TOP

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	25.08.2015
Ausschuss für Stadtentwicklung	09.09.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	389/2015-7
Stand	01.07.2015

Betreff Anregung nach § 24 GO vom 28.05.2015 (Eingang 29.05.2015) betr. neue Nutzung der rückwärtigen Fläche eines Grundstückes in Hersel

Beschlussentwurf für den Ausschuss für Bürgerangelegenheiten:

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung folgenden Beschluss: siehe Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Beschlussentwurf für den Ausschuss für Stadtentwicklung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt

Zur beigefügten Anregung nach § 24 GO vom 28.05.2015 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Im Herbst 2012 wurde der Vorhabenträger erstmals mit seinem Anliegen vorstellig. Von 2013 bis heute fanden diverse Gespräche zu diesem Vorhaben statt. Bereits zu Beginn wurden die Rahmenbedingungen geklärt und Anforderungen der Stadt für diesen Fall genannt. Insbesondere ist die Erschließung für das Bauvorhaben über die Lahnstraße in ausreichender Dimensionierung nach der aktuellen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) zu sichern.

Eine Erschließung über die Vorgebirgsstraße wird abgelehnt, da sie in Teilen lediglich eine Breite von circa 3,5 m aufweist und nach der RASt 06 nicht für die Erschließung der geplanten Bebauung geeignet. Es besteht eine Alternative zur Erschließung über die Lahnstraße.

Gegen eine maßvolle Schließung der Baulücke nach § 34 BauGB an der Vorgebirgsstraße mit Erschließung über die Vorgebirgsstraße bestehen keine durchgreifenden Bedenken. Der gesamte für den Bebauungsplan vorgesehene Bereich kann jedoch nicht hierüber erschlossen werden.

Es liegen zwei unterschiedliche rechtliche Situationen bei der Beurteilung einer Baulücke nach § 34 BauGB und der Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Während der Antragsteller nach § 34 BauGB i.d.R. ein Baurecht besitzt, müssen bei einer Neuplanung die Vorgaben gem. § 9 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie weitergehende Regeln der Technik angewendet werden.

Zu den vielen bestimmenden Gesetzen, Regeln und Vorschriften gehört u.a. auch die RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Nur in begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden, diese liegen hier aber nicht vor. Die Lahnstraße war bereits zu früheren Zeiten für einen Ausbau vorgesehen, auch entsprechend dokumentiert durch städti-

sche Ankäufe von Teilflächen einer Wendeanlage. Insofern besteht für die Verwaltung bezüglich der Erschließung kein Spielraum.

Es wurden wiederholt Konzepte vorgelegt, die jedoch in der Mehrheit nicht den gestellten Anforderungen entsprachen.

Nachdem die Anforderungen bereits klar definiert waren, stellte der Vorhabenträger Mitte 2014 eine Bauvoranfrage mit der Frage, ob die Erschließung hinsichtlich des Verkehrs über die Vorgebirgsstraße gesichert sei. Ihm wurde mitgeteilt, dass der Antrag negativ beschieden werden müsste, woraufhin der Antrag zurückgezogen wurde.

Mit Mail von Januar 2015 teilte die Stadt dem Vorhabenträger mit, dass die Stadt dazu tendiert, ein Bebauungsplanverfahren im Bereich der Lahnstraße anzustoßen und bat darum, ein aktuelles Bebauungsplankonzept mit Erschließung über die Lahnstraße vorzulegen. Das angeforderte Konzept wurde im März 2015 vorgelegt aber dann wieder durch den Vorhabenträger zurückgezogen.

Der Antragsteller hat seiner Anregung für den Bürgerausschuss Pläne von Mai 2015 beigelegt. Die Pläne mit einer Erschließung über die Vorgebirgsstraße können aus o.g. Gründen weiterhin nicht empfohlen werden. Die Variante 5 überplant zusätzlich das Grundstück der benachbarten Eigentümerin des Flurstückes 550 und kann bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft ohne eine mögliche Enteignung nicht umgesetzt werden.

Das Vorhaben wurde bisher mit geringer Priorität im Arbeitsprogramm des Geschäftsbereiches 7.1 – Stadtplanung aufgenommen. Im Arbeitsprogramm sind Projekte und Verfahren aufgeführt, die aktuell bearbeitet werden bzw. die aufgrund von Vorgesprächen soweit fortgeschritten sind, dass eine Bearbeitung in absehbarer Zeit ansteht.
Nur Projekte mit hoher Priorität können zügig bearbeitet werden, hier bestehen bereits entsprechende Beschlusslagen durch den Rat.

Da aus städtebaulicher Sicht eine Innenverdichtung an dieser Stelle sinnvoll ist und ggf. auch ein stadteigenes Grundstück mit einbezogen werden kann, führte die Verwaltung dennoch mehrere Gespräche mit den Beteiligten, um die Rahmenbedingungen für die mögliche Schaffung von Baurecht zu schaffen.

Sofern jedoch die städtebaulichen Anforderungen insbesondere der Erschließung nicht umgesetzt werden, kann eine Aufstellung eines Bebauungsplanes derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Gem. § 1 BauGB besteht kein Anspruch für die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen. Das Planungserfordernis besteht grundsätzlich nach der Maßgabe der planerischen Konzeption der Kommune. Die Kommune hat zunächst selbst über die Notwendigkeit, den Umfang und den Zeitpunkt der Aufstellung zu bestimmen.
Die Stadt Bornheim prüft derzeit eine mögliche Empfehlung für die Aufstellung des Bebauungsplanes, allerdings nicht auf der vorliegenden Grundlage des Antragstellers.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

Anregung
Übersichtskarte Antragsgrundstücke