

<b>Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung</b>	<b>Sitzungsteil</b>
Az.:	<b>öffentlich</b>

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b>
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	25.08.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2016	

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 27 / Kaster - Ortslage Königshoven um die „Josef-Schnitzler-Straße“ / obere „Talstraße“

hier:

a) Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und

b) Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

a) der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Bedburg, über die im Wege der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung durchzuführen und hierüber einzelne Beschlüsse gemäß Anlage ‚Abwägungsliste‘ zu fassen.

b) Ferner wird der Beschluss zur Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 27 / Kaster, inkl. seiner Änderungen Nrn. 1 bis 13, außer dem Bebauungsplan Nr. 27 / Kaster, 6. Änderung (Teilgebiet GE „südliches Heidkliff“), mit dem Ziel der Aufhebung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 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. 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 (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. 27 / Kaster wird begrenzt durch 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 (6. 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 6. 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.

**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.

Wie bereits am 05.05.2015 vorgeschlagen, kommt die Verwaltung nach dezidiertem Prüfung zu dem Ergebnis, den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 / Kaster, 6. Änderung (Gewerbegebiet „südliches Heidkliff“) von der Aufhebung auszunehmen. Grund hierfür ist im Wesentlichen die solitäre Stellung durch Ausweisung eines GE mit dezidiertem Regelung von zulässigen Gewerbebetrieben (Nutzungsarten) in Bezug ihres potenziellen Störungsgrades bzw. Emissionen. Würde der hier geltende Bebauungsplan ebenfalls aufgehoben werden, könnten gerade diese Regelungen zur städteplanerischen Ordnung nicht mehr greifen. Insofern wird verwaltungsseitig empfohlen gem. Beschlussvorschlag vorzugehen und den Bebauungsplan Nr. 27 / Kaster, 6. Änderung nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens werden zu lassen.

#### **Aktueller Sachstand zur Sitzung am 26.04.2016:**

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 durchgeführt worden. Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.03.2016 um Stellungnahme gebeten. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen sind der Anlage ‚Abwägungsliste‘ zu entnehmen. Ernsthafte Bedenken gegen die Planung sind nicht vorgetragen worden. Zwischenzeitlich wurde der für die Aufhebung des Bebauungsplanes erforderliche Umweltbericht durch die Verwaltung erarbeitet. Die Kosten für die Beauftragung eines externen Fachplanungsbüros entfallen somit.

Nunmehr kann das Verfahren mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt werden.

#### **Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel sowie im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung:**

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

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Nein x

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

Bedburg, 05.04.2016

-----  
Meyer  
Sachbearbeiter

-----  
Köster  
Fachdienstleiter

-----  
Solbach  
Bürgermeister

