

- Öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuß	28.05.1998
Hauptausschuß	10.06.1998
Rat	24.06.1998

TOP: 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E 6, Ortsteil Kreuzau, Teilbereich zwischen den Straßen "Duffesbach" und "Stockheimer Weg" sowie östlich der "Heribertstraße";

hier: Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB

I. Sach- und Rechtslage:

Der im Betreff genannte Grundstücksbereich wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 6 erfaßt und ist in diesem als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule ausgewiesen.

Eine Ablichtung des bisherigen Bebauungsplanes ist als Anlage beigelegt.

Es handelt sich hierbei ausschließlich um gemeindeeigenen Grundbesitz, und zwar um die Grundstücke Gemarkung Kreuzau, Flur 10, Parzelle Nr. 793 und 971.

Die Grundstücke sind insgesamt rund 20.600 qm groß.

Da das Schulzentrum zwischenzeitlich an anderer Stelle errichtet worden ist, bestehen seit Jahren Überlegungen, die Grundstücke einer anderen Nutzung zuzuführen.

Die derzeitige Nutzung ist in der beiliegenden Ablichtung aus der Flurkarte dargestellt und stellt sich wie folgt dar:

ca.	8.800 qm	Bolzplatz,
ca.	900 qm	Sportheim mit Umfeld,
ca.	11.000 qm	landwirtschaftliche Nutzung.

Als erster Verfahrensschritt wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet (Ratsbeschluß vom 26. 11. 1997 zur 15. Änderung des FNP). Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens, das kurz vor dem Abschluß steht, wird der Bereich nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt. Bereits bei der Diskussion über die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden unterschiedliche Auffassungen über die zukünftige Gesamtnutzung vertreten. Aus diesem Grunde wurde zeitgleich der Beschluß zur Änderung des FNP um folgende Formulierung ergänzt:

"Die zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigte Bebauungsplanänderung hat folgende Nutzungsziele:

"Spiel- und Wohnbauflächen."

Bei der Neukonzeption besteht bisher als Vorgabe, Teilbereiche für pflegebegleitete Altenwohnungen zu reservieren (siehe Ratsbeschluß vom 20. 11. 1996).

Herr Bürgermeister Zens hat in dieser Angelegenheit sehr intensive und ausführliche Gespräche geführt und diese auch zwischenzeitlich erfolgreich zum Abschluß gebracht.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf das in Ablichtung beigelegte Schreiben von Herrn Bürgermeister Zens vom 08. 04. 1998 an den Rat der Gemeinde Kreuzau.

Aufgrund dieser Gesprächsergebnisse liegt zwischenzeitlich auch ein Kaufangebot auf Erwerb einer Teilfläche in einer Größenordnung von ca. 4.600 qm vor.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf eine
des Hauptausschusses am 10. 06. 1998.

gesonderte Sitzungsvorlage (V.-Nr. 34/98) für die Sitzung

Der Investor beabsichtigt, auf der in der beiliegenden Flurkartenablichtung gekennzeichneten Teilfläche Ecke
"Heribertstraße/Zum Duffesbach" 4 dreigeschossige alten- und behindertengerechte Wohnungen (frei finanziert) mit
jeweils 12 Wohneinheiten zu errichten. Darüber hinaus ist eine Sozialstation geplant.

Da dieses Vorhaben sehr zügig realisiert werden soll, schlage ich vor, die 6. Änderung des Bebauungsplanes auch
ausschließlich auf diesen Grundstücksbereich zu beschränken und im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu
treffen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4, GFZ 0,8, dreigeschossig, maximale Firsthöhe 12 m.

Bevor für den übrigen Bereich Planentwürfe erarbeitet werden, sollte vom Grundsatz her näher definiert werden, in
welchem Umfange Spielflächen zu berücksichtigen sind. Sofern hierunter die Beibehaltung des Bolzplatzes zu
verstehen ist, ist eine weitergehende bauliche Nutzung nur noch sehr eingeschränkt möglich.
Aus der Sicht der Verwaltung muß ich ausdrücklich darauf hinweisen, daß die Veräußerung des gesamten Grundstückes
Bestandteil der Haushaltskonsolidierung ist. Von daher ist eine komplette Überplanung als Wohnbaufläche (eine
kleinere Grünfläche sicherlich ausgenommen) zwingend erforderlich.

II. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Kosten für die Änderung des B-Planes werden sich auf ca. 2.000,00 DM belaufen.

Die entsprechenden Haushaltsmittel stehen bei Haushaltsstelle 1610.6501.3 zur Verfügung.

III. Beschlußvorschlag:

- "1.) Die Aufstellung der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E 6,
Ortsteil Kreuzau, wird gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen.
- 2.) Der Änderungsbereich umfaßt Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Kreuzau, Flur 10, Nr.
971 und 793, Ecke "Heribertstraße/Zum Duffesbach".
- 3.) Der vorgenannte Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Die GRZ wird mit 0,4, die GFZ mit 0,8, festgesetzt.
Eine dreigeschossige Bebauung ist möglich, bei einer maximalen Firsthöhe von
12 m.
- 4.) Die Verwaltung wird ermächtigt, für die restlichen Grundstücksflächen Alternativ- planungen zu
erarbeiten und zur Beratung vorzulegen.
- 5.) Für den vorgenannten Bereich wird ein separates Änderungsverfahren durchge- führt."

Der Gemeindedirektor

- Ramm -

-Anlagen-

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: _____

Ja: _____

Nein: _

Enthaltungen: _____