Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche	
Stadtplanung		- 80 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW zum Neubaugebiet Eichholz, Keldenich			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 80 -
		19.12.2011	
Namenszeichen			
Verwaltungsdirektor/in	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 293/2011

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider
Datum: 19.12.2011

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW zum Neubaugebiet Eichholz, Keldenich

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz stimmt der mit Bürgerantrag vom 23.8.2011 beantragten Prüfung und Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 „Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt“ für die Baufelder im Anschluss an die Bestandsgrundstücke Auf dem Eichholzer Acker nicht zu.

Sachdarstellung:

1. Problem

Mit Schreiben vom 23.8.2011 hat Herr Uwe Kesch, Auf dem Eichholzer Acker 39, 50389 Wesseling, einen Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW gestellt. Der Antrag bezieht sich auf den im August 2009 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 2/93.1 „Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt“, auf dessen Grundlage zur Zeit die Vermarktung und Realisierung von Wohnbauten innerhalb des 1. Erschließungsabschnittes des Wohngebietes Eichholz erfolgt. Der Bürgerantrag von Herrn Kesch sowie zwei Übersichtspläne zum Antragsgebiet sind dieser Vorlage beigelegt.

1. Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bürgerantrag von Herrn Kesch bezieht sich auf die Bauflächen des geplanten Wohngebietes Eichholz, die an die Bestandsgrundstücke der Straße Auf dem Eichholzer Acker anschließen (vgl. Übersichtspläne).

Die Baufelder beiderseits der Luxemburger Straße liegen innerhalb des 1. Erschließungsabschnittes, der derzeit vermarktet und von privaten Bauherren mit freistehenden Wohnhäusern bebaut wird. Die weiteren Baufelder befinden sich innerhalb der Erschließungsabschnitte 2 ff, die ab 2012 erschlossen und vermarktet werden sollen.

1.1 Bauvorhaben im 1. Erschließungsabschnitt

Das im Bürgerantrag von Herrn Kesch angeführte Bauvorhaben Ecke Luxemburger Straße/Hans- Mock-Straße hat 2011 auf Grundlage des seit 2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 eine Baugenehmigung erhalten. Es wurden weder Ausnahmen noch Befreiungen gemäß § 31 Baugesetzbuch erteilt, das Bauvorhaben hat alle Plan- und Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 eingehalten.

Auch die weiteren Baugrundstücke des 1. Erschließungsabschnittes (1. EA) werden auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 vermarktet bzw. sind bereits veräußert worden, so dass sich die aktuellen und potenziellen Erwerber/Bauherren zu Recht auf die geltenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und den davon ausgehenden Vertrauensschutz für ihre Investitionen berufen können.

1.2 Bebauungsplan Nr. 2/93.1 „Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt“

Die städtebauliche Rahmenplanung und der daraus entwickelte Bebauungsplan Nr. 2/93.1 für den 1. Bauabschnitt des Wohngebietes Eichholz sind in den Jahren 2007- 2009 in einem mehrstufigen Planungsverfahren mit einer sehr intensiven Beteiligung der Bürgerschaft, u.a. zwei großen Bürgerinformationsveranstaltungen im Rheinformum zur Rahmenplanung (3/2008) und in der Aula Albert- Schweitzer-/Schillerschule zur Aufstellung des Bebauungsplanes (9/2008), entwickelt worden.

Die Bürgerschaft hat sowohl im Rahmen der Bürgerveranstaltungen als auch der formellen Planoffenlagen (frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, Offenlage gem. § 3 (2) BauGB) zahlreiche Anregungen und Hinweise zur Rahmenplanung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 vorgetragen. Diese Stellungnahmen sind jeweils dokumentiert, fachlich bewertet und sachgerecht in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt worden. Der Rat der Stadt Wesseling hat sowohl das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB als auch den Bebauungsplan Nr. 2/93.1 „Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt“ als Satzung entsprechend der Beschlussvorlage 93/2009 beschlossen.

