

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 01273 \ 11 \ V

Amt 60 Bauverwaltungs-, Hoch- und Tiefbauamt

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 28.06.2004

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 29.06.2004

Beratungsfolge:

Rat der Gemeinde Eitorf am 12.07.2004

Tagesordnungspunkt:

**23. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf-West I
(Änderung 2-geschossiger Bereich nördlich Theodor-Fontane-Straße)**
- Entscheidung über Anregungen aus dem Offenlegungsverfahren
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der APV empfiehlt dem Rat der Gemeinde zu beschließen:
Die Anregungen der Eheleute Küpper sowie von Herrn Dr. Lichius werden nicht berücksichtigt. Die Bebauungsplanänderung wird in der Fassung der Offenlegung als Satzung beschlossen. Zur Satzung gehört eine Begründung.

Alternativ:

Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen,
den Anregungen der Eheleute Küpper sowie des Herrn Dr. Lichius wird stattgegeben. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird nicht weitergeführt. Es verbleibt bei den derzeit gültigen Festsetzungen.

Begründung:

In seiner Sitzung am 27.04.2004 hatte der APV die Offenlegung der o.a. Planänderung beschlossen. Die Offenlegung erfolgte nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf in der Zeit vom 17. Mai

bis 18. Juni 2004. Bis zum 16. Juni lagen Anregungen Träger öffentlicher Belange nicht vor. Von Privaten wurden nachfolgend aufgeführte Anregungen vorgebracht:

(Sofern weitere Anregungen bis zum Ende der Offenlegungsfrist eingehen, werden diese zusätzlich in der Sitzung erörtert).

- Johannes und Silke Küpper, Schiefener Str. 18, Eitorf
Die Eheleute Küpper sind Eigentümer des Grundstücks Parzelle Nr. 694 am Ginsterweg im Plangebiet. Sie wenden sich gegen die geplante Änderung zur Herabsetzung der 2-geschossigen Bebaubarkeit ihres Grundstückes. Sie hätten seit einiger Zeit vor, auf diesem Grundstück ein 2-geschossiges Objekt zu errichten, was sich aber leider wegen gesundheitlicher und beruflicher Probleme verzögert habe. Sie weisen darauf hin, dass seinerzeit erhöhte Erschließungskosten gezahlt worden sind. Außerdem seien fast alle angrenzenden Gebäude im Planänderungsgebiet 2-geschossig errichtet worden.

- PD Dr. Johannes J. Lichius, Tiergartenstr. 1 A, 66440 Blieskastel
Herr Lichius teilt mit, dass er die Rechte von Frau Gertrud Lichius, die Eigentümerin der Parzelle Nr. 686-687 im Plangebiet ist, vertritt. Er teilt mit, dass von den 11 Parzellen, die von der Planänderung betroffen sind, 5 bebaut seien, 3 dieser Gebäude seien an der Jahnstraße errichtet. Hier herrsche 1 ½ -2-geschossige Bauweise vor. Auch die Parzelle Nr. 756 (nördlich des jetzigen Änderungsgebietes) sei im gleichen Stil bebaut. Er fragt, warum nun bei den drei restlichen Parzellen, von denen 2 seiner Mutter gehören, die Vorgaben geändert werden sollen. Sämtliche Abgaben seien aufgrund der bisherigen Festsetzungen erfolgt. Für ihn ergäbe sich durch den gültigen Bebauungsplan ein einheitliches Bild. Er regt deshalb an, den Bebauungsplan in seiner jetzigen Form bestehen zu lassen.

Die jetzt vorliegende 23. Änderung wurde vorgenommen aufgrund von Anregungen, die sich im Zusammenhang mit der 22. Änderung des Bebauungsplanes ergaben. Diese Änderung betraf ausschließlich das Grundstück Nr. 692 (Ecke Ginsterweg / Ecke Theodor-Fontane-Straße). Hier war den Anregungen von Eigentümern und Bürgern innerhalb und außerhalb des Plangebietes entsprochen worden, die unter anderem die Rücknahme 2-geschossiger Bebauung zu Gunsten 1-geschossiger Bebauung im jetzt anstehenden Änderungsbereich gefordert hatten (siehe Beschluss-Nr. APV/XI/20/228 vom 28.08.2003). Die jetzigen Anregungen sind dem Grunde nach stichhaltig und es ist zu entscheiden, ob ihnen entsprochen wird mit der Folge, das Planänderungsverfahren einzustellen. Es werden deshalb zwei alternative Beschlussvorschläge formuliert.

Satzung

über die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 3, Eitorf-West I 23. Änderung, (Bereich nördlich Theodor-Fontane-Str./östlich Ginsterweg)

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666/SGV NW 2023) in der z.Z. gültigen Fassung und des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133, geändert durch EVertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der Fassung vom 09.5.2000 (GV NW S. 439) hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf-West I, 23. Änderung, wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit eingedrucktem Textteil. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.

