

Gemeinde Kreuzau
Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung - Frau Drewes-Janssen
BE: Herr Gottstein/Herr Schmühl
Kreuzau, 23.09.2015

Vorlagen-Nr.: 51/2015

- öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuss	03.11.2015
Haupt- und Finanzausschuss	19.11.2015
Rat	03.12.2015

Betreff: 5. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB) des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 13, Ortsteil Drove, „Grummertsbenden“;
Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

I. Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 26.08.2015, bei der Verwaltung eingegangen am 02.09.2015, beantragen die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Drove, Flur 1, Nr. 232 und 292, die vereinfachte Änderung des o.a. Bebauungsplanes. Beantragt wird die Ausweisung einer überbaubaren Fläche zur Bebauung mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus. Das Antragsschreiben mit dem dazugehörigen Lageplan ist als Anlage 1 beigelegt.

Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1998 endete die Pater-Peters-Straße in einem Wendehammer, um eine spätere Erweiterung zwischen Drovestraße und Karl-Arnold-Straße zu ermöglichen. Bei einer damals durchgeführten Befragung der betroffenen Grundstückseigentümer sprach sich der Großteil der Eigentümer gegen eine innere Erschließung aus.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2001 wurde für die Flurstücke Nr. 634, 635 und 636 „vor Kopf“ des Wendehammers im Wege der vereinfachten Änderung eine überbaubare Fläche in einer Breite von 10 m und einer Tiefe von 16 m ausgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die mit dem vorliegenden Antrag für die Flurstücke 232 und 292 beantragte Ausweisung einer überbaubaren Fläche keine grundsätzlichen Bedenken. Um dem Antrag stattgeben zu können, müssen folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Vergrößerung des Wendehammers bis zur Grenze der Parzelle 232 verbunden mit der Rücknahme der gemeindlichen Grünfläche und Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche.
2. Ausweisung einer überbaubaren Fläche in einer Breite von 13 m und einer Tiefe von 16 m in Anlehnung an die überbaubare Fläche auf den angrenzenden Grundstücken in der Pater-Peters-Straße.

Für das neu entstehende Baugrundstück gelten selbstverständlich alle Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes sowie die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche (siehe Anlage 2) weicht insofern vom vorliegenden Antrag der Grundstückseigentümer ab, als dass sie in Anlehnung an die Festsetzungen des direkt angrenzenden Gebietes WA 7 des Bebauungsplanes D 13 erfolgte. Darauf basierend, dass im Bereich WA 7 die Grundstücke bei einer Einzelhausbebauung maximal 19 m breit sein dürfen, erfolgte die Festsetzung der überbaubaren Fläche in einer Breite von maximal 13 m. So ist auch

bei einer größeren Grundstücksbreite gewährleistet, dass das zukünftige Wohnhaus auf jeden Fall den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung, öffentliche Belange einschließlich der Belange von Natur und Landschaft nicht berührt.

Aus diesem Grund kann die 5. Änderung des Bebauungsplanes D 13 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 verzichtet und von einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB abgesehen werden. Sofern Sie dem Beschlussvorschlag folgen, wird der Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats offen gelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Anschließend werden dem Rat die abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur städtebaulichen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB vorgelegt.

Ich schlage Ihnen vor, dem Antrag stattzugeben und den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

II. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden von den Antragstellern übernommen.

III. Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des 5. Änderungsplanes (vereinfachte Änderung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 13, Ortsteil Drove, „Grummertsbenden“ wird gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.
Die Änderung beinhaltet die Ausweisung einer überbaubaren Fläche im Bereich der Grundstücke Gemarkung Drove, Flur 1, Parzellen Nr. 232 und 292.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Der Bürgermeister

- Eßer -

IV. Beratungsergebnis:

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