- öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuss	30.03.2011
Hauptausschuss	05.04.2011
Rat	11.05.2011

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 25, Ortsteil Kreuzau, „Ortskern I“;

hier: a) Beratung und Beschlussfassung zu eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage

b) Satzungsbeschluss

I. Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am 26.10.2010 dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. E 25, Ortsteil Kreuzau, „Ortskern I“, einstimmig zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung ermächtigt, in Anwendung des § 13 a Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die entsprechende Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am 30.12.2010 erfolgt. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 10.01.2011 bis 10.02.2011 durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage sind die nachstehend aufgeführten sieben Stellungnahmen eingegangen, die nunmehr in den Abwägungsprozess gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen werden müssen:

1. Frau Netti Heinen und Frau Anneliese Heinen,
2. Herr Dr. Johannes Engels,
3. Herr Bernd Weyermann,
4. Eheleute Doris und Kurt Lenzen,
5. Eheleute Lieselotte und Heinrich Bonn,
6. Gemeinschaftseingabe von sechs Anliegern,
7. Herr Dietmar Falter.

Die eingegangenen Schriftsätze bzw. die gefertigten Vermerke sind als Anlage beigelegt.

In der ebenfalls beigelegten verkleinerten Ablichtung des Bebauungsplanentwurfes sind die jeweiligen Grundstücke entsprechend der Nummerierung gekennzeichnet.

Inhaltlich sind alle Stellungnahmen im Wesentlichen deckungsgleich. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Parkplatzerweiterung auf den Parzellen 307, 552 und 553, wird ebenso abgelehnt, wie die auf der Parzelle 285 vorgesehene öffentliche Zuwegung dieses Parkplatzes zur Straße „Im Herkesgarten“.

Durch die vorgesehene Planung wird zum einen eine Beeinträchtigung des Eigentums, eine Wertminderung der Grundstücke und zum anderen ein nicht zu vertretendes zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich der Straße „Im Herkesgarten“ gesehen.

Die vorgetragenen Stellungnahmen sind aus der jeweiligen Sicht der Einwender grundsätzlich nachzuvollziehen.

Andererseits wurde dieser Bebauungsplanentwurf durch einstimmigen Beschluss so zur Offenlage gebracht. Die Gründe hierfür lagen ausschließlich im öffentlichen Interesse. Ich erinnere hiermit an die Hauptgründe, weshalb dieser Bebauungsplan überhaupt erstellt werden soll:

- Einflussnahme auf die künftige weitere Entwicklung durch Festlegung konkreter überbaubarer Flächen und Geschossigkeit,
- Sicherung einer wünschenswerten städtebaulichen Entwicklung im Bereich leerstehender abbruchreifer Bausubstanz Ecke Feldstraße/Hauptstraße,
- Sicherung der Parkplatzfläche auf dem heute nur angepachteten Parkplatz mit Erweiterungsmöglichkeiten und Sicherung einer Zu- und Ausfahrt zur Straße „Im Herkesgarten“.

Gegen die beiden erstgenannten Ziele (Aufstellungsgründe) bestehen keine Bedenken.

Es bestehen auch keine Bedenken, dass der bisher nur angepachtete Parkplatz dauerhaft erhalten bleibt. Nicht gewollt ist die Parkplatzerweiterung mit Zu-/Ausfahrt zur Straße „Im Herkesgarten“.

Sofern den Bedenken stattgegeben wird, wäre aus Sicht der Verwaltung ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes nicht erreicht. Ich habe in den bisherigen Beratungen stets betont, dass die Parkplatzerweiterung nicht heute und morgen realisiert wird. Andererseits halte ich es für erforderlich, zentrumsnah zusätzliche Parkplätze in Zukunft anzubieten, damit weitere Geschäfte angesiedelt werden können. Dies wiederum halte ich zur Attraktivitätssteigerung des Ortskerns Kreuzau für zwingend erforderlich. Gerade das ortsnahe und kostenlose Parken im Zentrum wirkt sich positiv für die Geschäfte aus. Jede Nutzungsänderung von Wohnen in Geschäftslokal scheidet an fehlenden Parkplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Die Zahlung eines Ablösebetrages ist zwar finanziell von Vorteil, löst aber die Probleme nicht.

Es stellt sich die Frage, ob es Alternativen gibt. Zentrumsnah sind keine Möglichkeiten mehr vorhanden. Zusätzlicher Parkraum könnte natürlich auf dem vorhandenen Parkplatz geschaffen werden, indem man hier ein Parkhaus baut. Wer soll das jedoch bezahlen und betreiben und dann auch noch gebührenfrei?

Wenn auf die Parkplatzerweiterungsfläche verzichtet wird, brauchen weitere Überlegungen eventuell zur Einrichtung einer Fußgängerzone in Teilbereichen der Hauptstraße erst gar nicht angestellt zu werden, da hierdurch vorhandener Parkraum verloren gehen würde und ein Ersatz nicht möglich wäre.

Andererseits will ich auch nicht verschweigen, dass es nicht absehbar ist, ob sich Investoren finden, die zusätzliche Geschäftslokale errichten. Durch eine Planung ist es aber überhaupt erst möglich, Anreize für Investoren zu schaffen.

In der Diskussion um die Aufstellung der Bebauungspläne Ortskern I und II bestand einhellige Meinung darüber, dass im Ortskern Kreuzau in Zukunft etwas geschehen muss, um die Attraktivität nicht nur zu erhalten, sondern zu steigern.

Ob und inwieweit die im Planentwurf vorgesehene Zu-/Ausfahrt zur Parkplatzerweiterung zu unzumutbaren Verkehrsbelastungen in der Straße „Im Herkesgarten“ führen würde, sollte gegebenenfalls gutachterlich untersucht werden. Sollte dieses Gutachten tatsächlich zu den von den Anliegern befürchteten Ergebnissen führen, müssten sicherlich hieraus die notwendigen Konsequenzen gezogen werden. Eine derartige gutachterliche Untersuchung sollte aber erst zu dem Zeitpunkt erfolgen, wenn tatsächlich der konkrete Bedarf zur Erweiterung des Parkplatzangebotes in Zukunft gegeben ist.

Ich möchte aus Sicht der Verwaltung den Bebauungsplanentwurf nicht kippen und keine Zukunftsperspektiven verspielen. Für mich ist es aber auch selbstverständlich, dass gegebenenfalls keine Enteignungsverfahren durchgeführt werden.

Der von mir erwartete klassische Fall der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zwischen den privaten und öffentlichen Belangen ist eingetreten. Aus Sicht der Verwaltung überwiegen die öffentlichen Belange. Ich schlage Ihnen aus diesem Grunde auch vor, dem Bebauungsplan Nr. E

25, Ortsteil Kreuzau, „Ortskern I“, in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung zu beschließen und die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen mit der Begründung zurückzuweisen, dass die öffentlichen Belange gegenüber den privaten Belangen Vorrang haben.

II. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanentwurfes haben sich bisher auf 755,65 € belaufen. Sofern Sie meinem Beschlussvorschlag folgen, entstehen keine weiteren Kosten.

III. Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen privaten Stellungnahmen (Ifd. Nr. 1-7) werden zurückgewiesen, da das öffentliche Interesse an der Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkplatzflächen im Ortskern Kreuzau und die erforderliche Anbindung dieser Parkplätze an die Straße „Im Herkesgarten“ gegenüber den privaten Belangen Vorrang hat.

Der Bebauungsplan Nr. E 25, Ortsteil Kreuzau, „Ortskern I“, wird gemäß § 10 BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Der Bürgermeister

- Ramm -

Anlagen

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: _____

Ja: _____

Nein: _____

Enthaltungen: _____