

Gemeinde Kreuzau

**Vorlagen-Nr.: 56/2002 2.
Ergänzung**

Bauamt - Herr Schmühl - 621-00-I 7
BE: Herr Schmühl
Kreuzau, Datum

- Öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuss	20.01.2005
Hauptausschuss	01.02.2005
Rat	15.02.2005

TOP: Bebauungsplan Nr. I 7, Ortsteil Winden, Gemarkungsbereich „Fränzches Garten“;
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.

Die Abgrenzung des Plangebietes wollen Sie der verkleinerten Ablichtung des Planentwurfes entnehmen. Konkrete Planinhalte wurden noch nicht festgelegt.

In der Sitzung vom 10. 12. 2004 hat der Rat die Verwaltung beauftragt, zunächst im Rahmen einer Bürgerbeteiligung eine Befragung durchzuführen, ob und inwieweit seitens der Grundstückseigentümer Interesse an einer inneren Erschließung der Grundstücke besteht.

Die Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18. 02. 2003 durchgeführt. Über das Ergebnis habe ich Sie mit Sitzungsvorlage vom 02. 06. 2003 informiert. Der Rat hat alsdann in der Sitzung am 09. 07. 2003 beschlossen, eine abschließende Entscheidung solange zurückzustellen, bis das anhängige Verwaltungsstreitverfahren hinsichtlich der Parzelle 238 (heute 258) im Plan mit x gekennzeichnet, entschieden ist.

Das Verwaltungsstreitverfahren ist rechtskräftig abgeschlossen. Das Verwaltungsgericht hat die Entscheidung des Kreises Düren bestätigt, wonach das Vorhaben sich gemäß § 34 BauGB einfügt.

Inzwischen wurde auch bereits die Hinterhausbebauung im Bereich der Straße „Rosenweg“ auf der Parzelle 486 realisiert, so dass auch hier Fakten geschaffen sind.

Aufgrund des Ergebnisses der Bürgerversammlung ist die überwiegende Mehrzahl der betroffenen Grundstückseigentümer der Auffassung, auf eine innere Erschließung zu verzichten. Diesem Willen sollte auch Rechnung getragen werden.

Interesse an einer Hinterhausbebauung haben allerdings die Eigentümer der Parzelle 112 (Maubacher Straße 99) und der Eigentümer der Parzelle Kelterstraße 98 (Parzelle 105) seinerzeit bekundet.

Damit sich in Zukunft keine weitere nicht gewünschte Hinterhausbebauung entwickeln kann, schlage ich Ihnen nunmehr vor, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

In dem beiliegenden verkleinerten Planentwurf orientiert sich die rückwärtige überbaubare Fläche überwiegend am vorhandenen Bestand und eröffnet entlang der „Maubacher Straße“ lediglich noch dem Eigentümer der Parzelle 112 eine zusätzliche rückwärtige Bebauung (der Eigentümer hat ja auch Interesse bekundet). Auf der Parzelle 257 ist ein Wohnhaus genehmigt (war auch Gegenstand des Rechtsstreites).

Aufgrund der bereits vollzogenen rückwärtigen Bebauung im Bereich der Straße „Rosenweg“ auf der Parzelle 486 besteht nach dem Bebauungsplanentwurf auch die Möglichkeit, auf den Nachbarparzellen 485 und 484 im rückwärtigen Bereich zu bauen.

Entlang der „Kelterstraße“ wäre eine zusätzliche rückwärtige Bebauung im Bereich der Parzelle 105 (Kelterstraße 98) möglich, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 40 m. Der darüber hinausgehende Grundstücksteil wäre nicht bebaubar.

Da der Grundstückseigentümer jedoch auch hieran interessiert ist, hat er inzwischen einen Bebauungsvorschlag eingereicht, der ebenfalls als Anlage beigefügt ist. Hiernach soll die vorhandene Bausubstanz abgerissen werden und eine Bebauung entsprechend dem Entwurf erfolgen. Gegenüber dem Verwaltungsentwurf könnten zusätzlich rückwärtig zwei Einzelhäuser a' 11 m Hausbreite errichtet werden. Die Erschließung soll über eine Privatstraße erfolgen.

Im Hinblick darauf, dass hier dann eine Bebauung in dritter und vierter Reihe entstehen würde und die übrigen Grundstückseigentümer den Freiraum erhalten wollen, halte ich es städtebaulich in diesem Bereich nicht für sinnvoll, dem Vorschlag des Eigentümers zu folgen. Andererseits können hier zwei zusätzliche Baustellen geschaffen werden, ohne dass hierfür der Gemeinde zusätzliche Erschließungsaufwendungen entstehen. Unter Abwägung aller Belange schlage ich Ihnen jedoch vor, dem Verwaltungsvorschlag zu folgen.

Da in den bisherigen Beratungen noch keine Planinhalte festgelegt worden sind, schlage ich Ihnen diese wie folgt vor:

Gebietscharakter:	WA,
Geschossigkeit:	II,
maximale Firsthöhen:	12 m für die Bebauung entlang der „Kelterstraße“ und der „Maubacher Straße“, 8,50 m entlang der Straße „Rosenweg“.
Dachform:	geneigtes Dach,
Dachneigung:	mindestens 17 °,
GRZ:	0,4,
GFZ:	1,2,
offene Bauweise.	

Auf die Festlegung maximaler Grundstücksbreiten kann im vorliegenden Falle verzichtet werden.

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. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden sich auf max. 5.000,00 € belaufen.
Entsprechende Haushaltsmittel stehen bereit.

III. Beschlussvorschlag:

- „1. Dem vorliegenden Planentwurf einschließlich der vorgesehenen Festsetzungen wird zugestimmt.
2. Einer weiteren rückwärtigen Bebauung im Bereich der Parzelle 105 (Kelterstraße 98) wird nicht zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, nunmehr die Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Der Bürgermeister

- Ramm -

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: _____

Ja: _____

Nein: _____

Enthaltungen: _____