



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0056/2020/1

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Rat der Stadt	27.09.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 17, 4. Änderung; Nordstadt I, Lupenraum Nord hier: Abwägung und Beschluss über die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen privaten Stellungnahmen A vom 17.09.2020 und B vom 05.10.2020

Beschlussentwurf:

Es wird beschlossen, den Bedenken der privaten Stellungnahmen A und B nicht zu folgen.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt	Haushaltsjahr
Vorgesehen im	<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
Haushaltsmittel	<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung

Erläuterung:

In der eingegangenen privaten Stellungnahme A werden Einsprüche gegen die Bebauungsplanänderung erhoben. Als Begründung wird angeführt, dass die Flurstücke 239 und 312 als Hausgarten und private Grünfläche festgesetzt werden, wodurch die Möglichkeit der Bebauung entfällt, die in dieser Änderung allen anderen Anliegern ermöglicht ist bzw. wird. Zudem wird angeführt, dass dem dort bestehenden Handwerksbetrieb jegliche Erweiterungs- bzw. Veränderungsmöglichkeiten entzogen werden.

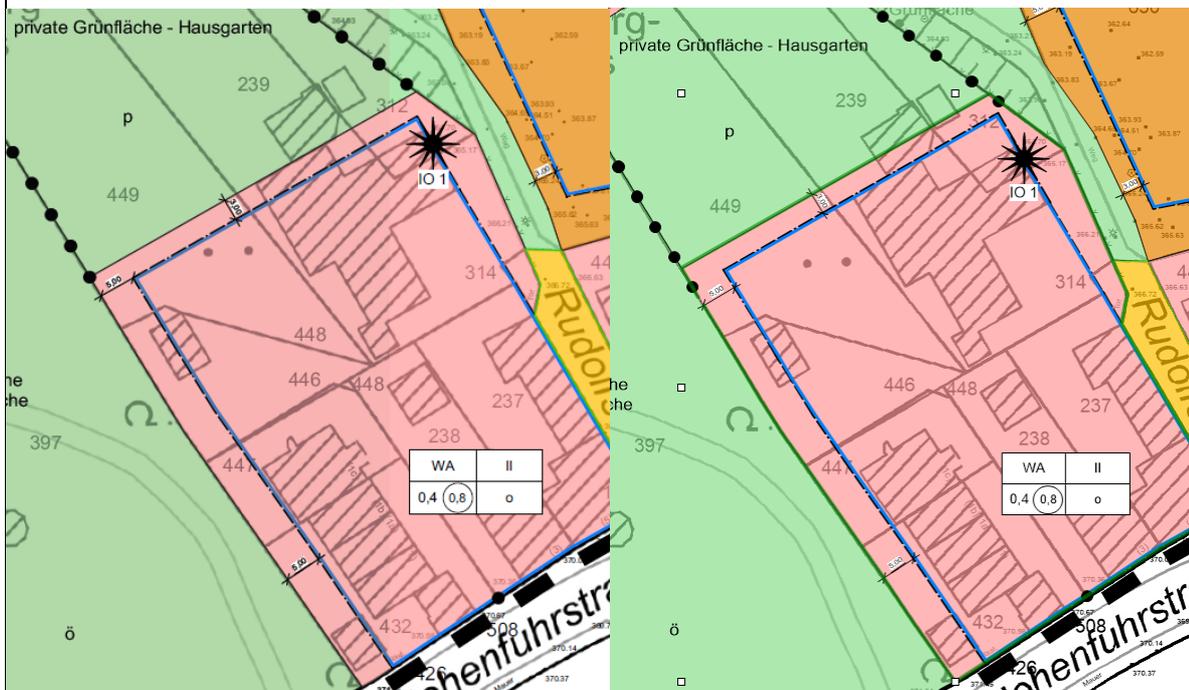
Auch in der eingegangenen privaten Stellungnahme B werden Einsprüche gegen die Bebauungsplanänderung erhoben. Als Begründung wird angeführt, dass das Flurstück 449 als Hausgarten und private Grünfläche festgesetzt wird, wodurch die Möglichkeit der Bebauung entfällt, die in dieser Änderung allen anderen Anliegern ermöglicht ist bzw. wird.

