

Beschluss

zur 7. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses

am Dienstag, den 15.03.2011.

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:55 Uhr

TOP Betreff

2 **Rahmenplan Kaster**

- Gebiet des Bebauungsplans Nr 15./Kaster, 12. Änderung, - Stadtteilzentrum Kaster –

hier: Sachstandsbericht und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

FBL Schmeier erläutert, dass alle neuen Erkenntnisse im Verfahren in den nachfolgenden Vortrag des Herrn Schuis (Büro RaumPlan / Aachen) und in die Sitzungsunterlagen zur heutigen Sitzung eingearbeitet wurden. Weiterhin sei zusätzlich zum vorgeschriebenen Bürgerbeteiligungsverfahren gem. Baugesetzbuch, am 07.04.2011 eine Bürgerinformationsveranstaltung vorgesehen.

Die Ergebnisse und der Beschluss der heutigen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses sollen für die Bürgerinformationsveranstaltung eingearbeitet werden.

Nach dieser Bürgerinformationsveranstaltung am 07.04.2011 soll das Bauleitplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben weitergeführt werden.

Herr Dipl.-Ing. Schnuis (Büro RaumPlan / Aachen) erläutert in seinem Vortrag das historische und zukünftige Baurecht anhand der jeweils geltenden Baurechtssatzungen.

Auf den Vortrag in der Anlage wird verwiesen.

Die Ausschussvorsitzende unterbricht die Tagesordnung an dieser Stelle und räumt den geladenen Interessenvertretern ein Rederecht ein.

Herr Dr. Horstmann (Werbegemeinschaft Kaster-Königshoven):

Herr Dr. Horstmann erklärt, dass er die Interessen der ortsansässigen Geschäftsleute, Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister vertrete. Herr Dr. Horstmann führt an, dass er grundsätzlich eine moderate Umplanung des Bereiches von der Bäckerei Oebels bis zu Möbel Conraths befürworte. Eine Fußgängerzone in diesem Bereich lehnt Herr Dr. Horstmann entschieden ab. Er sieht Kaster als Nahversorgungsbereich, in dem in ausreichender Anzahl Parkplätze vorgehalten werden müssen. Es ist für ihn wichtig, dass Kunden weiterhin mit ihrem Auto die Parkplätze vor den Geschäften direkt anfahren, einkaufen und wegfahren können.

Er befürwortet auch weiterhin flexible Nutzungsmöglichkeiten des Marktplatzes (vor der Tennishalle) als „Shared Space“ – und plädiert für den Erhalt der großen Fläche in der vorhandenen Form.

Dr. Horstmann führt an, dass die Bebauung an der „Stresemannstraße“ für ihn ohne Belang für die

Entwicklung des Gesamtgebietes sei. Aus diesen Gründen befürwortet er die planerische Trennung der Plätze (Marktplatz und Rathausvorplatz).

Herr Panzer als Vertreter der „Schützenbruderschaft Morken-Harff 1200 e.V.“ schließt sich den Argumenten des Herrn Dr. Horstmann an. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass auch er die Erhaltung des „Schützenplatzes“ und die planerische Trennung der Plätze (Marktplatz und Rathausvorplatz) befürworte.

Herr Kalkbrenner vom „Tennisclub Kaster 75 e.V.“ bittet darum, die Tennisplätze an dieser Stelle zu erhalten und die Gestaltung insgesamt nicht zu verändern.

Herr Ortsbürgermeister Lambertz (SPD) schließt sich der Kernaussage des Herrn Dr. Horstmann an. Herr Ortsbürgermeister Lambertz weist darauf hin, dass auch für ihn die Erhaltung ausreichender Parkplätze sowie die Aufteilung des Gesamtplanes in zwei Plangebiete Priorität haben.

Weiterhin erteilte die Ausschussvorsitzende Herrn Niepel (CDU) als Einwohner von Kaster das Wort.

Dieser stellt die Frage an die Vorredner, ob man sich der Chance und Wertigkeit der Zukunftsgestaltung des Ortes Kaster tatsächlich bewusst sei.

Der „70er-Jahre-Stand“ der Ortsstruktur müsse dringend weiterentwickelt werden. Lediglich geringfügige Änderungen des Parkplatzes vor dem Rathaus seien zu wenig.

Frau Brings (Einwohnerin) stellt eine Frage zum Vortrag von Herrn Dipl.-Ing. Schnuis. Sie möchte hinsichtlich der Ansiedlung von zulässigen Betrieben den Unterschied zwischen einem Kern- und einem Mischgebiet erläutert haben.

Herr Dipl.-Ing. Schnuis führt aus, dass Mischgebiete (MI) vorrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Kerngebiete (MK) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Somit seien in einem zukünftigen Mischgebiet gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO z.B. Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Herr Ortsbürgermeister Lambertz schlägt vor, Querparkplätze beidseitig der St- Rochus-Straße vorzusehen.

