplan sind die o.g. Flurstücke zum Teil als private Grünfläche gekennzeichnet.

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.

Bisher verfügt das Flurstück 451 bereits über eine überbaubare Fläche entlang des Schiefener Weges in einer Bautiefe. Die restliche Fläche ist als Grünfläche im B-Plan Nr. 3, Eitorf West I, festgesetzt (Anlage 2). Ob eine Reduzierung des Grünstreifens möglich bzw. sinnvoll ist, wird erst im konkreten Aufstellungsverfahren entschieden.

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.

Zusätzlich ist die Fläche „Schiefener Weg/Am Erlenberg“ in dem vom Rat der Gemeinde Eitorf beschlossenen Bauleitplankonzept als zu entwickelnde Fläche enthalten.

Sollte dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt werden, so wird mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher die Eigentümer/oder einen Investor 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren, die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird parallel durchgeführt.

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 und alle Planungsdetails – u.a. auch die durch die Antragsteller angedachte Reduzierung des Grünstreifens - wird erst im formellen Verfahren entschieden.

| |
|-------------------|
| Anlage(n): |
|-------------------|

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Antrag der Erbengemeinschaft |
| Anlage 2: | Gewünschter Geltungsbereich |
| Anlage 3: | Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 10. Änderung |

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf, 25. Änderung