

Bauamt - Herr Schmühl  
BE: 621-00/I 10  
Kreuzau, Datum

- Öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuss	20.01.2005
Hauptausschuss	01.02.2005
Bau- und Planungsausschuss	19.04.2005
Hauptausschuss	03.05.2005
Rat	17.05.2005

TOP: Bebauungsplan Nr. I 10, Ortsteil Winden, Grundstück Gemarkung Winden, Flur 17, Parzelle Nr. 159/2;  
hier: Zustimmung zum vorliegenden Planentwurf sowie Durchführung der Offenlage

I. Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am 27. 09. 2001 den Aufstellungsbeschluss zum o. a. Bebauungsplan gefasst. In der Sitzung am 10. 12. 2002 wurde beschlossen, zunächst auf einen konkreten Bebauungsplanentwurf zu verzichten und diesen im Laufe des Jahres 2004 gemeinsam mit dem Eigentümer und einem Bauträger zu erarbeiten. Gleichzeitig wurden jedoch die nachstehend aufgeführten Mindestplaninhalte festgelegt:

Gebietscharakter:	WA
Geschossigkeit:	II
maximale Firsthöhen:	12 m für die Bebauung entlang der „Kelterstraße“ und „Maubacher Straße“, und 7,50 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.

Die Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 13. 02. 2003 durchgeführt. Aufgrund der Bürgerbeteiligung hat der Rat in seiner Sitzung am 09. 07. 2003 folgenden Beschluss gefasst:

- „1. Auf eine zukünftige innere Erschließung wird nicht verzichtet. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit einem möglichen Erschließungsträger Planinhalte zu erarbeiten.
2. Die bisher vorgesehene Firsthöhe von 7,50 m für die innere Erschließung wird beibehalten.
3. Die bisher vorgesehene Firsthöhe für eine Bebauung entlang der „Maubacher Straße“ mit 12 m wird beibehalten. Auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe wird verzichtet.“

In der gleichen Sitzung wurde die Verwaltung gebeten abzuklären, ob und inwieweit die Eigentümer benachbarter Grundstücke an einer rückwärtigen Bebauung Interesse haben.

Das Ergebnis war eindeutig. Alle Grundstückseigentümer haben erklärt, dass sie an einer rückwärtigen Bebauung nicht interessiert sind. Ich habe Sie hierüber durch Mitteilungsvorlage vom 27. 08. 2003 informiert.

Inzwischen wurde gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer und einem Erschließungsträger ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der als Anlage in verkleinerter Form beigelegt ist. Hierbei wurden die bereits gefassten Beschlüsse selbstverständlich berücksichtigt. Zusätzlich gebe ich Ihnen folgende Erläuterungen zum Planinhalt wie folgt:

- Die vorhandene Bausubstanz an der „Kelterstraße“ soll beibehalten werden (mit Ausnahme des kleineren Schuppens, der abgebrochen wird).  
Aus diesem Grunde verspringt die überbaubare Fläche auch entlang der „Kelterstraße“. Damit hier jedoch nicht ebenfalls ein 12 m hohes Gebäude durch Nutzungsänderung entstehen kann, wird die Firsthöhe in diesem Bereich, wie im Übrigen für die innere Erschließung auch, auf 7,50 m festgesetzt.
- Entlang der „Maubacher Straße“ entsteht eine Bauzeile von 36 m.  
Die innere Erschließungsstraße zweigt von der „Maubacher Straße“ ab und verläuft alsdann parallel zur Grundstücksgrenze und endet mit einem Wendehammer.  
Da die vorgesehenen Grundstückstiefen entlang der „Maubacher Straße“ 30 m und entlang der „Kelterstraße“ 34 m betragen sollen, verbleiben für die innere Erschließung ca. 66 m überbaubare Flächen. Hier können also maximal aufgrund der vorgegebenen Grundstücksbreiten 6 Doppelhaushälften entstehen.  
Aufgrund der verbleibenden überbaubaren Flächen entlang der „Kelterstraße“ und der „Maubacher Straße“ ist es erforderlich, hier die Grundstücksbreite für Einzelhäuser auf maximal 20 m zu erhöhen (bisher vorgesehen 16 m), da ansonsten eine sinnvolle Parzellierung nicht möglich ist.

Ich schlage Ihnen nunmehr vor, dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, die Offenlage durchzuführen.

*Hinweis:*

Das Verfahren kann noch nach den bisher geltenden Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt werden, d. h., auf den zukünftig erforderlichen umfassenden Umweltbericht kann verzichtet werden.

II. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für das Bebauungsplanverfahren werden sich auf max. 5.000,00 € belaufen. Die Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer bzw. vom zukünftigen Bauträger erstattet. Auch die Kosten der erforderlichen inneren Erschließung werden in voller Höhe vom zukünftigen Erschließungsträger übernommen. Dies wird zu gegebener Zeit per Erschließungsvertrag geregelt.

III. Beschlussvorschlag:

- „1. Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf I 10, Ortsteil Winden, wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, nunmehr die Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Der Bürgermeister

- Ramm -

IV. Beratungsergebnis:

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

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

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

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