

Beschluss

zur 20. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses

am Dienstag, den 17.09.2013.

Sitzungsbeginn: 18:05 Uhr

Sitzungsende: 19:52 Uhr

TOP Betreff

8 Bebauungsplan Nr. 2 / Rath, 11. vereinfachte Änderung - hier:

a) Vorberatung über die im Wege der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 1 BauGB

Herr Dr. Kippels erläutert, dass die CDU-Fraktion unter Einbindung des Herrn Ortsbürgermeisters Förster eingehend über die vorliegende Situation beraten hat.

Die Problematik besteht darin, dass die Garteneigentümer ihren Garten von der öffentlichen Verkehrsfläche mit einem dauerhaften und pflegeleichten Sichtschutz, entsprechend einer Mauer, abschotten möchten. Aus städtebaulicher Sicht und natürlich aus optischen Gründen, ist dies nicht wünschenswert. Er schlägt vor, die Möglichkeit den auf der Grenze stehenden ortsfesten Sichtschutz, in Form von Mauern, auf die drei in Rede stehenden Grundstücke zu beschränken.

Herr Köster führt aus, dass sich für den Wunsch nach einem geschlossenen Zaun, der auch als Sichtschutz dient, folgende Festsetzungen als Lösungsmöglichkeiten unter einer gesamtheitlichen Betrachtung des Plangebietes anbieten. Zum einen wäre ein geschlossener Zaun z.B: in Form einer Mauer möglich, wenn dieser entsprechend zurückgesetzt auf dem Grundstück errichtet wird, so dass im angrenzenden Straßenraum ein entsprechender Grünstreifen sichtbar ist und damit dieser städtebaulich nicht erwünschte Effekt einer geschlossenen Mauer in den Hintergrund tritt. Zum anderen wäre die Festsetzung einer optisch offenen Einfriedungsgestaltung auf der Grenze denkbar, der auf dem Privatgrundstück entsprechend mit einer Hecke oder vergleichbarem Grün als Sichtschutz abgepflanzt werden kann. Dies wäre auch aus Sicht der städtebaulichen Betrachtung ein gelungener Kompromiss.

Ortsbürgermeister Förster erwidert, dass aus seiner Sicht die Errichtung einer entsprechenden Mauer aufgrund der großzügigen Straßenbreite keine optische Beeinträchtigung darstelle. Teilweise wäre eine ungepflegte Hecke, welche unter Umständen noch in den Gehweg wächst eine stärkere Beeinträchtigung der Öffentlichkeit.

Herr Horn hält die Zurücksetzung der Mauer in das private Grundstück für eine Alternative, weist jedoch darauf hin, dass dadurch nutzbare Grundstückfläche für die Eigentümer verloren geht.

Herr Köster zitiert die Begründung des Bebauungsplans (Punkt 5 der ordnungsrechtlichen

Festsetzungen), in der zum Ausdruck gebracht wird, dass optisch trennende Elemente wie Mauern oder dichte Zäune nur in einem Meter Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind, wenn zwischen dem Zaun und der Straßenbegrenzungslinie eine Anpflanzung stattfindet. Diese Festsetzung trifft lediglich für die in Rede stehenden Eckgrundstücke zu.

Ratsmitglied Herr Steffens teilt mit, dass er sich eine Festsetzung für eine attraktive Mauergestaltung durchaus vorstellen könne.

Herr Fachbereichsleiter Schmeier führt aus, dass es hier nicht darum gehe, die Bürger zu gängeln, sondern dass mit Hilfe dieser städtebaulichen Festsetzungen etwas gestaltet werden kann, was man nicht in den Griff bekommt, wenn man diesbezüglich keine Regelungen trifft. Ein Kompromiss wäre hier durchaus denkbar, jedoch hält er Sonderregelungen für Einzelgrundstücke für bedenklich.

Herr Dr. Kippels zitiert Punkt 5 der ordnungsrechtlichen Festsetzungen der Begründung und weist darauf hin, dass durch den Abstand einer möglichen Mauer in einem Meter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie keine Gewähr dafür biete, dass eine Anpflanzung von gärtnerischem Grün zur Straße hin erfolgen wird. Die Sichtbarkeit einer solchen Mauer könne durch diese Regelung nicht verhindert werden.

Er schließt sich dem Wunsch des Ortsbürgermeisters Förster an und schlägt als Kompromiss die Zulässigkeit von nichttransparenten Zäunen anstatt von Mauern vor.

Die Ausschussvorsitzende fordert die Verwaltung auf, diesen Wunsch rechtlich zu beurteilen.

Herr Fachbereichsleiter Schmeier erläutert, dass entsprechend des Beschlussvorschlages der Sitzungsvorlage, hier nach der abschließenden Abwägung aller vorgebrachten Anregungen und Bedenken vom Ausschuss die Empfehlung an den Rat für den endgültigen Satzungsbeschluss getroffen werde..

Sofern dies nicht geschieht, da Änderungen in den baurechtlichen Festsetzungen vorgenommen werden sollen, ist zu prüfen, ob in diesem Falle eine erneute Offenlage der Bebauungsplanänderung vorgenommen werden müsse, damit das Verfahren rechtssicher abgewickelt wird.

Herr Köster weist darauf hin, dass materiellrechtliche Änderungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes grundsätzlich eine erneute Offenlage erforderlich macht. Ob dies in diesem Fall auch erforderlich wird, müsse dezidiert geprüft werden.

Er macht weiterhin darauf aufmerksam, dass bei einer späteren Bauantragstellung im Einzelfall geprüft werden kann, ob gewisse Abweichungen im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig wären.

Die Ausschussvorsitzende gibt zu bedenken, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dessen Änderung eine entsprechende Klarheit und Rechtssicherheit gegeben sein muss. Wenn also die Fraktionen in diesem Zusammenhang noch weiteren Beratungsbedarf haben, müsse hierzu evtl. bis zu einer nächsten Stadtentwicklungsausschusssitzung Gelegenheit gegeben werden.

Herr Horn schlägt die Absetzung des TOP's von der heutigen Sitzung vor und empfiehlt, dass die Verwaltung diesbezüglich prüfe damit eine Rechtssicherheit geschaffen werde.

Herr Reuter teilt mit, dass er durch die Ausführungen von Herrn Köster zu dem Ergebnis gekommen ist, nunmehr die in der Sitzungsvorlage gefasste Empfehlung beschließen möchte.

Herr Dr. Kippels rät die vorgeschlagene Empfehlung des Satzungsbeschlusses an den Rat laut Sitzungsvorlage zu beschließen und bis zur Entscheidung im Rat die Rechtssicherheit des Verfahrens durch die Verwaltung prüfen zu lassen.

Beschluss:

a) Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Bedburg, über die im Wege der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung durchzuführen und hierüber einzelne Beschlüsse gemäß der beigefügten Anlage A) – Abwägungsliste – zu fassen.

b) Ferner empfiehlt der Stadtentwicklungsausschuss dem Rat der Stadt Bedburg, für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 / Bedburg-Rath nebst Begründung und dazugehörigen Anlagen den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) zu fassen und die Verwaltung zu beauftragen, den Plan zur Erlangung der Rechtskraft im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)