

Gemeinde Kreuzau  
Bauamt - Herr Schmühl - 621-00 -  
BE: Herr Schmühl  
Kreuzau, 28. 08. 2003

**Vorlagen-Nr.: 75/2003**

- Öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Umweltausschuss	18.09.2003
Bau- und Planungsausschuss	23.09.2003
Hauptausschuss	30.09.2003
Rat	14.10.2003

TOP: Eventuelle Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Stockheim im Bereich des ehemaligen Muni-Depots;  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

I. Sach- und Rechtslage:

Zunächst verweise ich auf die mit meinem Schreiben vom 28. 07. 2003 Ihnen bereits übersandten Unterlagen über ein beabsichtigtes Entwicklungskonzept für das ehemalige Muni-Depot in Kreuzau-Stockheim. Ich darf Sie bitten, diese Unterlagen zur Sitzungsvorlage zu nehmen.

Bevor ich zu diesem Entwicklungskonzept Stellung nehme, stelle ich Ihnen die derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben wie folgt dar:

- Der Grundstücksbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Im GEP ist der Bereich dem Freiraum zugeordnet und als Bereich für den Schutz der Natur dargestellt. Nach der Gebietskarte handelt es sich um eine wertvolle Kulturlandschaft, deren Erhalt und Entwicklung angestrebt wird.

- Landschaftsschutzgebiet gem. VO 1987
- Im Landschaftsplanentwurf Kreuzau-Nideggen ist der Bereich ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet dargestellt mit dem Entwicklungsziel 1 (Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen und sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft).
- Für den vorhandenen Gebäudebestand liegen keinerlei Baugenehmigungen vor (militärische Anlagen dürfen ohne Baugenehmigung errichtet werden). Im Falle eines Eigentumswechsels müssen jedoch sämtliche bauliche Anlagen beseitigt werden, da ein Bestandsschutz nicht gegeben ist und aufgrund der planungsrechtlichen Situation die Erteilung einer Baugenehmigung nicht möglich ist.

Sofern das Entwicklungskonzept überhaupt - und egal in welcher Form - realisiert werden soll, bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes, der Aufhebung des Landschaftsschutzes sowie gegebenenfalls je nach Größenordnung der Änderung des Gebietsentwicklungsplanes. Ob und inwieweit dies gelingt, vermag ich derzeit nicht zu beurteilen. Bevor ein Flächennutzungsplanverfahren überhaupt eingeleitet werden kann, ist es zunächst erforderlich, bei der Bezirksregierung die Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz zu stellen. Hierbei könnte hilfreich sein, dass der Ortsteil Stockheim bereits als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen ist.

Bevor ich dieses formelle Verfahren jedoch überhaupt einleiten kann, bedarf es Ihrer Grundsatzentscheidung.

Bei erster Betrachtung des Entwicklungskonzeptes kann man zu der Auffassung gelangen, dass der Gemeinde Kreuzau hierdurch nur Vorteile entstehen. Diese Vorteile bestehen in folgenden Punkten:

- Endlich die kostenlose Beseitigung der vorhandenen Asbestplatten,
- Beseitigung der Zaunanlage,
- Wiederherstellung der seit Jahren gewünschten fuß- und fahrradmäßigen Wegeverbindung Kreuzau-Stockheim,
- Öffnung des Waldes nach mehr als fünfzig Jahren für die Öffentlichkeit,
- Kostenlose Übertragung des Waldes ins Eigentum der Gemeinde Kreuzau.

Alles das ist seit Jahren von Rat und Verwaltung gewollt, es fehlte bisher die Finanzierung.

Nicht unberücksichtigt lassen darf man vor einer endgültigen Entscheidung aber auch nicht die negativen Auswirkungen. Bekanntlich hat die Gemeinde Kreuzau seit Jahren die vorhandenen Aufbauten angemietet, und zwar zur Unterbringung von Asylbewerbern und Obdachlosen im Bereich der Wohnbaracken sowie als Lagerhallen für den Bereich des Bauhofes und der Vereine. Im Falle der Realisierung des Entwicklungskonzeptes müsste hierfür Ersatz geschaffen werden. Der Investor hat hier zwar Mithilfe angeboten; ich kann mir jedoch nicht vorstellen, dass der Gemeinde Kreuzau gar keine Kosten für Ersatzbauten entstehen würden. Darüber hinaus würde das Problem auftreten, wo diese Ersatzbauten denn errichtet werden sollen. Andererseits enden die bestehenden Mietverträge zum 30. 04. 2004. Ob und inwieweit das Bundesvermögensamt bereit ist, die Mietverträge zu verlängern, bleibt abzuwarten. Bei Nichtverlängerung wäre eine Ersatzlösung auch erforderlich, dann aber voll zu Lasten der Gemeinde Kreuzau.

Unter Abwägung aller Belange gelange ich zu der Auffassung, das Entwicklungskonzept positiv zu sehen, diesem im Grundsatz zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, die Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz zu stellen.

Bezüglich der vorgesehenen Wohnbauflächen gehe ich sogar noch einen Schritt weiter und schlage Ihnen vor, den in der beiliegenden Ablichtung mit **X 1** und **X 2** gekennzeichneten Bereich, der bis an die Panzerstraße angrenzt, noch mit einzubeziehen (es handelt sich hierbei zum Teil um Gemeindeeigentum **X 1**), um städtebaulich auch eine Verbindung zur Ortslage Stockheim herzustellen. Über Art und Umfang einer zukünftigen Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt bereits zu diskutieren, ist sicherlich verfrüht.

## II. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Durch den Grundsatzbeschluss entstehen der Gemeinde Kreuzau keine Kosten. Sofern ein tatsächliches Planänderungsverfahren eingeleitet werden kann, gehe ich auch davon aus, dass sämtliche Planungskosten vom Investor übernommen werden.

## III. Beschlussvorschlag:

- „1. Dem vorliegenden Entwicklungskonzept zur Nutzung des ehemaligen Muni-Depots Kreuzau-Stockheim wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Die Gemeinde Kreuzau ist bereit, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und entsprechend dem Nutzungskonzept eine Wohnbaufläche auszuweisen unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen Richtung Panzerstraße.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorliegenden Nutzungskonzeptes eine Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Köln zu stellen.“

Der Bürgermeister

- Ramm -

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: \_\_\_\_\_  
Ja: \_\_\_\_\_  
Nein: \_\_\_\_\_  
Enthaltungen: \_\_\_\_\_