

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2016	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 32 / Lipp, 4. vereinfachte Änderung - Teilgebiet Lipper Berg
hier:

- a) Vorberatung über die Planungskonzeption und den Planentwurf
- b) Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtentwicklungsausschuss billigt den Planentwurf mit der zugrunde liegenden Planungskonzeption zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 / Lipp.

b) Ferner wird der Beschluss zur Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 32 / Lipp, 4. vereinfachte Änderung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 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 zu Sitzung am 05.05.2015:**

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 / Lipp vor. Hintergrund ist die Absicht auf dem Grundstück östlich des Gebäudes am Lipper Berg 22 ein zusätzliches Wohnhaus zu errichten. Bisher ist das Flurstück 452 als Fläche für die Energieversorgung sowie das Flurstück 467 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hintergrund der Bemühungen ist, dass die in der Karte noch verzeichnete Trafostation mittlerweile nicht mehr in Betrieb ist und durch eine wesentlich kleinere Anlage in der östlichen Ecke des Flurstücks 467 ersetzt wurde. Daher kann die außer Betrieb genommene Trafostation zurückgebaut und Platz für eine zusätzliche Bebauung geschaffen werden. Diese zusätzliche Bebauung stellt eine sinnvolle Maßnahme einer moderaten Nachverdichtung des Innenbereichs dar. Das Grundstück 452 ist mittlerweile von der RWE Power an privat verkauft worden. Das Flurstück 467 befindet sich noch in städtischem Eigentum.

Um die zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, wäre eine kleinteilige Änderung des Bebauungsplans in einer vereinfachten Änderung möglich. Alternativ bestünde jedoch auch die Möglichkeit, den Bebauungsplan insgesamt aufzuheben und die zusätzliche Wohnbebauung 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).

Da das Baugebiet Ziegeleistraße / Am Ringofen jedoch anders als die Baugebiete der Umsiedlungsorte in Kaster / Königshoven nicht über so große Grundstücke verfügen, ist das Nachverdichtungspotenzial hier sehr gering. Auch enthält der Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen, die aus heutiger Sicht als problematisch angesehen werden. Daher kann eine städtebauliche Steuerung hier über eine einzelne punktuelle Bebauungsplanänderung erfolgen.

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 Papierform ist aufgrund der Größe leider nicht möglich.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 26.04.2016:

In der Sitzung am 05.05.2015 wurde mehrheitlich durch den Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 / Lipp gefasst. Zwischenzeitlich wurden Angebote von verschiedenen Planungsbüros zur Erstellung der für das Verfahren erforderlichen Unterlagen angefordert und eine Nachbarbefragung durchgeführt. Zwei Nachbarn monieren den Wegfall der Grünfläche und die ohnehin schon schwierige Parkplatzsituation. Zwei Nachbarn sind mit der Planung einverstanden und vier weitere Nachbarn erheben keinen Widerspruch. Da die Grünfläche bisher keine Aufenthaltsfunktion übernimmt, ist eine Bebauung im Sinne einer bedarfsgerechten und angemessenen Nachverdichtung sinnvoll. Eine Verschärfung der schwierigen Parkplatzsituation wird durch Stellplatznachweis auf dem privaten Grundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vermieden.

Die zugrunde liegende Planungskonzeption sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 7 Meter, eine an die Umgebung angepasste Firstrichtung sowie eine Dachneigung von 30 - 45 Grad mit Walm- oder Satteldach vor. Auf diese Weise kann aufgrund der besonderen Topographie und Hanglage eine Bebauung realisiert werden, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt und zu keiner unzumutbaren Verschattung der tiefergelegenen, nordöstlichen Grundstücke führt. Mit einer maximalen Firsthöhe von 7 Meter kann beispielsweise ein typisches Gebäude in Bungalowform errichtet werden. Zudem wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude festgesetzt (eine Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude), um den Anliegerverkehr im verträglichen Maße zu halten und der Parkplatzsituation im näheren Umfeld gerecht zu werden. Diese Planungsideen stoßen beim Vorhabenträger auf Zustimmung, so dass nunmehr nach Erarbeitung der benötigten Planunterlagen das Verfahren fortgeführt werden kann.

Daher soll nun die Planungskonzeption durch den Stadtentwicklungsausschuss gebilligt und der Beschluss zur Offenlage gefasst werden.

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

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland, insbesondere im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich, welches auch für Familien mit Kindern geeignet ist, trägt zur Stabilisierung der sozialen Strukturen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Stadtgebiet Bedburg bei.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja Die Planungskosten i.H.v. etwa 2500 Euro werden laut Beschluss auf den Kaufpreis des städtischen Grundstücks angerechnet.

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

Bedburg, 05.04.2016

Meyer
Sachbearbeiter

Köster
Fachdienstleiter

Solbach
Bürgermeister