

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	03.11.2016	
Stadtentwicklungsausschuss	07.03.2017	
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2017	zu a) 9 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en) zu b) 9 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 11 / Bedburg mit dem Ziel der Aufhebung inklusive seiner Änderungen 1 bis 4 – Gebiet an der Anton-Heinen-Straße
hier:

- a) Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und
- b) Offenlagebeschluss 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) Der Stadtentwicklungsausschuss fasst den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 / Bedburg mit dem Ziel der Aufhebung inklusive seiner Änderungen 1 bis 4 – Gebiet an der Anton-Heinen-Straße gemäß § 3 Abs. 2 und § 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).

Begründung:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des o.g. Bebauungsplanes für den Bereich der Anton-Heinen-Straße 70a in Bedburg-Kirdorf zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses in Form einer Dachgaube zur straßenabgewandten Gartenseite hin vor.

Das aktuelle Baurecht ermöglicht lediglich die Errichtung eines Vollgeschosses für das Grundstück des Antragsstellers sowie der Nachbargrundstücke, wohingegen für die weitere Umgebung bereits zwei Vollgeschosse zugelassen sind. Der aus dem Jahr 1974 stammende Bebauungsplan beinhaltet keinerlei Aussagen als heranzuziehende Begründung für eine Eingeschossigkeit in dem einige Grundstücke umfassenden Teilgebiet. Aus heutiger Sicht besteht hierfür kein städtebauliches Erfordernis, zumal die Umgebungsbebauung zweigeschossig ist und sich das Vorhaben demnach in die nähere Umgebung einfügt und das Ortsbild gewahrt bleibt. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung das Baurecht an aktuelle Bedürfnisse angepasst und als Fall einer sinnvollen, behutsamen Nachverdichtung im Bestand angesehen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Geltungsbereich der 5. Änderung auf den Bereich mit einer bisher festgesetzten Eingeschossigkeit festzulegen (vgl. Anlage ‚Plangeltungsbereich‘), damit mögliche Folgeanträge positiv beschieden werden können und im Sinne einer Gleichbehandlung das Planungsrecht städtebaulich sinnvoll angepasst wird. Mit der 5. Änderung soll eine zweigeschossige Bauweise und eine an der Umgebung orientierte maximale Traufhöhe festgesetzt werden, um eine harmonische Höhenentwicklung im Planbereich zu sichern. So könnten die Obergeschosse verträglich durch Gauben ausgebaut werden, ohne dass die Gesamtkubatur das Ortsbild beeinträchtigt.

Sachstand zur Sitzung am 07.03.2017:

Der ursprüngliche Beschlussvorschlag (siehe WP9-185/2016) wurde auf Anregung der SPD-Fraktion geändert, sodass keine Änderung des Bebauungsplans, sondern eine Aufhebung des Bebauungsplans mit gleichzeitiger Aufstellung einer Gestaltungssatzung erfolgen soll, um Vorhaben wie das des Antragstellers zukünftig zu ermöglichen. Der entsprechende Beschluss vom 03.11.2016 lautet:

„Der Stadtentwicklungsausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung für den Bebauungsplan Nr. 11 Gebiet an der Anton-Heinen-Straße gemäß § 2 Abs. 1, 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).

Ergänzend hierzu soll wie bereits in Bebauungsplänen in Kaster praktiziert und beschlossen, eine Gestaltungssatzung zur Aufrechterhaltung der baulichen Ordnung aufgestellt werden.“

Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Planunterlagen für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 / Bedburg inklusive seiner Änderungsverfahren 1 bis 4 durch die Verwaltung erarbeitet, so dass nun die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen und durchgeführt werden kann. Die Gestaltungssatzung nach § 86 Bauordnung NRW, für die kein eigenständiges Beteiligungsverfahren wie bei einem Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist, soll am Ende des Verfahrens beschlossen werden.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 02.05.2017:

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom 03.04.2017 bis 19.04.2017 statt. Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2017 um Stellungnahme gebeten. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen sind der Anlage ‚Abwägungsliste‘ zu entnehmen. Aufgrund der Zustellungsfrist für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses werden später eingegangene Stellungnahmen nachgereicht. Wesentliche, die Planung beeinflussende Bedenken sind nicht vorgetragen worden. 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:

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 ☒ Die Planunterlagen werden verwaltungsintern erstellt.

Ja ☐

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

Bedburg, 06.04.2017

Dirk Meyer
Sachbearbeiter

Udo Schmitz
Stellv. Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister