

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.: 61 26 00	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2017	9 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 20/Kaster
- Gebiet zwischen Burgstraße/ Erkelenzer Straße, L 279 und Steifensandstraße-
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan Nr. 20 / Kaster - Gebiet zwischen Burgstraße/ Erkelenzer Straße, L 279 und Steifensandstraße, inklusive seiner 1. Änderungen, 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 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), gefasst.

Begründung:

Auf die Sitzungsvorlage im Bauausschuss der Stadt Bedburg vom 03.11.2015 (WP9-193/2015) wird zunächst verwiesen.

Hinsichtlich der bauleitplanerischen Belange hat der Bauausschuss die Thematik zunächst an den Stadtentwicklungsausschuss als zuständiges Gremium mit folgenden Inhalten verwiesen:

- Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/Kaster, 1. Änderung für das Gebiet zwischen Burgstraße und L 279
- Aufstellung eines Bebauungsplanes entlang der Burgstraße in Bedburg-Lipp mit einer städtebaulich angepassten Konzeption

Anpassung des Planungsrechtes für die Planbereiche, die noch nicht bebaut sind

Der für das Gebiet zwischen L 279 und der Burgstraße rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 / Kaster, in der Fassung der 1. Änderung vom 31.12.1982 setzt für den Plangeltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dabei wurden aus dem Ursprungsplan Nr. 20 / Kaster aus dem Jahre 1979 sowie der 1. Änderung von 1982 lediglich die Bebauungen für den Bereich an der Heinrich-Lübke-Straße, der nördliche Bereich entlang der Harffer Schloßallee, der Kardinal-Frings-Straße sowie der Friedlandstraße / Steifensandstraße umgesetzt. Diese realisierten Maßnahmen sind aus dem beigefügten Übersichtsplan (in Rot dargestellt) ersichtlich.

Die Bebauung entlang der Burgstraße erfolgte teilweise im Rahmen der Beurteilung nach § 34 des Baugesetzbuches und teilweise im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/Lipp (insbesondere die innere Erschließung zwischen Burgstraße und dem Pützbach).

Die „Restflächen“ aus dem Bebauungsplan Nr. 20/Kaster, 1. Änderung für den Bereich zwischen der Burgstraße und L 279 wurden auch nach nunmehr 33 Jahren der Rechtskraft der Plansatzung der 1. Änderung und gar 36 Jahren nach Rechtskraft des Ursprungsplanes nicht einer Bebauung zugeführt. Entsprechend wurde auch der Straßenendausbau der Burgstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/Kaster nicht abschließend umgesetzt.

Die derzeitige städtebauliche Konzeption sieht für den Bereich zwischen der Straße am Pützbach und der L 279 entsprechend der Gebietsausweisung eine Wohnbebauung mit einer inneren Erschließung vor. Hierbei soll die Erschließung einerseits über die Heinrich-Lübke-Straße und als geplante künftige Haupteerschließungsachse über die Burgstraße erfolgen.

Das Plankonzept für diesen Bereich ist von der städtebaulichen Struktur zwischenzeitlich mehr als überholt und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zukunftsorientierten Städtebau. Die innerhalb des Plangebietes liegende und das Baugebiet durchtrennende L 279 ist heute aufgrund der erhöhten Frequentierung und des darüber hinaus zukünftig zu erwartenden Verkehrs nicht mehr zeitgemäß hinsichtlich der Lärmentwicklung in der Planung berücksichtigt. Aus dieser Sicht ergibt sich ein Planungserfordernis zur Anpassung des aktuellen Planungsrechtes.

Ferner bindet diese nicht umgesetzte Bauleitplanung im Rahmen der Siedlungsflächenuntersuchungen wertvolle Flächenpotentiale, die möglicherweise an anderer Stelle gebündelt und zeitnah umsetzbar eingebracht werden könnten.

Dennoch bietet sich für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/Kaster entlang der Burgstraße aus städtebaulicher Sicht eine bauliche Entwicklung an, da eine einseitige Bebauung der Burgstraße bereits erfolgt ist und die mögliche Ausbaubreite vorhandene Verkehrsströme künftige verkehrliche Entwicklungsmaßnahmen darstellen lässt. Daher ist es angezeigt, zunächst die Bebauung des Ackers zwischen der Burgstraße und der L279 auf ein angepasstes Maß zurückzuführen.

Mittelfristig ist die Neuüberplanung der gesamten Ackerparzelle mit einer zeitgemäßen städtebaulichen Planung möglich. Die Fläche bleibt dann soweit weiterhin als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg dargestellt. Es sei verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes, analog auch die Aufhebung Kosten verursacht, die in die Gesamtbetrachtung mit einfließen sollten

Flexibilisierung des Planungsrechtes im Gebäudebestand

Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 05.05.2015 (TOP 11) beauftragt, Baugebiete zu identifizieren, für die die Aufhebung eines Bebauungsplanes sinnvoll ist. Diesem Auftrag folgend kann ausgeführt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 20/Kaster in seiner Gänze mit Ausnahme des bereits beschriebenen Bereiches zwischen Burgstraße und L 279 bebaut ist.

Die planerischen Festsetzungen entsprechen an vielen Stellen nicht mehr aktuellen Wohnwünschen. Auch die sich fortentwickelnde Rechtsprechung im öffentlichen Baurecht führt zu weiteren Einschränkungen aktueller Wohnwünsche in den bereits bebauten Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Deutlich wird dies insbesondere bei der Frage über die Errichtung von Zäunen in Vor- oder Hausgartenbereichen, bei der Errichtung von Anbauten oder Dachgauben sowie bei der Beantragung von Terrassenüberdachungen. Auch die Ausnutzung möglicher Baulücken, die jedoch nicht mit einer überbaubaren Grundstücksfläche überplant sind, ist derzeit nicht möglich, es sei denn, man leitet aufwendige und für den Antragsteller kostenintensive Änderungsverfahren ein.

Zur Regelung eines Mindestmaßes an gestalterischen Vorgaben bietet sich hier die Aufstellung bzw. Erarbeitung einer Gestaltungssatzung bei Anwendung der Landesbauordnung an (siehe auch den entsprechenden Tagesordnungspunkt zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 19 und 27 / Kaster.

Die Verwaltung schlägt daher vor, wie im Beschlussvorschlag aufgeführt zu entscheiden.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 04.07.2017:

Zwischenzeitlich wurden die Verfahrensunterlagen zur Aufhebung des Bebauungsplanes verwaltungsintern erarbeitet, so dass nun der erste Schritt des Regelverfahrens in Form der frühzeitigen Beteiligung gestartet werden kann. Im Anschluss daran setzt sich das Verfahren mit der Offenlage der Planung fort. Bis zur Offenlage sollen Angebote für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a / Lipp (nördlicher Teilbereich entlang der Burgstraße) eingeholt werden, für den am 01.12.2015 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans soll eine Gestaltungssatzung die gestalterischen Qualitäten im Bestand wahren. Diese soll zum Satzungsbeschluss am Ende des Verfahrens beschlossen 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 x Die Planungsunterlagen werden verwaltungsintern erstellt.

Ja

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

Bedburg, 08.06.2017

Dirk Meyer
Sachbearbeiter

Udo Schmitz
Stellv. Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister