

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche 230/Liegenschaften				
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 / 39 hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs Leiter/in		Sachbearbeiter/in		Datum 21.12.2006		
Namenszeichen						
230/Liegen schaften	Beteiligte Bereiche			Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 351/2006

Sachbearbeiter/in: Frau Bongartz
Datum: 21.12.2006

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Betreff:

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 / 39
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling beschließt, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 / 39 Wesseling gemäß § 1(3) und § 2 (1) BauGB einzuleiten. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren angewandt.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Grund und Boden Baubetreuung (GRUBO) beabsichtigt im südlichen Bereich der Siegstraße eine Neubebauung der im Besitz der GAG Immobilien AG befindlichen Flächen. Bei der bisherigen Bestandsbebauung handelt es sich um Geschosswohnungsbau aus den sechziger Jahren. Diese war lt. Aussage der GAG in einem so schlechten baulichen Zustand, dass eine Sanierung unrentabel gewesen wäre. Die Gebäude sind daher zwischenzeitlich entmietet und niedergelegt worden.

Ein von der GRUBO in Abstimmung mit den Fachbereichen Stadtplanung und Liegenschaften entwickelter Entwurf zur Neubebauung sieht die Errichtung von 34 Einfamilien-Reihenhäusern und vier ergänzenden Doppelhaushälften als Eigentumsbaumaßnahme vor. Die Umgebungsbebauung der vorhandenen Siedlungsbereiche - nördlich der Siegstraße sowie südlich der Erftstraße - sind bereits durch Reihenhaus- bzw. Doppelhausbebauung geprägt. Die Grundstücke der GAG sind aus städtebaulicher Sicht für das geplante Nutzungskonzept ein geeigneter Standort, da das Konzept die vorhandene Bebauungsstruktur aufnimmt und städtebaulich vorteilhaft weiterführt.

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 einer Vorlage des Fachbereichs Liegenschaften (Vorlagen-Nr. 291/2006) über Grundstücksveräußerungen an der Siegstraße und Erftstraße zugestimmt. Geplant ist die Veräußerung von Teilflächen aus städtischen Flurstücken (öffentliche Verkehrsflächen / Grün- bzw. Wegeflächen) an die GAG Immobilien AG zur Arrondierung und der damit einhergehenden sinnvolleren Bebaubarkeit der Grundstücke der GAG.

Der für den Bereich Siegstraße/Erftstraße seit 16.01.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 / 39 der Stadt Wesseling trifft für den Standort sehr dezidierte und restriktive Festsetzungen. Seinerzeit wurden Baulinien direkt um die vorhandenen und geplanten Baukörper gelegt. In Verbindung mit damals üblichen sehr geringen Bautiefen führt dies heute zu einer baurechtlichen Situation, die hinter den tatsächlichen Bedürfnissen nach gesundem und zeitgemäßem Wohnen zurückbleibt. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen ist in dem erforderlichen Umfang nicht möglich, da ansonsten die Grundzüge dieser veralteten Planung gemäß § 31 (2) BauGB berührt wären.

2. Lösung

Eine aus heutiger Sicht sinnvolle städtebauliche Entwicklung ist nach derzeit gültigem Baurecht aufgrund der restriktiven Festsetzungen innerhalb des B-Plan-Gebietes nicht zu realisieren. Da die o.g. Neuplanung der GRUBO aus städtebaulicher Sicht jedoch vorteilhaft erscheint, soll der bestehende Bebauungsplan aufgehoben werden. Auch im übrigen B-Plan-Gebiet sollen bauliche Veränderungen, die nicht im Widerspruch zum Planungsrecht stehen, zukünftig ermöglicht werden. In der Vergangenheit sind vor allem für den Bereich nördlich der Siegstraße zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans erteilt worden, um den veränderten Vorstellungen der Grundstückseigentümer gerecht zu werden. Daher wird nicht nur eine Teilaufhebung des B-Plans für den Bereich der Flächen der GAG angestrebt, sondern eine Aufhebung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 / 39. Nachteile in Form von bodenrechtlichen Spannungen für die Grundstückseigentümer entstehen hierdurch nicht. Die vorhandene baurechtliche Situation wird im Gegenteil für die Grundstückseigentümer verbessert.

Bei dem geplanten Bauvorhaben der GRUBO verändert sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem bisherigen im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Überbaubarkeit der Grundstücke nicht wesentlich. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauBG genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Es kann daher gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren angewandt werden (Verzicht auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB / keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erforderlich).

Da das geplante Vorhaben mit der in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauung harmonisiert, erscheint nach Aufhebung des Bebauungsplanes eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB denkbar. Die Notwendigkeit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) gemäß § 12 BauGB für den neu zu überplanenden Bereich wird parallel noch überprüft.

3. Alternativen

Keine.

4. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Anlage:

Kartenausschnitt – Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 / 39
Kopie des Bebauungsplanes Nr. 1 / 39