Herr Dipl.-Ing. Schnuis weist darauf hin, dass diesbezüglich im Bebauungsplan keine Aussagen getroffen werden. Dies sei als verkehrsrechtliche Anordnung zu entscheiden und der späteren Planentwicklung anzupassen.

Herr Deutzmann fragt nach, wann mit der Umsetzung des Bauleitplanes faktisch zu rechnen sei.

Fachbereichsleiter Schmeier erläutert, dass dies von den entsprechenden Beschlussfassungen im Bauleitplanverfahren abhängig sei. Voraussichtlich wird nach dem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der „Träger öffentlicher Belange“ Mitte des Jahres ein konkreteres Bild über die Planungsstruktur entstehen, so dass im günstigen Fall bereits Ende des Jahres 2011 ein Satzungsbeschluss möglich sei.

Er erinnert, dass seit dem Jahre 2008 ein Votum für die Weiterentwicklung des Ortsteiles Kaster in Form eines Rahmenplanes durch den Rat bestehe.

Um eine Weiterentwicklung des Gebietes voranzutreiben, sind Investoren zwingend erforderlich. Diese werden sich jedoch durch eine Zweiteilung des Gebietes nicht erfolgreich werben lassen. Die Zweiteilung des Ortsbereiches ist zwar durchaus zulässig. Leider könnten in dieser Form keine Städtebaufördermittel zur Finanzierung für Straßen und Plätze erwartet werden.

Eine Weiterentwicklung des Ortsteils gehe faktisch nur mit der Verwirklichung des gesamten Plangebietes einher.

Die Ausschussvorsitzende beendet nun das Rederecht der Gäste und Einwohner. Sie führt die

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses als offiziellen Teil weiter fort.

Herr Dr. Kippels (CDU) führt aus, dass man Stadtplanung auch unter zeitphilosophischer Betrachtungsweise durchführen muss. Er hält den Ausschussmitgliedern als „Negativbeispiel“ die derzeitige Gestaltung der „Lindenstraße“ in der Bedburger Innenstadt vor Augen. Es gilt neben dem demographischen Wandel auch die sich verändernde Mobilität der Menschen zu beachten. Zudem sei ein schnelles Anfahren und Einkaufen nachteilhaft für das harmonisches Gemeinwesen.

Hier verweist er auf das Beispiel des Bedburger Marktplatzes. Dieser wurde in den 90er-Jahren als Kompromiss zwischen den Forderungen für ein „Parkplatzangebot“ und „sozialer Aufenthaltsfläche“ gestaltet. Dieser Platz sei inzwischen zu einem „Aushängeschild der Bürgerlichkeit“ geworden.

Herr Dr. Kippels plädiert dafür, die Gesamtheit des Ortes Kaster im Auge zu behalten.

Herr Drexler (SPD) erläutert, dass die Weiterentwicklung von Kaster notfalls auch ohne externe Investoren interessant zu machen sei.

Er bringt Verständnis für die Argumentationen der vorgenannten Interessenvertreter auf. Jedoch plädiert auch er für die zusammenhängende Plangestaltung unter Berücksichtigung der jeweils erforderlichen örtlichen Detailanforderungen. Hierbei komme es unter anderem darauf an, ob die Firma Sany einen entsprechenden Wohnflächenbedarf im Bereich des Marktplatzes anmelde.

Herr Köhler (FWG) folgt im Kern der Aussage von Herrn Niepel. Er weist darauf hin, dass erst vor Monaten das Einzelhandelskonzept zugunsten der Förderung des Ortsteils von Bedburg verabschiedet wurde.

Er sieht den „Knackpunkt“ in der noch offenen Wohnflächenoption der Firma Sany. Vorher kann man nicht den gesamten Planungsbereich weiterentwickeln und sollte den Bauleitplan entsprechend teilen.

Herr Dr. Kippels äußerte, dass er zuvor bewusst die Wohnflächenoption der Firma Sany nicht thematisiert habe, denn Sany werde sich nach dem örtlichen Planungsrecht der Stadt Bedburg ebenso richten müssen, wie alle übrigen bauinteressierten Einwohner und Investoren.

Somit kann die gesamtstädtische Entwicklung fortgeführt werden und Sany kann sich in das Planungsrecht einfügen. Zudem besteht auch für Sany die Möglichkeit im vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes Anregungen und Wünsche zu äußern.

Herr Köhler stellt die Frage an Herrn Dr. Kippels, ob seitens der CDU-Fraktion vorgesehen sei, die Fläche an der Tennishalle entsprechend zu überplanen.

Herr Dr. Kippels bestätigt dies.

Herr Köhler bittet hierbei dann um eine entsprechend enge Abstimmung mit den betroffenen Vereinen und Interessengemeinschaften.

Die Ausschussvorsitzende schlägt vor, dass der Bürgermeister zu einer besseren Transparenz diesbezüglich einen aktuellen Zwischenstand bei der Firma Sany abfragt.