Den Anregungen von Anwohnern, die Belange der Bestandsbebauung entlang der Straße Auf dem Eichholzer Acker durch Festsetzungen einer, im Vergleich zum restlichen Wohngebiet Eichholz geringeren baulichen Ausnutzbarkeit der angrenzenden Baufelder, zu berücksichtigen, ist durch folgende Plan- und Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 angemessen Rechnung getragen worden:

- Im Anschluss an die Bestandsgrundstücke „Auf dem Eichholzer Acker“ ist eine durchgehende, 5 m tiefe Fläche als „private Grünfläche“ festgesetzt worden. Innerhalb der 5 m tiefen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeder Art und Größe (auch Stellplätze, Gartenhäuser etc.) unzulässig; dieser Grundstücksstreifen darf nur gärtnerisch genutzt und bepflanzt werden.
- Die durch Baugrenzen festgelegten, nur 14 m tiefen Baufelder sind zudem noch, teils erheblich, von dieser privaten Grünfläche abgerückt; lediglich in der Verlängerung der Brüsseler Straße grenzt ein Baufeld direkt an die private Grünfläche.
- In den Baufeldern parallel zu den Bestandsgrundstücken sind lediglich Einzelhäuser zulässig; die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen, so dass eine sehr aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern entstehen wird.
- Innerhalb dieser Baufelder können Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, bei denen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vollgeschossdefinition (§ 2 BauO NRW) ein Dachgeschossausbau der dort festgesetzten Dachformen (Satteldach oder Flachdach zulässig) möglich ist. Im Sinne einer sinnvollen, nachhaltigen und flächenschonenden Nutzung dieser mit mindestens 500 qm sehr großzügig dimensionierten Baugrundstücke ist die Möglichkeit des Dachgeschossausbaus - wie überall in Wesseling Wohngebieten - städtebaulich vertretbar und vernünftig.
- Um die Belange der Bestandsbebauung, zusätzlich zu den vorgenannten Aspekten, zu berücksichtigen, sind für diese Baufelder mit 6,5 m bzw. 9,5 m geringere Trauf- bzw. Firsthöhen als im restlichen Wohngebiet Eichholz festgesetzt worden.

Im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB ist den Anregungen der Anwohner mit den vorgenannten, speziell für die Baufelder im Anschluss an die Bestandsgrundstücke getroffenen Festsetzungen, angemessen Rechnung getragen worden.

Auch im Hinblick auf die planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten für die Bestandsgrundstücke Auf dem Eichholzer Acker (Bebauungsplan Nr. 2/89 von 1980), ist das Ergebnis der planerischen Abwägung sinnvoll und vertretbar. Der Bebauungsplan Nr. 2/89 setzt für diese Bestandsgrundstücke eine zulässige Bebauung mit zwei Vollgeschossen und durchgehende Baufelder mit einer Tiefe von 35 m fest. Die Wohnbebauung kann bis auf 15 m an die rückwärtige Grundstücksgrenze zum neuen Wohngebiet heranrücken. Mangels textlicher Festsetzungen sind weder die Traufhöhe noch die Firsthöhe möglicher Wohnbauten begrenzt, so dass auf den Bestandsgrundstücken selbst deutlich höhere Wohngebäude möglich wären als auf den anschließenden Baufeldern des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 „Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt“.

Die von Herrn Kesch beantragten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 durch

- Begrenzung der Geschosse auf ein Vollgeschoss
- Vorschreiben der Errichtung eines Satteldaches
- niedrigere Firsthöhen

werden aus Sicht der Verwaltung auf Grund der vorangegangenen Erläuterungen weder als städtebaulich sinnvoll noch als sachlich gerechtfertigt beurteilt.

Aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept abgeleitet und schlüssig ist, dass lediglich für die an den Landschaftsraum Eichholz und die „Grüne Mitte“ anschließenden Baufelder eine noch niedrigere bauliche Ausnutzbarkeit festgesetzt wurde als für die Baufelder im Anschluss an die Bestandsgrundstücke, um eine sinnvolle Höhenabstufung zwischen dem Wohngebiet Eichholz und dem Landschaftsraum zu erreichen. Eine Begrenzung der Geschosszahl auf 1 Vollgeschoss und eine weitere Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen für die Baufelder im Anschluss an die Bestandsgrundstücke ist städtebaulich nicht nachvollziehbar, da diese innerhalb eines größeren Wohngebietes liegen, in dem sowohl im heutigen Bestand als auch im Baugebiet Eichholz Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschossausbau vorhanden bzw. möglich sind.

