

Gemeinde Kreuzau
Bauamt - Herr Schmühl
BE: 621-00/I 10
Kreuzau, 23. April 2008

Vorlagen-Nr.: 53/2002

- Öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuss	20.06.2002
Hauptausschuss	10.07.2002
Rat	16.07.2002
Hauptausschuss	26.11.2002
Rat	10.12.2002

TOP: Bebauungsplan Nr. I 10, Ortsteil Winden, Grundstück Gemarkung Winden, Flur 17, Parzelle Nr. 159/2;

hier: Festlegung der Planinhalte und weitere Vorgehensweise

I. Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am 27. 09. 2001 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum o. a. Bebauungsplan gefasst. Gleichzeitig wurde der Beschluss über eine Veränderungssperre gefasst.

Die jeweiligen Beschlüsse wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Kreuzau vom 12. 10. 2001 veröffentlicht. Die Veränderungssperre hat somit zunächst eine Gültigkeit bis zum 12. 10. 2003 und kann gegebenenfalls um 1 Jahr verlängert werden.

Inzwischen habe ich eine entsprechende Kartenunterlage erstellen lassen, in der die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück selbst als auch die Umgebungsbebauung eingetragen ist. Eine verkleinerte unmaßstäbliche Ablichtung ist als Anlage beigelegt.

Das Grundstück ist derzeit zur „Maubacher Straße“ hin unbebaut. Etwa mittig befindet sich eine Scheune. Zur „Kelterstraße“ hin befinden sich ein Wohnhaus und ehemalige landwirtschaftliche Gebäude. Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und wird bisher insgesamt von der rechtskräftigen Innenbereichssatzung erfasst.

Sinn und Zweck des Bebauungsplanes soll es sein, durch konkrete Festsetzungen Einfluss auf eine zukünftige Bebauung zu nehmen. Aufgrund der Grundstückstiefe (im Mittel 136 m) und der Grundstücksbreite (im Mittel 47 m) bietet es sich durchaus an, zukünftig nicht nur eine ohnehin mögliche Bebauung entlang der „Kelterstraße“ und der „Maubacher Straße“ zuzulassen, sondern auch eine innere Bebauung. Um diese realisieren zu können, ist es selbstverständlich erforderlich, zusätzliche Erschließungsanlagen herzustellen. Hier sind sicherlich mehrere Varianten vorstellbar. Die zukünftige Erschließung sollte über städtebaulichen Vertrag, entweder mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer oder mit einem zukünftigen Vorhabenträger realisiert werden, damit alle entstehenden Kosten zu 100 % abgewälzt werden können.

Aus diesem Grunde wurden zwischenzeitlich auch sehr intensive Gespräche mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer geführt. Für die weitere Planung kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die vorhandene Scheune als auch die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude entlang der „Kelterstraße“ abgerissen werden. Möglicherweise wird auch das vorhandene Wohnhaus an der „Kelterstraße“ abgebrochen.

Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt, sein Grundstück Ende 2004 nach Möglichkeit insgesamt an einen Bauträger zu veräußern. Es ist seine Absicht, Anfang 2004 mit verschiedenen Bauträgern

Kontakt aufzunehmen. Da eventuelle Vorstellungen eines Bauträgers derzeit somit noch nicht bekannt sind, regt der Grundstückseigentümer an, derzeit auf einen konkreten Bebauungsplanentwurf zu verzichten und die Veränderungssperre im Jahre 2003 nochmals um ein Jahr zu verlängern, damit alsdann in Abstimmung mit einem möglichen Bauträger im Laufe des Jahres 2004 ein konkreter Bebauungsplan erarbeitet wird.

Dieser Vorschlag wird seitens der Verwaltung für durchaus sinnvoll erachtet, da ansonsten möglicherweise Bebauungsplanänderungen erforderlich werden. Aufgrund der bestehenden Veränderungssperre bleibt die Einflussnahmemöglichkeit der Gemeinde auf jeden Fall erhalten, auch, wenn der Grundstückseigentümer vorher (womit jedoch definitiv nicht zu rechnen ist) veräußern sollte.

