

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 27 / Kaster - Ortslage Königshoven
hier: Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1
BauGB

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan Nr. 27 / Kaster, inkl. seiner Änderungen Nr. 1 bis Nr. 13 wird der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 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:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Aufhebung / Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 / Kaster vor. Hintergrund ist die Absicht auf dem Grundstück Talstraße 51 zwischen den Hausnummern 51 und 53 ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Diese Erweiterung stellt sich als sinnvolle Maßnahme einer moderaten Nachverdichtung des Innenbereichs dar. Zudem wird hierdurch ein Beitrag zur Fortentwicklung des Gebäudebestandes in Königshoven geleistet.

Obschon die Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll ist, lassen die Festsetzungen des derzeit dort geltenden Bebauungsplans Nr. 27 / Kaster diese Erweiterung nicht zu. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich lediglich ein begrenztes Baufenster vor. Auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht möglich. Um die Errichtung des weiteren Wohnhauses dennoch zu ermöglichen, wäre eine kleinteilige Änderung des Bebauungsplans in einer vereinfachten Änderung denkbar. Alternativ besteht jedoch auch die Möglichkeit, den Bebauungsplan insgesamt aufzuheben und das Wohnhaus danach auf der Basis des § 34 BauGB (unbepannter Innenbereich) zu ermöglichen (siehe hierzu auch die Ausführungen zum TOP „Antrag der SPD-Fraktion auf Aufstellung einer einheitlichen Gestaltungssatzung WP9-75/2015).

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 27 / Kaster wird begrenzt durch die die St.-Rochus-Straße im Süden, die Pannengasse im Westen, die Ginnerstraße und den Fußweg zur St-Rochus-Straße im Osten sowie die Hohenholzer Straße sowie den Fußweg zwischen Casino und Ginnerstraße im Norden. Das Baugebiet ist mittlerweile bis auf ein Gewerbegrundstück am Heidklift komplett bebaut. Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans zur Entwicklung des Wohngebietes sind daher umgesetzt. Eine weitere städtebauliche Steuerung durch einen Bebauungsplan ist daher entbehrlich. Erweiterungsabsichten der Bestandsgebäude können dann zukünftig auch auf ausreichender Basis des § 34 BauGB ohne Planänderung beurteilt werden, wonach sich die Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einzufügen haben. Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsregelungen kann eine entsprechende Gestaltungssatzung im weiteren Verfahren aufgestellt werden. Der Teilbereich im Gewerbegebiet am Heidklift (7. Änderung), der bisher noch nicht bebaut ist, könnte zunächst von der Aufhebung ausgespart werden, um hier eine bedarfsgerechte Bebauung zu sichern, da es sich bei der 7. Änderung um eine selbstständige Planänderung handelt.

Es ist daher zu entscheiden, ob zur Ermöglichung des zusätzlichen Hauses an der Talstraße für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren oder eine Aufhebung des Bebauungsplans erfolgen soll. Auch für ein Aufhebungsverfahren ist ein formelles Planverfahren inkl. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. In der Sitzung kann bei Bedarf die Planzeichnung des derzeit geltenden Bebauungsplans vorgestellt werden, eine Versendung per Mail oder in Papierform ist aufgrund der Größe leider nicht möglich.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Durch die Fortentwicklung des Baugebietes soll das Planverfahren zur Stabilisierung Königshovens als attraktiver Wohnstandort beitragen.

Finanzielle Auswirkungen:Nein Ja – Für die Planaufhebung entstehen bei externe Beauftragung Planungskosten.**Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren
Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmerers:**

Bedburg, den 20.04.2015

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister