

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

interne Nummer **XV/0744/V**

Eitorf, den 03.08.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 29.08.2023
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf, für das Grundstück Gemarkung Merten, Flur 2, Flurstück 309 (Harmoniestraße)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt einer Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 1, Ortslage Eitorf** grundsätzlich zu. Der Antragsteller hat ein geeignetes Städtebaubüro mit der Planänderung zu beauftragen. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, trägt der Antragsteller.

Begründung:

Die F.K. Grundbesitzvertriebs GmbH stellt über den Architekten Claus Faßbender mit E-Mail vom 10.07.2023 den Antrag, auf Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 1, Ortslage Eitorf**, um das o.g. Flurstück einer Bebauung mit Doppel- und Mehrfamilienwohnhäusern zuführen zu können.

Das Grundstück liegt z.Zt. im Geltungsbereich des einfachen, schlichten Bebauungsplanes **Nr. 1, Ortslage Eitorf (Anlage 1)**. Dieser setzt in diesem Bereich WA-Allgemeines Wohngebiet und MI-Mischgebiet fest.

Um die in den beigelegten Vorentwurfsunterlagen (**Anlagen 2 und 3**) dargestellte Planung verwirklichen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. die Aufstellung eines

qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Plandetails müssen im Laufe des Planaufstellungsverfahrens festgelegt werden. In erster Bautiefe an der L333 sind 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten geplant, im hinteren Bereich Doppelhäuser mit einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte. Bei allen Gebäuden ist eine Zweigeschossigkeit vorgesehen plus Staffelgeschoss.

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 Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes steht aus Sicht der Verwaltung nichts entgegen, da die Flächen bereits im einfachen, schlichten Bebauungsplan als Bauflächen enthalten sind und auch der Flächennutzungsplan diesen Bereich als Wohnbauflächen/Mischbauflächen darstellt.

Der Ausschuss hat sich mit einer möglichen Bebauung in diesem Bereich, sowie mit einer potenziellen Bebauung des westlich angrenzenden Grundstückes bereits in seiner Sitzung am 31.05.2022 befasst. Über diese Planungen konnte mit den jeweiligen Grundstückseigentümern jedoch kein Konsens gefunden werden. So erklärt sich der hier vorliegende neue Antrag zur Überplanung des Flurstückes Nr. 309.

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. 1, Ortslage Eitorf, in einem Teilbereich zu ändern. Diese Grundsatzentscheidung soll vor allen dem Antragsteller 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.

Der Antragsteller hat ein geeignetes Städtebaubüro mit der Planaufstellung zu beauftragen. Das Verfahren (Aufstellungsbeschluss etc.) wird vom Ausschuss begleitet.

Alle mit der Änderung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten sind von dem Antragsteller zu tragen. Ferner ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, der u.a. die Kostenübernahme regelt.

Anlage(n):

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Auszug B-Plan Nr. 1, Ortslage Eitorf |
| Anlage 2: | Vorentwurfsunterlagen -Lageplan |
| Anlage 3: | Vorentwurfsunterlagen -Geländeschnitte |