TOP

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	30.11.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.12.2021

öffentlich

Vorlage Nr.	663/2021-7
Stand	05.11.2021

Betreff Anregung nach § 24 GO NRW vom 25.10.2021 betr. Planungsänderung Bebauungsplan Bo 18

Beschlussentwurf Ausschuss für Bürgerangelegenheiten:

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Sachverhalt

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Baugesetzbuch sieht ein Antragsrecht für die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans nicht vor. Bebauungspläne sind gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Über die Verfahren entscheidet der Rat der Stadt Bornheim.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Bo 18 wurden gemäß §2 (3) BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, ermittelt und bewertet. Über das Ergebnis hat der Rat entschieden und am 30.03.2017 den Bebauungsplan Bo 18 als Satzung beschlossen. Ob das Projekt von einer Klage gestoppt worden wäre, ist spekulativ. Die Klagefrist für den Bebauungsplan Bo 18 ist in 2018 ausgelaufen.

Die Planung eröffnet dem Eigentümer das Recht, auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Gebäude zu errichten. Der Plan sieht grundsätzlich eine dreigeschossige Bebauung mit einem nach innen zurückgesetzten Nichtvollgeschoss (ehem. Staffelgeschoss) vor. Die Höhe ist durch entsprechende Festsetzungen begrenzt und sieht ein Abrücken des Staffelgeschosses zur Westseite um 3 m und zur Straßenseite um ca. 6-10 m von der Hauskante vor. Insofern wird man von auf diesen Seiten lediglich eine Dreigeschossigkeit sichtbar wahrnehmen. Die Wahrnehmung eines vierten Geschosses erfolgt allenfalls von der Gartenseite, die von der Nachbarbebauung abgerückt ist. Eine erdrückende Wirkung kann daher nicht festgestellt werden.

Die Höhenfestsetzung im dreigeschossigen Bereich liegt teilweise oberhalb, teilweise unterhalb der Firsthöhen der Nachbarbebauung. Die Höhe des Staffelgeschosses entspricht der Gesamthöhe des gegenüberliegenden Eckgebäudes an der Königstraße 25. Insofern liegen die Höhenfestsetzungen in einem Maß, das vor Ort in der Königstraße anzutreffen ist.

Der Abstand des geplanten Gebäudes zur vorhandenen Nachbarbebauung an der Königstraße beträgt zur Westseite ca. 11-12 m und zur Ostseite zwischen ca. 9 und 11 m. Im nächstgelegenen Bereich wurde zudem die geringere Bauhöhe festgesetzt.

Zu 1: Der Bebauungsplan Bo 18 ist in einem öffentlichen Verfahren aufgestellt worden. Die Entscheidung des Rates erfolgte unter der Abwägung aller bekannten städtebaulichen Belange. Es kann daher nicht empfohlen werden, ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Bo 18 einzuleiten. Darüber hinaus würde bei einer Aufhebung von Baurechten die Stadt gegenüber einem Grundstückseigentümer schadensersatzpflichtig.

Zu 2: Gemäß der Zuständigkeitsordnung wird der Ausschuss für Stadtentwicklung nur bei Befreiungen von Bebauungsplänen, die erhebliche stadtplanerische Bedeutung hätten, informiert. Dies ist hier nicht erkennbar.

Zu 3: Stellplätze werden nur in den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und in einer Tiefgarage genehmigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplans, sind hier maßgeblich.

Anlagen zum Sachverhalt

Anregung und Beschwerde nach § 24 der GO NRW