

Gemeinde Kreuzau
Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung - Herr Gottstein
BE: Herr Gottstein
Kreuzau, 13.08.2015

Vorlagen-Nr.: 36/2015

- öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuss	08.09.2015
Haupt- und Finanzausschuss	16.09.2015
Rat	01.10.2015

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. E 11, Ortsteil Kreuzau;

Hier:

- 1. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 11 im Verfahren nach § 13 BauGB („Vereinfachtes Verfahren“)**
- 2. Ermächtigung zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

I. Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 01.06.2015 hat der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Kreuzau, Flur 11, Flurstück 1225, Hauptstraße 146, die Änderung des Bebauungsplans Nr. E 11, Ortsteil Kreuzau, beantragt. Das Antragschreiben ist der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigelegt. Das o.g. Grundstück wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 11 erfasst.

Der Eigentümer des o.g. Grundstücks beabsichtigt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten zu errichten. Eine Baugenehmigung für das Vorhaben liegt mit Datum vom 11.06.2015 vor.

Der Bebauungsplan Nr. E 11 wurde mit Datum vom 21.07.1981 als Satzung beschlossen. Mit seiner öffentlichen Bekanntmachung vom 15.12.1981 erreichte der Bebauungsplan Rechtskraft. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des o.g. Grundstückes ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Es ist ein geneigtes Dach (mind. 25°) vorgeschrieben. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die Baugrenzen sind dem beigelegten Bebauungsplanauszug zu entnehmen. Der Auszug liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 2 bei.

An der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 1225 verläuft im Bebauungsplan E 11 die Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie). Der letzte etwa 1,50 m tiefe Streifen der Parzelle 1225 ist somit als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. In der Realität ist dieser Bereich jedoch privater Gartenbereich. Die tatsächlich verlaufende Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privatem Gartenbereich verläuft entsprechend der Flurstücksgrenze. Dieser 1,50 m als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Bereich ist für die Gemeinde Kreuzau als Straßenbaulastträger nicht von Interesse, da in diesem Bereich eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht notwendig ist und keinen Sinn macht. Der Eigentümer plant an dieser Stelle die Errichtung einer Garage. Die fügt sich städtebaulich in den nördlich angrenzenden Garagenhof ein. Jedoch ist die Errichtung einer Garage nicht möglich, da sie sich teilweise auf im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesener Fläche befinden würde. Aus diesem Grunde beantragt der neue Eigentümer die Änderung des Bebauungsplans und die Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie um 1,50 m nach Norden, sodass sie der in der Örtlichkeit vorhandenen

Begrenzung entspricht und somit auch entlang der Flurstücksgrenze verläuft (zwischen den Flurstücken 1224 und 1225. Durch die geplante Bebauungsplanänderung entsteht für die Gemeinde kein Nachteil, da eine Ausweitung des öffentlichen Verkehrsbereichs weder beabsichtigt noch sinnvoll ist. Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung wird die derzeitige (sinnvolle) Nutzung der Fläche planungsrechtlich manifestiert. Durch die Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie auf die in der Realität vorzufindenden Grenze wird die Situation künftig sauber dargestellt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben vom Antrag unberührt.

Der Entwurf der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 11 (Anlage 3) sowie die dazugehörige Begründung (Anlage 4) beigelegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 11 kann i.A.d. § 13 BauGB als sog. „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann auf die Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden. Sofern Sie dem Beschlussvorschlag folgen wird der Entwurf gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats offengelegt und gem. § 4 (2) BauGB die Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Anschließend werden dem Rat die abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur städtebaulichen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB vorgelegt.

II. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Es stehen unter Kostenstelle 5110101, Sachkonto 529104 Haushaltsmittel bereit. Kosten fallen lediglich für das Erstellen der Planzeichnungen an.

III. Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans E 11, Ortsteil Kreuzau, wird beschlossen.
2. Dem Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt in Anwendung des § 13 BauGB die Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Der Bürgermeister

- Eßer -

IV. Beratungsergebnis:

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