

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2014	
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Stadtentwicklungsausschuss	23.02.2016	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 11 / Lipp, 1. vereinfachte Änderung
- Ortslage Oppendorf – Zur Gaulshütte -
hier: Beschluss über die weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Bebauungsplanverfahren nicht fortzuführen und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 30.09.2014 aufzuheben.

Begründung:**Sachstand zur Sitzung vom 30.09.2014:**

Der Stadt Bedburg liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/Lipp im Bereich der Ortslage Oppendorf vor (siehe Anlage 1 - Plangeltungsbereich).

Inhalt des Antrages ist die zusätzliche Ausweisung einer überbaubaren Fläche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Straße „Zur Gaulshütte“ zur Errichtung einer Hinterlandbebauung.

Der hier rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11/Lipp setzt für den Bereich an der Gaulshütte im Wesentlichen eine straßenseitige Bebauung mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung und einer Bautiefe von maximal 20m fest (siehe Anlage 2 – bisheriger Stand BP 11 / Lipp). Für zwei Grundstücke im südwestlichen Bereich ist auch eine Hinterlandbebauung als planerisch zulässig festgesetzt und realisiert. Dies geschah jedoch nicht wie im Plan festgesetzt über eine öffentliche Erschließungsstraße sondern mittels Erschließung über Privatflächen. Nunmehr soll auch auf den übrigen Grundstücken eine entsprechende rückwärtige Bebauung ermöglicht werden.

Hierbei handelt es sich um eine Angebotsplanung, d.h. dass die rückwärtige Bebauung nur dort erfolgt, wo dies von den jeweiligen Grundstückseigentümern gewünscht und aufgrund der Grundstücksbreite realisierbar ist. Ggf. sind privatrechtliche Grundstücksteilungen und -verkäufe zur Bebauung notwendig. Die Bebauung soll sich gestalterisch in die vorhandene Bebauung einfügen, sodass Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit und Dachneigung übernommen werden sollen. Die Erschließung muss jeweils seitlich an der straßenseitig gelegen Bebauung entlang erfolgen.

Durch diese Änderung soll eine bedarfsgerechte und gleichzeitig verträgliche Nachverdichtung der etwa 50m tiefen Grundstücke erfolgen damit der Stabilisierung und Zukunftsfähigkeit der Ortslage Oppendorf dienen.

Das Verfahren wird als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Planänderung nicht berührt werden.

Sachstand zur Sitzung am 05.05.2015:

In der Informationsveranstaltung am 06. März 2015 teilte die Verwaltung den Anwohnern von Oppendorf den Sach- und Rechtsstand ausführlich mit. Dabei wurden die vielfältigen Möglichkeiten einer Hinterlandbebauung im Plangebiet diskutiert. Insgesamt sprach sich ein Großteil der Anwohner am Ende der Veranstaltung gegen die Idee der Nachverdichtung aus. Ablehnend äußerten sich 16 Anwohner und interessiert an dieser Veränderung zeigten sich lediglich acht Anwohner. Dies wird zusätzlich durch das Schreiben (mit einer Unterschriftenliste von 11 Parteien) vom 31.03.2015 verdeutlicht. (siehe Anlage)

Eine Erschließung zur rückwärtigen Bebauung könnte aufgrund der aktuellen Interessenlage der Anwohner lediglich über die jeweiligen Privatgrundstücke erfolgen.

Es bleibt zu diskutieren, ob dennoch das Planverfahren durchgeführt werden soll oder ob der Status Quo des bestehenden Bebauungsplans unverändert bleibt. Eine „briefmarkenartige“ Änderung von mehreren Teilbereichen sollte jedoch aus gestalterischen Gründen vermieden werden.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 23.02.2016:

Die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.10.2015 bis 13.11.2015 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2015 beteiligt. Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben, sondern primär zustimmende bzw. hinweisende Aussagen getätigt.

Hingegen zeigt sich durch die Äußerungen und Abstimmungsergebnisse der Informationsveranstaltung sowie zusätzlich zweier Schreiben und einer an den Bürgermeister der

Stadt Bedburg adressierten Unterschriftenliste (siehe Anlage), dass der Großteil der Anwohner eine negative Einstellung gegenüber einer möglichen Hinterlandbebauung hat und daher das Bebauungsplanverfahren stoppen möchte. Es wird von Seiten der Anwohner betont, dass insbesondere die offenen und weiten Gärten den Charme der ländlichen Siedlung darstellen und diese zu Erholungszwecken genutzte Flächen keiner Überplanung zugeführt werden sollten. Zudem wird die nur ein einzelnes Grundstück betreffende „Einzelfallplanung“ moniert, der jegliches städtebauliche Erfordernis fehle und die bei Umsetzung als negatives Vorbild für weitere Bauanfragen im Hinterlandbereich angesehen werden könne.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung, zu der maßgeblich eine behutsame Nachverdichtung im Bestand zu zählen ist - gestärkt durch die Baugesetzbuch Novelle aus dem Jahre 2013 (u.a. vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) - den Belangen der Anwohner mit o.g. Befürchtungen gegenüber stehen.

Eine Gegenüberstellung der betroffenen Belange zeigt, dass auch vor dem Hintergrund möglicher Klageverfahren gegen die Bebauungsplanänderung, das städtebauliche Erfordernis dieser avisierten Planung schwer zu begründen ist, insbesondere im Hinblick auf die Überplanung lediglich eines Grundstücks. Zu sehr überwiegen in diesem Fall nachbarliche Interessen und das tatsächliche Erscheinungsbild mit gewachsenen ländlichen Strukturen inklusive großzügiger Gärten vor Ort. Vor diesem Hintergrund erscheint es angebracht, das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung einzustellen und den Aufhebungsbeschluss aufzuheben.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Die zusätzliche Bebaubarkeit der großen Grundstücke schafft Baumöglichkeiten für weitere Gebäude und trägt damit zur Stärkung Bedburgs als Wohnstandort bei.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein x

Ja – Aufgrund der Vielzahl der betroffenen Grundstücke werden die Planungskosten bei Fortführung der Planung durch die Stadt Bedburg getragen.

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

Bedburg, den 26.01.2016

Dirk Meyer
Sachbearbeiter

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister

