Gemeinde Kreuzau **Vorlagen-Nr.: 33/2016**
Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung - Herr Gottstein
BE: Herr Gottstein
Kreuzau, 21.04.2016

- öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuss	30.05.2016
Umweltausschuss	02.06.2016
Haupt- und Finanzausschuss	16.06.2016

Ausweisung eines Neubaugebietes in Kreuzau-Süd (Verlängerung „Auf den Brechen“)

I. Sach- und Rechtslage:
Die CDU-Fraktion hat mit Schreiben vom 15.03.2016 einen Antrag auf Herbeiführung eines Ratsbeschlusses gestellt und zwar wie folgt:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten, um ein Neubaugebiet im Zentralort Kreuzau südlich der aktuellen Bebauungsgrenze der Straße „Auf den Brechen“, im Westen begrenzt durch den Weg entlang des Bahndamms der Rurtalbahn und im Süden durch den Bereich Lohberg zu erschließen.“

Das Antragsschreiben ist dem Rat am 28.04.2016 bereits per Mitteilung (26/2016) zur Kenntnis gegeben worden. Das Antragsschreiben ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Die CDU-Fraktion begründet ihren Antrag mit dem sehr begrenzten Angebot an vorhandenen Wohnbauflächen im Zentralort Kreuzau. Im Gegensatz dazu steht eine hohe Nachfrage. Bezüglich der Notwendigkeit der Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Zentralort Kreuzau verweise ich zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Sitzungsvorlage 55/2015, die auf die Gründe für eine neue Ausweisung von Wohnbaugebieten im Zentralort Kreuzau eingeht.

Lage des Plangebietes
Das in Rede stehende Plangebiet ist in zwei Kartenauszügen, die als Anlage 2 und 3 beigefügt sind, ersichtlich. Die Anlage 2 zeigt einen Auszug aus dem Regionalplan, die Anlage 3 einen Auszug aus der Flurkarte. Das Plangebiet ist jeweils rot gekennzeichnet. Angrenzend an das Plangebiet liegt ein bestehendes Wohnbaugebiet („Auf dem Brechen“ und weitere Straßen). Das Plangebiet wird im Süden vom Wiesenbach, im Westen von der Bahntrasse, im Norden vom bestehenden Baugebiet („Auf dem Brechen“) und im Osten von einem Wirtschaftsweg abgegrenzt. Die Lage ist als städtebaulich integriert zu bezeichnen, da es sich nicht um eine klassische ausufernde Erweiterung in die freie Fläche handelt. Vielmehr ist es eine verhältnismäßig geringe Erweiterung, die sich bei großräumiger Betrachtung aufgrund der Bebauung entlang des Üdinger Weges, die sich weiter in Richtung Süden streckt, städtebaulich absolut vertretbar ist. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Lage. Die Gesamtgröße des Plangebietes beläuft sich auf 18.876 m². Es ist davon auszugehen, dass hier zwischen 20 und 25 Baugrundstücke entstehen können. Die straßenmäßige Erschließung soll über den östlichen Wirtschaftsweg als Verlängerung der Straße „Kapellenweg“ erfolgen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im **Regionalplan** innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ des Zentralorts Kreuzau befindlich (siehe Anlage 2). Insofern ist eine Änderung des Regionalplans nicht notwendig. Dies wäre ohnehin aufgrund der geringen Flächengröße von ca. 1,9 ha nicht notwendig geworden.

Im **Flächennutzungsplan** sind die betroffenen Grundstücke als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Somit wäre für die Ausweisung eines Neubaugebietes eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im **Landschaftsplan** Kreuzau-Nideggen sind die Flächen als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Befreiung vom Landschaftsschutz und die erforderlichen Kompensationen wären im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu ermitteln und festzuschreiben.

Der südliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 112) wird vom „**Wasserschutzgebiet** Wassergewinnungsanlage Kreuzau- Am Lohberg“ erfasst (Zone III A). Bei dem derzeit wirksamen Wasserschutzgebiet handelt es sich um eine vorläufige Anordnung, deren Geltungsdauer am 27.08.2016 endet. Derzeit führt die zuständige Bezirksregierung Köln ein ordentliches Festsetzungsverfahren durch. Das Wasserschutzgebiet wird anschließend für die kommenden 40 Jahre festgesetzt. Im neuen Entwurf des Wasserschutzgebietes sind sämtliche Flächen des hier in Rede stehenden Plangebietes nicht mehr Bestandteil des Wasserschutzgebietes. Es ist demnach davon auszugehen, dass dem neuen Entwurf zu entnehmende räumliche Abgrenzung des Wasserschutzgebietes auch so festgesetzt wird. Die endgültige Entscheidung bleibt jedoch abzuwarten. Jedoch ist es auch die bisherige Darstellung als Wasserschutzgebiet, Zone III A kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Als Auflage wäre im Bebauungsplan festzuschreiben, dass die baulichen Anlagen an eine kommunale Kläranlage angeschlossen werden müssten. Wie oben erläutert, ist jedoch davon auszugehen, dass dies aufgrund der neuen räumlichen Abgrenzung des Wasserschutzgebietes nicht greifen wird.

Erweiterung des Plangebietes

Die Verwaltung schlägt vor, den östlich angrenzenden Bereich ebenfalls in die Überlegungen zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes mit einzubeziehen. Die Fläche ist in der beigefügten Flurkarte (Anlage 3) in grün als Fläche 2 gekennzeichnet und hat eine Gesamtfläche von 8.801 m². In dieser weiteren Fläche könnten bis zu zehn weitere Baugrundstücke entstehen.

Für die Erweiterungsfläche gelten die gleichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, wie oben bereits beschrieben. Lediglich der südliche Bereich der Erweiterungsfläche wird auch im neuen Entwurf des Wasserschutzgebietes als Schutzzone III A festgesetzt. Die daraus erfolgende Auflage stellt jedoch keine hemmende oder gar hindernde Auflage dar. Insgesamt würde der Einbezug dieser Flächen Sinn machen, da Sie einen städtebaulich sinnvollen und runden Gesamtabschluss bildet.

Die Fläche wird derzeit zu Teilen als Bolzplatz genutzt und ist von der Gemeinde angepachtet. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Fazit und weitere Vorgehensweise

Als Fazit ergibt sich aus Sicht der Verwaltung, dass eine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen als sehr bedeutsam angesehen wird, um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden und den Zentralort und seine Infrastruktur nachhaltig zu stärken. Dies deckt sich somit mit den Ausführungen zum geplanten Wohnbaugebiet in Kreuzau-Schneidhausen (VL 55/2015). Im Gegensatz zum Baugebiet in Schneidhausen handelt es sich bei der hier in Rede stehenden Fläche um eine sicherlich weniger sensible Lage in Bezug auf den Eingriff in Natur und Landschaft. Des Weiteren ist die Lage des Neubaugebietes städtebaulich gut an den Zentralort integriert. Die Verwaltung befürwortet die Prüfung einer Ausweisung eines Wohnbaugebietes an dieser Stelle.

Sofern Sie dem Beschlussvorschlag zustimmen, wird die Verwaltung die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW stellen. Sollte der Bescheid der Regionalplanungsbehörde positiv ausfallen, müssten zur Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes die Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet werden. Parallel dazu sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um genaue Festsetzungen treffen und die Erschließung des Baugebietes planungsrechtlich sichern zu können.

Sobald die Antwort der Bezirksregierung Köln zur landesplanerischen Anfrage vorliegt wird der Rat hierüber in Kenntnis gesetzt, um über die weiteren Bauleitplanverfahren zu beschließen.

II. Haushaltsmäßige Auswirkungen:
Für die landesplanerische Anfrage entstehen keine gesonderten Kosten.

III. Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der CDU-Fraktion vom 15.03.2016 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt zur Ausweisung eines neuen Baugebietes im Bereich Kreuzau-Süd (Verlängerung „Auf dem Brechen“) eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG zu stellen und zu prüfen, ob eine Ausweisung eines neuen Baugebietes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der Bürgermeister

- Ingo Eßer -

IV. Beratungsergebnis:

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