Die o.g. Flurstücke sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 – 3. Änderung (Rechtskraft 18.01.2007) bereits teilweise als überbaubare Grundstücksfläche eines allgemeinen Wohngebiets sowie teilweise als private Grünfläche (Hausgarten) festgesetzt. Durch diese Änderung wurden die zuvor durch die 2. Änderung festgesetzten Baufenster bereits großflächig in die hinteren Grundstücksbereiche erweitert, da die damalige

Ausgestaltung der Baufenster als sehr restriktiv anzusehen war und so gut wie keine Anbaumöglichkeiten mehr bestanden.

Der Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 sah im Sinne einer besseren baulichen Nachverdichtung bereits eine geringfügige Erweiterung der Baugebietsfläche sowie der Baugrenzen auf den in den privaten Stellungnahmen A und B genannten Flurstücken in Richtung der privaten Grünflächen vor, sodass die jetzige mögliche bauliche Ausnutzung der Flurstücke durch die Planänderung bereits geringfügig erhöht wird.

Die genannten Flurstücke liegen an keiner öffentlichen Straße, die Erschließung kann daher lediglich über ein anderes Grundstück/Flurstück erfolgen, was öffentlich-rechtlich zu sichern wäre. Unter Berücksichtigung, dass die Erschließung nur unter einer gewissen Beeinträchtigung der Ruhezeiten benachbarter Wohnbaugrundstücke erfolgen kann, ist eine vollständige Ausweisung der o.g. Flurstücke als Baufläche mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Nichtsdestotrotz ist aufgrund der ohnehin geplanten geringfügigen Erweiterung des Baufensters zumindest die Anpassung der hinteren Baugrenze an die Flucht des bestehenden hinteren Hauptgebäudekörpers städtebaulich vertretbar und aus planungsrechtlicher Sicht sinnvoll, sodass dies für den Entwurf zur Offenlage berücksichtigt werden kann (s. nachfolgende Abb. links: Ausschnitt Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung; rechts: Ausschnitt Entwurf zur Offenlage).



Durch die Bebauungsplanänderung wird das am Standort der Schreinerei bisher festgesetzte Baugebiet (seit 1970 allgemeines Wohngebiet) nicht geändert. Bereits im Zuge der 3. Änderung wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Köln festgestellt, dass der Betrieb dort nach heutigem Immissionsschutzrecht nicht genehmigungsfähig ist und nicht einmal als „mischgebietstauglich“ klassifiziert werden kann. Bestandsschutz ist garantiert, Erweiterungsmöglichkeiten bestehen für den Betrieb jedoch nicht und können auch planungsrechtlich nicht ermöglicht werden. Diese Einschätzung wurde kürzlich durch die Immissionsschutzbehörde des Oberbergischen Kreises bestätigt. Durch den Bestandsschutz wird gewährleistet, dass das Bauwerk weiterhin so genutzt und unterhalten werden kann, wie es seinerzeit im Einklang mit dem damals geltenden Recht errichtet wurde. Vom Bestandsschutz erfasst sind auch Erhaltungsmaßnahmen für eine zeitgemäße Nutzung in Gestalt von Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Reparatur-, Unterhaltungsarbeiten, solange die Identität des wiederhergestellten mit dem ursprünglichen Bauwerk gewahrt bleibt, nicht aber darüber hinausgehende Maßnahmen, die einer

Neuerrichtung gleichkommen.

Aus den o.g. Gründen wird daher vorgeschlagen, den Anregungen der privaten Stellungnahmen A und B nicht zu folgen.

Anlagen:

1. private Stellungnahme A vom 17.09.2020
2. private Stellungnahme B vom 05.10.2020