

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 19 / Kaster - Ortslage Kaster um die „Morkener Straße“ /
„Schützendelle“ in der Ortslage Kaster -
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan Nr. 19 / Kaster, inkl. seiner Änderungen Nrn. 1 bis 3 wird der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit dem Ziel der Aufhebung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), gefasst.

Begründung:**Sachstand zur Sitzung am 05.05.2015:**

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Aufhebung / Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 / Kaster vor. Hintergrund ist die Absicht auf dem Grundstück „Morkener Straße 33“ zwischen den Hausnummern 33 und 31 eine Wohngebäudeerweiterung vorzunehmen. Diese Erweiterung stellt sich als sinnvolle Maßnahme einer moderaten Nachverdichtung des Innenbereichs dar. Zudem wird hierdurch ein Beitrag zur Fortentwicklung des Gebäudebestandes in Kaster geleistet.

Obschon die Wohngebäudeerweiterung städtebaulich sinnvoll ist, lassen die Festsetzungen des derzeit dort geltenden Bebauungsplans Nr. 19 / 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 Erweiterung 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 die Wohnbauweiterung danach auf der Basis des § 34 BauGB (unbeplanter 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. 19 / Kaster wird begrenzt durch die Bebauung am Meßweg im Osten, die St.-Rochus-Straße im Norden, dem Baugebiet „Im Spleß“ im Süden sowie die Bebauung westlich der Jülicher Straße im Westen. Das Baugebiet ist mittlerweile komplett bebaut. Es bestehen theoretisch nur noch einzelne Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gebäude. Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans zur Entwicklung des Wohngebietes sind daher umgesetzt. Eine weitere städtebauliche Steuerung durch einen Bebauungsplan ist entbehrlich. Erweiterungsabsichten der Bestandsgebäude können dann zukünftig auch auf ausreichender Basis des § 34 BauGB ohne Planänderung beurteilt werden, wonach sich die Bauvorhaben (nach Art und Maß der baulichen Nutzung) in die Umgebungsbebauung einfügen haben. Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsregelungen kann eine entsprechende Gestaltungssatzung im weiteren Verfahren aufgestellt werden.

Es ist daher zu entscheiden, ob für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren oder eine Aufhebung des Gesamtbebauungsplans 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.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 01.12.2015:

Die Begründung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich durch die Verwaltung erarbeitet. Zur Durchführung der nunmehr anstehenden frühzeitigen Beteiligung (vgl. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) liegen somit die benötigten Verfahrensunterlagen vor.

Für die sich daran anschließende förmliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird ergänzend die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig. Hierfür soll ein entsprechendes externes Fachplanungsbüro beauftragt werden. Hierfür fallen Kosten an, die das städtische Budget belasten. Die Verwaltung wird den Auftrag zur Erstellung des Umweltberichtes erst dann erteilen, sobald eine Abschätzung über den Verfahrensausgang bzw. die Erfolgsaussichten der Aufhebung nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung möglich ist.

Da bei Aufhebung des Bebauungsplanes die zukünftige bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Vorhaben § 34 BauGB darstellt, wurde in der Sitzung am 05.05.2015 beschlossen, aus städtebaulichen Gründen zur Regelung eines gewissen Mindestmaßes zur

Wahrung des Ortsbildes und der Wohnruhe, eine Satzung über gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (BauO NRW), wie z.B. die Regelung von Einfriedungen, über das Plangebiet zu legen. Die Beratungen zu dieser „Gestaltungssatzung“ bilden einen separaten Tagesordnungspunkt (TOP) der heutigen Sitzung.

Die Verwaltung empfiehlt, gem. Beschlussvorschlag vorzugehen.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

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

Finanzielle Auswirkungen:

Nein ☐

Ja ☒ – Zur Erstellung des Umweltberichtes wird ein Fachplanungsbüro benötigt, welches Kosten von ca. 1.200,- € verursacht.

Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmerers:

Bedburg, 12.11.2015

Lukas
Sachbearbeiter

Köster
Fachdienstleiter

Solbach
Bürgermeister