

Fachbereich III - Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2012	
Stadtentwicklungsausschuss	16.04.2013	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 14 / Kaster, 3. vereinfachte Änd. - Albert-Schlangen-Straße
hier: Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss billigt den vorliegenden Planentwurf zur Vorbereitung der Planunterlagen für die Offenlage

Begründung:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 / Kaster, 2. Änderung vor. Der Eigentümer des Grundstücks an der Albert-Schlangen-Straße 23 beabsichtigt, das Grundstück zu teilen und durch die Errichtung einer weiteren Bebauung maßvoll nachzuverdichten. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 2300 m² und ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut (siehe Anlage).

Auf der Grundlage des derzeitigen Baurechts ist eine Grundstücksteilung und weitere Bebauung nicht möglich. Um eine solche Bebauung zu ermöglichen, soll das Baufenster im südlichen Grundstücksbereich entsprechend erweitert werden. Die übrigen Festsetzungen werden sich am bestehenden Bebauungsplan orientieren. Der Fachbereich III unterstützt die bedarfsgerechte und aufgrund der Größe des Grundstücks städtebaulich verträgliche maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich.

Der Grundstückseigentümer hat sich bereit erklärt, die Kosten des Änderungsverfahrens zu übernehmen.

Ergänzung zur Sitzung am 16.04.2013:

In der Sitzung am 26.06.2012 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Nach Beauftragung eines Planungsbüros und Erarbeitung eines Planentwurfs sollen die Unterlagen zur Durchführung der Offenlage erarbeitet werden.

Dabei stellt sich die Frage der konkreten Steuerung einzelner Festsetzungen vor folgendem Hintergrund:

Der Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 19.06.2006 den Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 14 / Kaster für den Großteil des Gebietes an der Albert-Schlangen-Straße gefasst. Wesentliche Planungsziele dieses Aufstellungsbeschlusses waren u. a. die Zulassung von bisher ausgeschlossenen Drempeln, die gleichzeitige Begrenzung der Firsthöhe auf max. 8 m, die Zulassung auch von Doppelhäusern sowie die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße auf 800 m². Auf die Sitzungsvorlage WP7-583/2006 wird verwiesen. Hintergrund war ein geplantes Bauvorhaben im Bereich der Albert-Schlangen-Str. 11a. Das Planverfahren ist jedoch nicht weiter fortgeführt worden.

Inhaltlich sieht die aktuell vorgesehene Planänderung für das Grundstück an der Albert-Schlangen-Straße eine straßenseitige Bebauung vor, die sich gestalterisch und städtebaulich an den vorhandenen Bestand anlehnt. Eine Grundstückszufahrt von der St-Rochus-Straße ist dabei nicht zulässig. Für Details wird auf die beigefügten Planunterlagen verwiesen.

Dabei stellt sich nun insbesondere die Frage, ob an dieser Stelle im Eingangsbereich des Wohngebietes analog zum Aufstellungsbeschluss aus 2006 ebenfalls eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt werden soll. Da auch ursprünglich geplant war, ebenfalls Doppelhäuser zuzulassen, könnten auch auf einem Grundstück von mind. 800 m² ein Doppelhaus ohne Realteilung mit effektiv zwei 400 m² Grundstücken errichtet werden. Um dies ebenfalls zu verhindern, müsste die Festsetzung der Zulässigkeit von Doppelhäusern ausgeschlossen und nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Die Lage des Grundstücks unmittelbar im Eingangsbereich der Albert-Schlangen-Straße, zudem an der Straße orientiert, lässt eine solche Nachverdichtung auch mit einem Doppelhaus und etwas reduzierter Grundstücksgröße als verträglich erscheinen. Dies wird auch durch die in unmittelbarer Nähe liegende Bebauung am Eisvogelweg deutlich.

Für die Grundstücke im nördlichen Bereich der Albert-Schlangen-Straße, insb. zum Grünzug Richtung Talstraße / Königshoven, wird eine vergleichbare Nachverdichtung als kritisch angesehen. Daher wird im dortigen Bereich der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss aus 2006 entsprechend in einem weiteren Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen werden, um dort ggf. mit einer Reduzierung der heute zulässigen Bautiefe von über 29 m sowie einer Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße eine eventuell denkbare Bebauung in zweiter Reihe und damit eine nicht verträgliche Nachverdichtung auszuschließen.

Sollte in der vorliegenden Planänderung eine Bebauung mit einem Doppelhaus städtebaulich nicht gewollt sein, würde die Begrenzung auf Einzelhäuser entsprechend mit aufgenommen werden. Eine Festsetzung der Höhenbegrenzung ist aus Sicht der Fachverwaltung nicht explizit notwendig, da sich über die festgesetzte Eingeschossigkeit und maximale Dachneigung von 30° eine entsprechende Höhenentwicklung ergibt.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Durch die Bebauungsplanänderung wird zusätzlicher, bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen, was dazu beiträgt, die Auswirkungen des demographischen Wandels abzumildern.

Finanzielle Auswirkungen:Nein Ja **Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren
Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers*:**

Bedburg, den 08.04.2013

gesehen:

Rainer Köster
stellv. Fachbereichsleiter

Jürgen Schmeier
Fachbereichsleiter

Gunnar Koerdts
Bürgermeister