Sie erinnert noch einmal daran, dass der Ausgangspunkt für den „Rahmenplan Kaster“ eine evtl. Nachnutzung für das Rathaus war. Auch sie wirbt für die Weiterentwicklung des Verfahrens.

Herr Nitsche (SPD) stellt die Frage an die Verwaltung, über welchen Zeitraum der Firma Sany die Kaufoption für die Wohnbebauung der Flächen um die Tennishalle in Kaster gemacht wurde.

FBL Schmeier erklärt, dass eine Option auf ein unbeplantes Baugebiet in städteplanerischer Hinsicht nicht bestehe. Diesbezüglich bietet sich jetzt die Voraussetzung, entsprechendes Planungsrecht mit oder ohne Sany zu schaffen, sonst sei ein Stillstand in diesem Bereich für Kaster vorprogrammiert. Er schlägt vor, aus diesem Grunde mit dem Planbereich in Gänze zu beginnen und die Details dann im Beteiligungsverfahren entsprechend zu diskutieren.

Rechtlich sei es möglich, Teilbereiche abzukoppeln. Er gibt zu bedenken, dass nur unter

Betrachtung des gesamten Planbereiches Konflikte der Teilbereiche ordentlich zu lösen seien. Auch müsse weiterhin die Flexibilität in diesem Bauleitplanverfahren beibehalten werden, damit evtl. Anpassungen an Investorenwünsche möglich bleiben.

Herr Köhlen richtet die Frage an die Verwaltung, ob die Tennishalle zukünftig als „Fremdkörper“ im Planbereich Bestandsschutz habe und ob dieser ggfs. befristet sei.

FBL Schmeier erläutert, dass die Halle definitiv einen Bestandsschutz habe, jedoch unabhängig davon überplant werden könne. Allerdings kann kein Planungsrecht ohne Einwilligung der Eigentümer umgesetzt werden.

Herr Köhlen fragt die Verwaltung, wer für die Lärmschutzgestaltung am Tennisplatz zuständig sei.

Herr Köster antwortet, dass hierzu folgender Grundsatz besteht: „Wer an eine bestehende lärmimmitierende Anlage heranrückt, muss den erforderlichen Lärmschutz betreiben“. Somit hat die Stadt Bedburg bauleitplanerisch entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Herr Köster erläutert weiter ergänzend auf die zuvor gestellte Frage nach dem Unterschied zwischen einem „Kerngebiet“ (KE) und einem „Mischgebiet“ (MI). Hierbei ist beabsichtigt, durch die zukünftige Ausweisung als MI keine Anhäufung von Spielhallen zuzulassen. Weiterhin ist großflächiger Einzelhandel von über 800m² zulässig.

Der Bereich des REWE-Parkplatzes, der bisher in der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 15 / Kaster, 10. Änderung in einem „Kerngebiet“ als „Störzone“ festgesetzt wurde, kann zukünftig in einem „Mischgebiet“ einer realistischen Nutzung zugeführt werden.

Herr Ortsbürgermeister Lambertz fragt die Verwaltung, ob die zu erwartenden Verkaufserlöse aus den „Sany-Kaufoptionen“ für die Finanzierung der Infrastruktur des Rahmenplanes Kaster verwendet werden können.

FBL Schmeier äußert, dass diese Entscheidung der Rat der Stadt Bedburg zu treffen hat. Dies könne man nicht vorwegnehmen. Sicherlich müsse man für die Schaffung der Infrastruktur im Entwicklungsbereich noch alle möglichen „Quellen“ anzapfen.

Grundsätzlich seien aber die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen nicht zweckgebunden.

Die Ausschussvorsitzende weist darauf hin, dass im 2. Teil der textlichen Festsetzungen noch folgende Änderungen vorgenommen werden müssen und führt abschließend folgende Ergänzung des Beschlussvorschlages an:

1. Der ursprünglich im Rahmenplan genannte „Anlass der Planung“ ist hinsichtlich der „Rathausentscheidung“ noch zu ändern.
2. Die Ausweisung der „Parkplatzfläche“ muss in einen entsprechenden „verkehrsberuhigten Bereich“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) aktualisiert werden.
3. Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt den Bürgermeister, bei der Firma Sany hinsichtlich der Wohnflächenoption den aktuellen Verfahrensstand anzufragen.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss bekräftigt den Entwurf des Rahmenplans zum Bereich Kaster-Zentrum und den Beschluss, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Wege der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 / Kaster zu treffen.

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt ferner dem vorgelegten Planentwurf nebst textlichen Festsetzungen und Begründung zu und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Basis das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplans Nr. 15/Kaster, 12. Änderung durchzuführen.

Darüber hinaus beauftragt er die Verwaltung, am 07.04.2011 eine Bürgerinformations-

veranstaltung im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)