§ 2

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem eingedrucktem Textteil.

§ 3

Der Bebauungsplan Nr. 3 Eitorf-West I, 23. Änderung, wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Begründung

zur 23. Änderung, Beb.-Plan Nr. 3, Eitorf-West I

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 1,25 ha große Fläche (Bereich zwischen „Jahnstraße“ und südlicher „Ginsterweg“, sowie „Theodor-Fontane-Str.“ und öffentlicher Grünfläche) die im Geltungsbereich der 10. Änderung des Beb.-Planes Nr. 3, Eitorf-West I liegt. Für den Planbereich gelten z.Z. die Festsetzungen der o.a. Änderung des Beb.-Planes Nr. 3, nämlich reines Wohngebiet (WR), max. 2-geschossige, offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Bei dieser 22. Planänderung handelt es sich um einen qualifizierten Beb.-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB, der den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planänderung ist Ausweisung von durchgängig eingeschossiger Bebauung für den gesamten Planbereich. Im Verfahren der 22. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 3, für das angrenzende Eckgrundstück „Ginsterweg“/„Theodor-Fontane-Str.“ war im Rahmen der Offenlegung von fast allen Eigentümern im Plangebiet angeregt worden, die Zweigeschossigkeit zugunsten eingeschossiger Bauweise zu reduzieren. Begründet wurde dies mit der Tatsache, dass im Plangebiet überwiegend eingeschossige Bauweise verwirklicht worden ist.

Eingriffe

Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt, das zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen nicht festgesetzt werden.

Städtebauliche Festsetzungen

Die übrigen bisherigen Festsetzungen offene Bauweise sowie GRZ 0,3 bleiben erhalten.

Baugestalterische Festsetzung

Die baugestalterischen Festsetzungen aus der 10. Änderung des Beb.-Plans Nr. 3, Eitorf-West I bleiben unverändert. Auf die Ausführungen in der Begründung zur 10. Änderung wird verwiesen.

Sonstiges

Da sich die vorgesehene Änderung an den privaten Grundstücksverhältnissen orientiert, sind weitere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Auf das Versorgungskonzept hat die vorgesehene Planänderung keinen Einfluss. Es verbleibt dabei, dass die im Plangebiet anfallenden Abwässer der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, die in diesem Bereich bereits als Mischwasserkanalisation hergestellt ist. Der Mischwasserkanal ist so dimensioniert.

niert, dass das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser des Planbereichs über das Kanalnetz abgeleitet werden kann.

Unabhängig von der Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Kanalisation stellt es die Gemeinde den Grundstückseigentümern frei nachzuweisen, dass eine Versickerung oder Verrieselung des auf ihren Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Regelung der gemeindlichen Entwässerungssatzung wurde insoweit den gesetzlichen Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz angepasst.

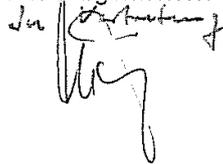
Aus den vorgenannten Gründen kann auf spezielle Festsetzungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung im Beb.-Plan verzichtet werden.

Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

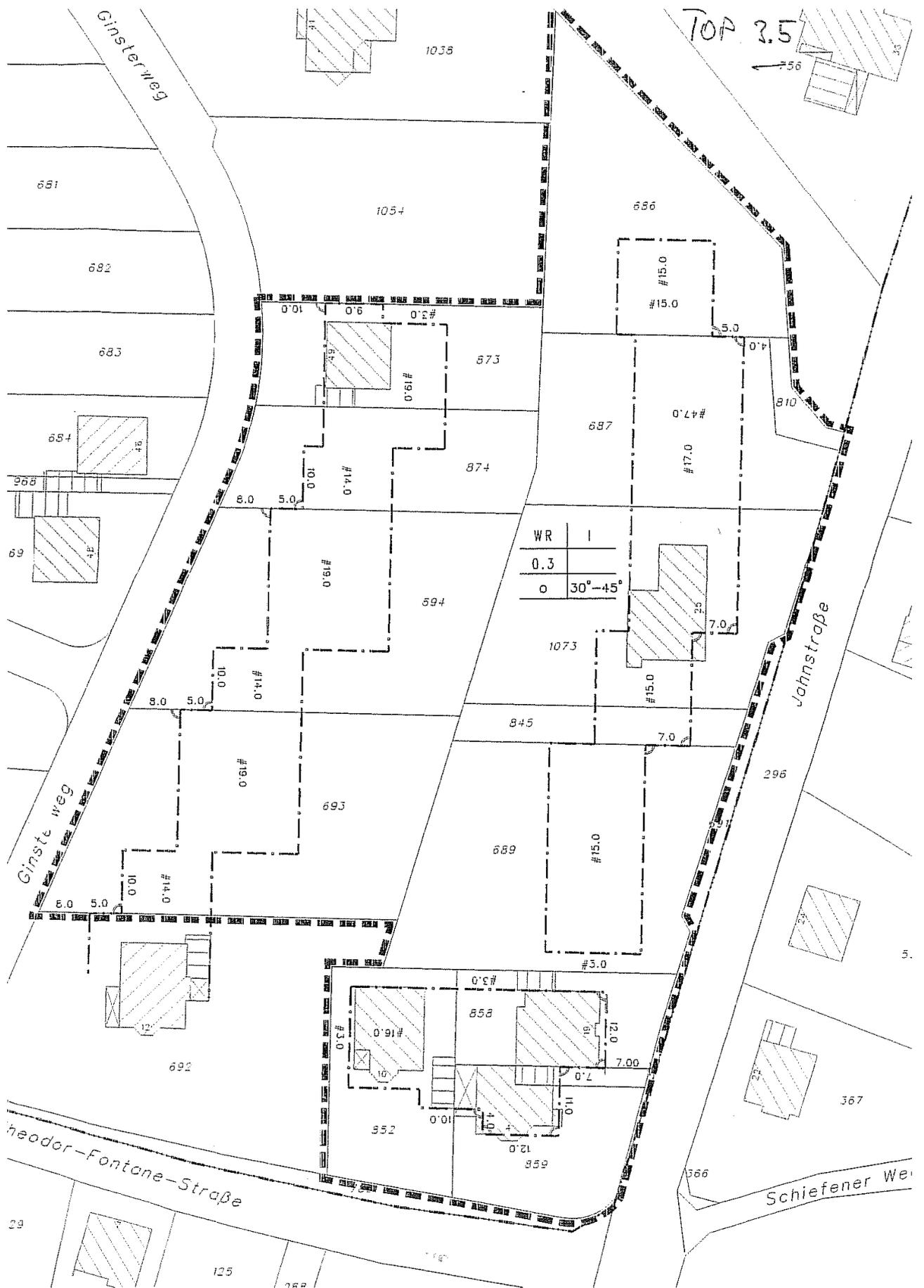
Eitorf, den 31.03.2004

Gemeinde Eitorf

Der Bürgermeister







TOP 2.5

WR	I
0.3	
o	30°-45°

Ginsterweg

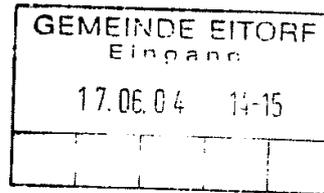
Ginste weg

heador-Fontane-Straße

Johnstraße

Schiefener We

noch zu 10 PKT 3.3



Marlis Lichius-Kuntze
Jahnstr. 32
53783 Eitorf

Gemeinde Eitorf
Markt 1

53783 Eitorf

17.06.04

Offenlegung der 23. Änderung des Bebauungsplanes- Nr. 3 Eitorf – West I

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch Ihre Veröffentlichung im Eitorfer Mitteilungsblatt vom 07.05.04 bin ich auf die geplante Änderung des Bebauungsplanes- Nr. 3 Eitorf West I aufmerksam geworden und möchte hiermit die Möglichkeit nach § 3 Bau GB nutzen meine Bedenken zu äußern.

Sinn und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes – Nr. 3 Eitorf – West I sollen,
-nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Brücken vom 08.06.04 – sein:

- Vereinheitlichung der Bauweise
- Anpassung der Bauweise an die örtliche Inanspruchnahme .

Eine Änderung würde aber eben dieses nicht erreichen. Momentan herrscht eine 2-geschossige Bauweise vor. Eine 1-geschossige Bauweise ist eben nicht mehrheitlich in Anspruch genommen worden. Eine Verschiebung dieser Mehrheit würde durch eine Änderung des Bebauungsplanes erwirkt.

Ein solcher Zirkelschluß kann und darf nicht Grundlage für eine Änderung des jetzigen Bebauungsplanes sein.

Von einem Zuspruch der örtlichen Bauherren gegenüber einer 1-geschossigen Bauweise kann aus obigen Gründen auch nicht gesprochen werden.

Desweiteren sollte es die Aufgabe der Gemeinde sein, Bebauungspläne im Sinne des Gemeinwohls zu erstellen und abzuändern. Sie soll nicht Interessen von Minderheiten verwirklichen.

Architektonisch ist eine 1-geschossige Bauweise auch nur mit Einschränkungen zu verwirklichen, da sie die örtlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigt. Desweiteren wird durch die geplante Änderung der Wert der unbebauten Grundstücke in erheblichem Maße reduziert.

Eine Änderung des Bebauungsplanes sollte aus meiner Sicht, deshalb nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. L. Heis-Kuntze". The signature is written in a cursive style with a long, sweeping underline that extends to the left.