Dennoch sollten bereits zum jetzigen Zeitpunkt die wesentlichen Planinhalte festgelegt werden, damit im Jahre 2004 einem Bauträger konkrete Vorgaben gemacht werden können.

Zu diesen wesentlichen Planinhalten zählen mindestens:

- Festlegung des Gebietscharakters
- Festlegung der Geschossigkeit bzw. maximalen Firsthöhe
- Dachform
- grundsätzliche Festlegung, ob eine innere Bebauung generell gewollt ist

Hierzu folgende Vorschläge:

1. Da das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, sollte im Bebauungsplan als Gebietscharakter WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden.
2. Aufgrund der vorhandenen Nachbarbebauung sollte eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Wie inzwischen üblich, sollte jedoch auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt werden. Zur Feststellung der vorhandenen Firsthöhen wurden örtliche Aufnahmen durchgeführt. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Maubacher Straße 129:	vorhandene FH 12,59 m,
Maubacher Straße 121:	vorhandene FH 9,85 m,
Kelterstraße 138:	vorhandene FH 12,56 m,
Kelterstraße 132:	vorhandene FH 10,89 m,
Rosenweg 4:	vorhandene FH 9,27 m.

Aufgrund dieser örtlichen Vorgaben schlage ich Ihnen vor, folgende maximalen Firsthöhen festzulegen:

Für eine zukünftige Bebauung entlang der „Kelterstraße“ und der „Maubacher Straße“ eine max. FH von 12 m.

Für eine zukünftige innere Bebauung eine max. FH von 9,50 m.

3. Als Dachneigung sollte ein geneigtes Dach mit einer Mindestdachneigung von 17 ° festgelegt werden.
4. Einer inneren Bebauung mit zusätzlichen Erschließungsanlagen wird generell zugestimmt. Es sollten jedoch nur Einzel- bzw. maximal Doppelhäuser möglich sein bei Grundstücksbreiten von max. 13 m bei einem Doppelwohnhaus und max. 16 m bei einem Einzelhaus.

F a z i t:

1. Auf die Erstellung eines konkreten Bebauungsplanentwurfes wird derzeit verzichtet. Ein Bebauungsplanentwurf sollte im Laufe des Jahres 2004 gemeinsam mit einem Bauträger erarbeitet werden. Die bestehende Veränderungssperre wird zu gegebener Zeit um ein Jahr verlängert.
2. Bei den Verhandlungen mit einem Bauträger sind die oben genannten Vorgaben zwingend zu berücksichtigen.

Abschließend weise ich noch darauf hin, dass die Belange von Natur und Landschaft keiner besonderen Betrachtung bedürfen, da das Grundstück insgesamt dem Innenbereich zuzuordnen ist.

II. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für das Bebauungsplanverfahren werden sich auf max. 5.000 € belaufen. Die Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer bzw. vom zukünftigen Bauträger erstattet.

III. Beschlussvorschlag:

- „1. Auf die Erstellung eines konkreten Bebauungsplanentwurfes wird derzeit verzichtet. Ein Bebauungsplanentwurf sollte im Laufe des Jahres 2004 gemeinsam mit einem Bauträger erarbeitet werden. Die bestehende Veränderungssperre wird zu gegebener Zeit um ein Jahr verlängert.
2. Nachstehende Mindestplaninhalte werden wie folgt bereits jetzt festgelegt:
 - Gebietscharakter: WA
 - Geschossigkeit: II
 - maximale Firsthöhen: 12 m für die Bebauung entlang der „Kelterstraße“ und „Maubacher Straße“ und 9,50 m für die zukünftige innere Bebauung.
 - Dachform: geneigtes Dach, Dachneigung mindestens 17 °
 - Einzel-, maximal Doppelhäuser zulässig mit Grundstücksbreiten von max. 13 m bzw. max. 16 m.“

Der Bürgermeister

- Ramm -

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: _____
Ja: _____
Nein: _____
Enthaltungen: _____