Die noch weitergehende Einschränkung der zulässigen Dachform ausschließlich auf Satteldächer erscheint in Anbetracht des städtebaulichen Gesamtkonzeptes schwer begründbar. Bereits die getroffene Regelung für diese Baufelder mit der Festsetzung „Zulässigkeit Sattel- und Flachdächer“ ermöglicht potenziellen Bauherren einen geringeren Spielraum als innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2/93.1 (Wohngebiet Eichholz) und Nr. 2/89 (Wohngebiet Auf dem Eichholzer Acker).

Hinsichtlich der vorgetragenen Einsehbarkeit in die Gärten und gar Wohnhäuser der privaten Bestandsgrundstücke aus den Dachgeschossen der Neubauten ist anhand der dem Bürgerantrag beigefügten Fotos festzustellen, dass:

- auf Grund vorhandener hoher Bäume eine Einsehbarkeit aus dem Dachgeschoss des Neubaus in das Grundstück des Antragstellers nicht gegeben ist;
- bei Fehlen des Baumbestandes bzw. niedrigeren Sträuchern, Hecken oder Zäunen eine mögliche Einsehbarkeit in die Grundstücke der Bestandsbauten auch aus dem 1. Obergeschoss oder dem Erdgeschoss/Garten gegeben sein könnte;
- dies umgekehrt auch für die geplanten Neubauten gilt, die einer eventuellen Einsehbarkeit ihrer Garten- oder Wohnbereiche aus den Bestandsgrundstücken Auf dem Eichholzer Acker ausgesetzt sein könnten.

Es kann nicht das Ziel einer städtebaulichen Planung sein, durch reglementierende Festsetzungen in einem Bebauungsplan jegliche Sichtkontakte zwischen Nachbarn bzw. jegliche Sichtbeziehungen zwischen Wohngrundstücken zu unterbinden. Wesentlicher Maßstab, der bei der städtebaulichen Planung und Bauleitplanung zu Grunde zu legen ist, ist die angemessene Berücksichtigung und Abwägung nachbarlicher Belange der Anwohnerschaft im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 (7) BauGB. Dies ist nach Auffassung der Verwaltung mit den spezifischen Plan- und Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 für die im Anschluss an die Bestandsgrundstücke Auf dem Eichholzer Acker liegenden Baufelder inhaltlich angemessen und sachlich begründet erfolgt.

2. Lösung

Für die Erledigung von Anregungen und Beschwerden im Sinne des § 24 GO NRW und des § 6 der Hauptsatzung der Stadt Wesseling ist der Hauptausschuss zuständig. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 8.11.2011 den Bürgerantrag von Herrn Kesch zur Kenntnis genommen (Vorlage 203/2011) und ihn zur weiteren inhaltlichen Beratung an den fachlich zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz verwiesen.

Gemäß § 6 (8) der Hauptsatzung ist Herr Kesch mit Schreiben vom 11.11.2011 über den Beschluss des Hauptausschusses informiert worden. Eine entsprechende Unterrichtung erfolgt anschließend über das Beratungsergebnis des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz.

Im Ergebnis der vorangehenden Erläuterungen wird aus Sicht der Verwaltung empfohlen, der mit dem Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW beantragten Prüfung und Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 „Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt“ für die Baufelder im Anschluss an die Bestandsgrundstücke Auf dem Eichholzer Acker nicht zu folgen.

Wie ausführlich in Abschnitt 1 dargestellt, ist den vorgetragenen Anregungen der Bürgerschaft im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 und der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB angemessen Rechnung getragen worden.

3. Alternativen

Würde man dem Bürgerantrag zur Änderung von Plan- oder Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 folgen, so wäre die Durchführung eines formellen Bebauungsplan- Änderungsverfahrens erforderlich.

Entsprechend dem zwischen den Eigentümern und Projektpartnern der Baulandentwicklung Eichholz - LEG S GmbH Köln, PARETO GmbH, Stadt Wesseling - abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag sind die Regelungen der §§ 2 und 3 dieses Vertrages bei allen Entscheidungen, die die Baulandentwicklung Eichholz betreffen, zu beachten.

Gemäß § 2 ist festzuhalten, dass „sich die drei Vertragsparteien darüber einig sind, dass die Baulandentwicklungsmaßnahme nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit durchgeführt werden kann und dass alle Entscheidungen, die sich aus ihrer Rechtsstellung als - gemeinsame - Eigentümer von Grundstücken im Bruchteilseigentum ergeben, nur einvernehmlich getroffen werden können“. Zudem ist es Aufgabe der Stadt Wesseling, ihre Vertragspartner über alle Beschlüsse, Veröffentlichungen sowie Anfragen und Anträge von Bedeutung zu unterrichten (§ 3).

Nach Auffassung der Verwaltung gelten diese Regelungen u.a. auch bei einer geplanten bzw. beantragten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 „Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt“, dessen Planinhalte und Festsetzungen in enger Zusammenarbeit und Abstimmung der drei Projektpartner erarbeitet worden ist. Selbstverständlich obliegt die letztendliche Beschlussfassung über die Bauleitplanung dem Rat der Stadt Wesseling als Träger der kommunalen Planungshoheit.

Da eine Entscheidung über den Bürgerantrag von Herrn Kesch zur Einleitung eines Planänderungsverfahrens führen würde und inhaltliche Änderungen der Festsetzungen für die beantragten Baufelder sowohl Auswirkungen auf die künftige Bebauung als auch auf die wirtschaftliche Vermarktbarkeit dieser sehr großen Baugrundstücke haben würde, sollte nach Auffassung der Verwaltung auch die Entscheidung über diese Fragestellung in vertrauensvoller Zusammenarbeit und einvernehmlich zwischen den Vertragspartnern getroffen werden.

Im Falle der Einleitung eines Änderungsverfahrens für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 sind, wie erläutert, die zu ändernden Planinhalte und Festsetzungen mit den Projektpartnern abzustimmen und ein formelles Änderungsverfahren durchzuführen. Selbst bei Durchführung der Planänderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) ist von einem Zeitraum von mindestens 6- 8 Monaten auszugehen, bis eine Änderung des Bebauungsplanes in Kraft treten könnte.

Dies hätte nachteilige Auswirkungen für alle, insbesondere jedoch für die zügige Vermarktung der betroffenen Baugrundstücke im 1. Erschließungsabschnitt, da für diese zum einen der Vertrauensschutz des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes besteht, gleichzeitig jedoch Änderungen der Planinhalte vorangetrieben werden, die eine Einschränkung der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten für diese Baugrundstücke zum Ziel haben.

4. Finanzielle Auswirkungen

Bei Beibehaltung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes - keine.

Bei Änderung des Bebauungsplanes - auf Grund der sehr knappen Personalressourcen im Bereich Stadtplanung wäre die Vergabe von Planungsleistungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/93.1 notwendig. Die Kostentragung für das Planungshonorar ist mit den Projektpartnern LEG S und PARETO abzustimmen, da nach geltendem Geschäftsbesorgungsvertrag eine Kostendrittung aller Aufwendungen und Erlöse des Wohngebietes Eichholz erfolgt. Zudem ist, wie vorab erläutert, mit einer zeitlichen Verzögerung bzw. Reduzierung von Verkaufserlösen für die betroffenen Baugrundstücke zu rechnen.

Anlagen:

- Bürgerantrag von Herrn Kesch
- Übersichtspläne zum Antragsgebiet

Anmerkung:

Der Bebauungsplan Nr. 2/93.1 „Wohngebiet Eichholz - 1. Bauabschnitt“ (Satzungsfassung 2009) liegt den Fraktionen im Original (M. 1.1.000) vor.