

Gemeinde Kreuzau  
Bauamt - Herr Schmühl -621-00/E 22-  
BE: Herr Schmühl  
Kreuzau, Datum

**Vorlagen-Nr.: 77/2004**

- Öffentlicher Teil -

### Sitzungsvorlage

für den

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Bau- und Planungsausschuss | 18.11.2004 |
| Hauptausschuss             | 30.11.2004 |
| Rat                        | 14.12.2004 |

TOP: Aufstellung des Bebauungsplanes E 22, Ortsteil Kreuzau, „Friedenau/Nordstraße“;  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

#### I. Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 11. 10. 2004 beantragt Herr Architekt Blumenthal im Auftrag des Grundstückseigentümers die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Kreuzau, Flur 3, Parzelle Nr. 681 und 682. Es handelt sich hierbei um den Grundstücksbereich der heutigen Tennishalle in Kreuzau, Ecke „Friedenau/Nordstraße“.

Es ist beabsichtigt, die Tennishalle zu demontieren und stattdessen Wohnhäuser zu errichten. Entsprechend dem beigefügten Bebauungsvorschlag sollen insgesamt 8 Doppelhaushälften in eingeschossiger Bauweise (max. FH 9,00 m) in Anpassung an die Bebauung der „Nordstraße“ errichtet werden. Des Weiteren ist ein Mehrfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise mit einer maximalen FH von 12,00 m in Anpassung an die Wohnbebauung „Friedenau“ geplant.

Zur besseren Erschließung ist die Neuanlegung einer Stichstraße vorgesehen.

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine intensivere Bebauung als bisher wäre auch ohne Bebauungsplan grundsätzlich möglich, ohne dass die Gemeinde hierauf Einfluss nehmen könnte. Aufgrund der Tatsache, dass eine Stichstraße angelegt werden soll, ist jedoch die Aufstellung eines B-Planes zwingend erforderlich. Insofern besteht für die Gemeinde auch die Möglichkeit insbesondere auf die Firsthöhen Einfluss zu nehmen.

Seitens der Verwaltung bestehen gegen den vorliegenden Planentwurf keine Bedenken.

Ich schlage Ihnen von daher vor, den formellen Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Verwaltung zu ermächtigen, einen konkreten Planentwurf mit allen Festsetzungen erstellen zu lassen.

#### II. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers.

Auch zukünftige zusätzliche Erschließungsmaßnahmen gehen voll zu Lasten des Eigentümers. Dies wird zu gegebener Zeit vertraglich über einen Erschließungsvertrag sichergestellt. Die schriftliche Einverständniserklärung hierzu liegt vor.

#### III. Beschlussvorschlag:

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 22, Ortsteil Kreuzau, „Friedenau/Nordstraße“ wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.  
Der Planbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Kreuzau, Flur 3, Nr. 681 und 682.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Bebauungsplanentwurf erarbeiten zu lassen, wobei insbesondere folgende maximalen Firsthöhen auf jeden Fall einzuhalten sind:

Für die vorgesehene eingeschossige Bebauung max. FH: 9,00 m.

Für die vorgesehene zweigeschossige Bebauung max. FH: 12,00 m.“

Der Bürgermeister

- Ramm -

-Anlagen-

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: \_\_\_\_\_

Ja: \_\_\_\_\_

Nein: \_\_\_\_\_

Enthaltungen: \_\_\_\_\_