

| <b>Fachbereich III - Planen, Bauen,<br/>Umwelt und Verkehr</b> | <b>Sitzungsteil</b> |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Az.:                                                           | öffentlich          |

| <b>Beratungsfolge:</b>             | <b>Sitzungstermin:</b> | <b>Abstimmungsergebnis:</b> |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Stadtentwicklungsausschuss (8. WP) | 26.11.2013             |                             |
| Stadtentwicklungsausschuss         | 10.02.2015             |                             |

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 33 / Kaster - Baugebiet Im Spless -  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

**Beschlussvorschlag:**

Für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 / Kaster wird der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) gefasst.

**Begründung:****Ursprünglicher Sachstand vom 26.11.2013:**

Das Baugebiet im Spless wird sein etwa 2002 entwickelt. Nunmehr sind lediglich zwei Grundstücke nicht veräußert. Es befinden sich nur noch einzelne unbebaute Grundstücke im Baugebiet. Für das komplette Baugebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 32 / Kaster, 5. Änderung, welcher seit dem 16. April 2013 rechtskräftig ist.

Im Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung wurde mitgeteilt, dass im Baugebiet gerichtliche Verfahren anhängig waren (Vorlage WP 8-141/2010, 2. Ergänzung). Wenngleich für das dortige Verfahren der Bebauungsplan Nr. 32 / Kaster in seiner 3. Änderung einschlägige Beurteilungsgrundlage für die Entscheidung gewesen ist, sah das Verwaltungsgericht ebenfalls mögliche Zweifel an der Wirksamkeit der 5. Änderung. Diese bezog sich insbesondere darauf, dass sich bei Unwirksamkeit einer vorangegangenen Planfassung der Rat als Satzungsgeber der Unwirksamkeit bei der Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung nicht bewusst war. Auch wurde die Wirksamkeit einzelner Festsetzungen auf der Grundlage neuerer Rechtsprechung des OVG NRW für möglicherweise unwirksam angesehen. Da jedoch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 / Kaster in dem Verfahren nicht maßgeblich war, besteht nunmehr eine latente Unsicherheit in der Wirksamkeit des aktuellen Bebauungsplans, welche sich bei der Beurteilung von beantragten Neubauvorhaben oder Erweiterungen ergeben können.

Daher soll nunmehr zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, welches durch die bereits vorhandene Wohnbebauung im Baugebiet „Im Spless“ vorhanden ist, der Bestand durch den Bebauungsplan Nr. 33 / Kaster erfolgen. Dieser soll bewusst im Rahmen einer Neuaufstellung das Plangebiet ganzheitlich überplanen und somit unabhängig von früheren Planfassungen und Änderungen die städtebauliche Ordnung im Baugebiet regeln. Dabei soll das bisher verfolgte Bauungskonzept einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer homogenen Gebäudekubatur und Höhenentwicklung aufrechterhalten bleiben.

**Ergänzung zur Sitzung am 10.02.2015:**

Im Rahmen der anhängigen Gerichtsverfahren hatte das OVG NRW nicht mehr über Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der bisher erfolgten Planänderungen zu entscheiden. Daher soll wie bisher von der Verwaltung beabsichtigt, aus Rechtssicherheitsgründen das Planverfahren weiter fortgeführt werden. Da es noch einige unbebaute Grundstücke im Baugebiet gibt, soll insgesamt ebenfalls eine städtebauliche Steuerung weiterhin über einen Bebauungsplan erfolgen.

Die Planunterlagen zur Neuaufstellung wurden nunmehr erarbeitet. Auf dieser Grundlage soll als nächster Verfahrensschritt zunächst die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Das Verfahren wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nun als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Wesentliche Anpassungen sind die Herausnahme zur Regelung der Sockelhöhe sowie die Anpassung und Klarstellung der Einfriedungsfestsetzungen. Im Aufstellungsbeschluss wurde deutlich gemacht, dass die Errichtung der Baukörper zukünftig nur noch über die Trauf- und Firsthöhe, nicht mehr jedoch über die Sockelhöhe gesteuert werden soll. In den bisherigen Planfassungen sind u. a. Einfriedungen als Mauern oder Zäune im Vorgarten komplett unzulässig. Da sie jedoch bis 1 m Höhe genehmigungsfrei sind, führte dies dazu, dass an verschiedenen Stellen im Baugebiet in den Vorgartenbereichen unzulässigerweise diverse Mauern oder Zäune geringer Höhe errichtet wurden. Der nun vorgesehene Plan berücksichtigt diese bereits teilweise vorhandenen Einfriedungen in den Vorgärten, beschränkt die Höhe jedoch auf den Bestand, um zukünftig keine noch massiveren Abschottungen der Vorgartenbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen zuzulassen. Die Einzelheiten zur Planung lassen sich der beigefügten Begründung – zusammenfassend hier Kapitel 2 – sowie den weiteren Planunterlagen entnehmen.

**Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**Nein ☐Ja ☒ - Es entstehen Planungskosten für die Erarbeitung der Planunterlagen.**Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren  
Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmerers\*:**

Bedburg, den 08.01.2015

-----  
Rainer Köster  
Stellv. Fachbereichsleiter

-----  
Jürgen Schmeier  
Fachbereichsleiter

-----  
Sascha Solbach  
Bürgermeister