

- öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Umweltausschuss	21.03.2007
Bau- und Planungsausschuss	22.03.2007
Hauptausschuss	24.04.2007
Rat	08.05.2007

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 11, Ortsteil Winden, "Kaysersmühle", sowie Anpassung des Flächennutzungsplanes;
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

I. Sach- und Rechtslage:

Das Plangebiet „Kaysersmühle“ im Ortsteil Winden ist seit nunmehr 10 Jahren immer wieder Gegenstand der Beratungen. Alle bisherigen Vorhaben sind letztendlich in der Planungsphase aus den unterschiedlichsten Gründen gescheitert.

Ich habe Ihnen in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 17.01.2007 mitgeteilt, dass das gesamte Grundstück an eine Projektentwicklungs GmbH veräußert werden sollte. Dieser Kaufvertrag ist tatsächlich zustande gekommen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch, dass die Veräußerer keine Rücktrittsmöglichkeit mehr haben, sodass die Investoren nunmehr ohne weitere Einflussnahme der bisherigen Grundstückseigentümer ihre Planungen realisieren können. Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück mehrere Einzelhandelsbetriebe in unterschiedlicher Größenordnung anzusiedeln. Bezüglich der geplanten Nutzungen sind diese in einer Projektbeschreibung noch zu konkretisieren. Diese Projektbeschreibung liegt auf jeden Fall bis zum Sitzungstermin vor.

Unabhängig davon steht jedoch fest, dass planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

Der gesamte Grundstücksbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht derzeit nicht. Obwohl das Grundstück auch nicht von der bestehenden Innenbereichssatzung für den Ortsteil Winden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 erfasst wird, ist das Gebiet dem Innenbereich zuzuordnen. Eine Einbeziehung in die im Jahre 1996 erlassene Satzung ist seinerzeit nicht erfolgt, da zeitgleich ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden ist, welches, wie Ihnen bekannt, ja nicht zum Abschluss gebracht wurde.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erfordert eine Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes. Anstelle der bisherigen Darstellung als gewerbliche Bauflächen (G) muss nunmehr eine Ausweisung als Sonderbauflächen (S) erfolgen.

Darüber hinaus wird es erforderlich, einen konkreten Bebauungsplan zu erstellen. Hier muss in Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgewiesen werden.

Zum Geltungsbereich wird folgender Umgriff festgelegt:

- äußere Grenze des Mühlenteiches,
- Grundstücksgrenze entlang der Rur,

- Grundstücksgrenze entlang der K 39.
Die Plangebietsgröße beträgt rund 16.000,00 m².
In der Sitzung wird ein erster Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren entsprechend dem bisherigen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierzu folgende Begründung:

Mit Datum vom 21.12.2006 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte beschlossen worden. Dieses Gesetz ist am 01. Jan. 2007 in Kraft getreten. Gemäß Artikel 1 ist in diesem Zusammenhang eine Änderung des Baugesetzbuches erfolgt und ein neuer § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeführt worden. Hiernach kann ein B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden für

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Allerdings darf der B-Plan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Da es sich bei dem Bebauungsplan unstrittig um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt, die zulässige GRZ mit Sicherheit weniger als 20.000 m² betragen wird und innerhalb des Bebauungsplanes keine Vorhaben realisiert werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, kann das Planverfahren im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Hiernach kann somit auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Trägerbeteiligung) verzichtet werden. Selbstverständlich muss der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt und auch berührte Behörden gehört werden. Dies kann in Form einer Informationsveranstaltung oder wahlweise in Form der Offenlage erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren ist darüber hinaus von Bedeutung, dass auf eine Umweltprüfung und auf den Umweltbericht verzichtet werden kann. Hierauf ist bei der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.

Von Besonderheit ist auch noch, dass gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Was unter dieser gesetzlichen Definition in der Praxis genau zu verstehen ist, bedarf noch einer eindeutigen Klärung. Vorherrschende Meinung ist derzeit, dass kein formelles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden muss. Ich bin derzeit bemüht, diese Frage eindeutig zu klären und gehe auch davon aus, dass dies bis zum Sitzungstermin des Rates abschließend geklärt ist.

Ich schlage Ihnen vor, die unter Ziffer III formulierten Beschlüsse zu fassen.

II. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Der Investor trägt sämtliche Kosten des Planverfahrens und wird seinerseits die Architekten- und Stadtplaner SGP, Meckenheim, mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragen. Hierbei sind selbstverständlich die Vorgaben der Gemeinde Kreuzau zu beachten, das heißt, die

Gemeinde bleibt auf jeden Fall Herr des Verfahrens. Die Verwaltung wird selbstverständlich auch das Planverfahren selber abwickeln.

III. Beschlussvorschlag:

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 11, Ortsteil Winden, „Kaysersmühle“, wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Das Plangebiet umfasst den heutigen Grundstücksbereich der „Kaysersmühle“ und wird wie folgt umgrenzt:
 - äußere Grenze des Mühlenteiches,
 - Grundstücksgrenze entlang der Rur,
 - Grundstücksgrenze entlang der K 39.
3. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt eine Ausweisung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Bau NVO.
4. Das Bauleitplanverfahren wird in Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
5. Da die zukünftige Gebietsausweisung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (bisher gewerbliche Baufläche nunmehr Sonderbaufläche) anzupassen.

Der Bürgermeister

- Ramm -

IV. Beratungsergebnis:

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