Stadt Lohmar
Der Bürgermeister

[X] Beschlussvorlage
[ ] Ergänzungsvorlage
[ ] Mitteilungsvorlage

öffentlich

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / Rü/Ti/TV	06.09.2017	BV/17/1242/1

▼ Beratungsfolge		▼ Sitzungstermin
1.	Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2017

Tagesordnungspunkt/Betreff

Eingabe gemäß § 24 GO NRW vom 02.05.2017 hier: Änderung des Bebauungsplans für den Bereich Inger mit dem Ziel, den dörflichen Charakter zu erhalten

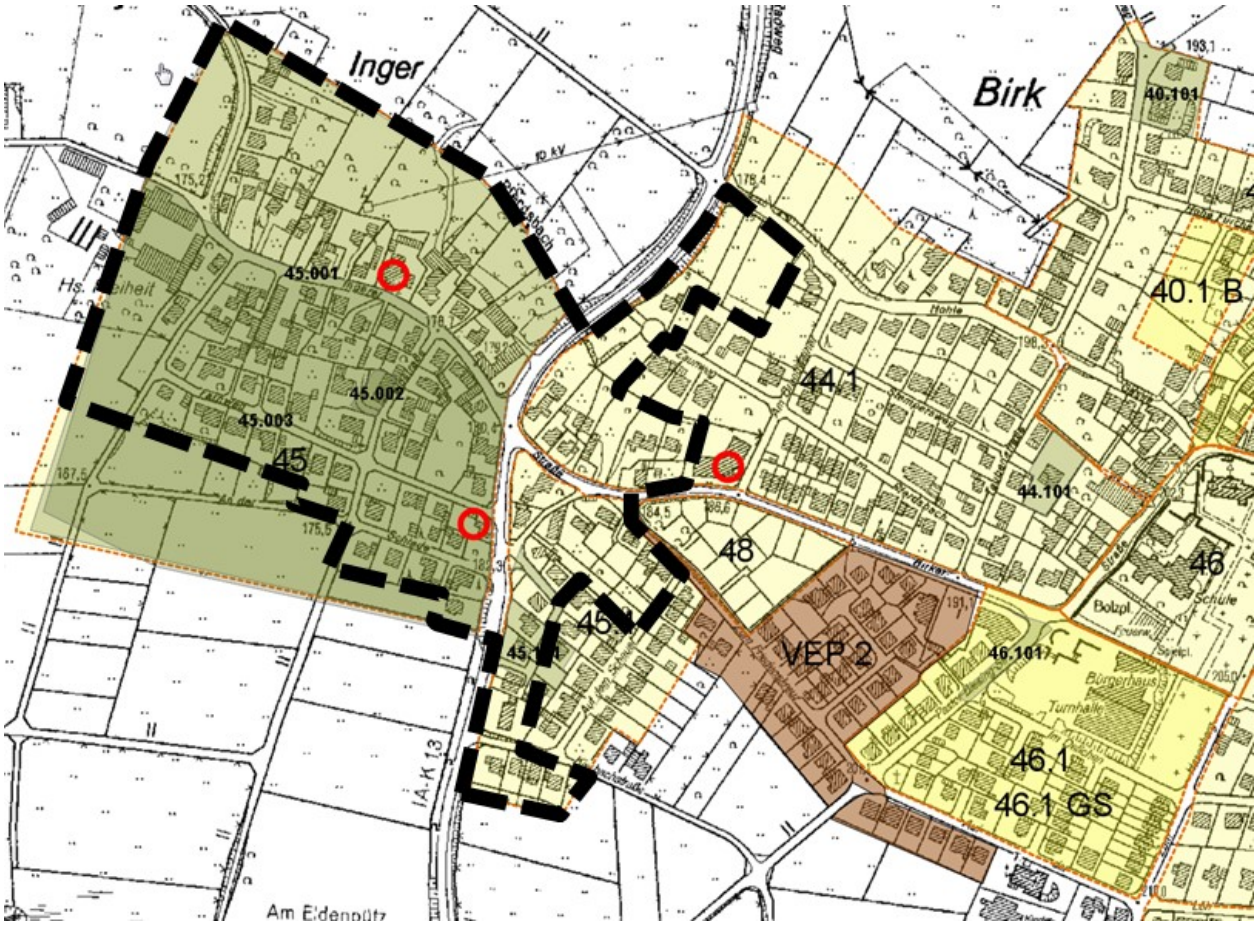
Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:
Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote für eine städtebauliche Rahmenplanung für den Bereich Inger einzuholen, der für die in der Eingabe gewünschte Verträglichkeit zukünftiger Neubauten planungsrechtliche und gestaltungsrechtliche Vorarbeiten für eine Bebauungsplanänderung erarbeitet.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
[ ] einstimmig	[ ] mit Stimmenmehrheit	**ja**	**nein**	**Enthaltungen**	[ ] laut Beschluss-vorschlag	[ ] abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung
1. Sachverhalt

Der Antrag verfolgt im Wesentlichen das Ziel, den durch 1-2 Familienhäuser geprägten Ortsteil Inger durch eine Änderung der geltenden Bebauungspläne dauerhaft in seiner städtebaulichen Struktur zu sichern. Aufgrund von größeren Bauvorhaben besteht die Befürchtung, dass sich das Ortsbild erheblich verändern könnte, wenn weitere Bauvorhaben ohne ergänzende neue Restriktionen realisierbar sind.



Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Antrag durchaus nachvollziehbar, erfordert aber ein grundsätzliches konzeptionelles Vorgehen, welches eine umfassende Bestandsaufnahme und planerisches Konzept erfordert.

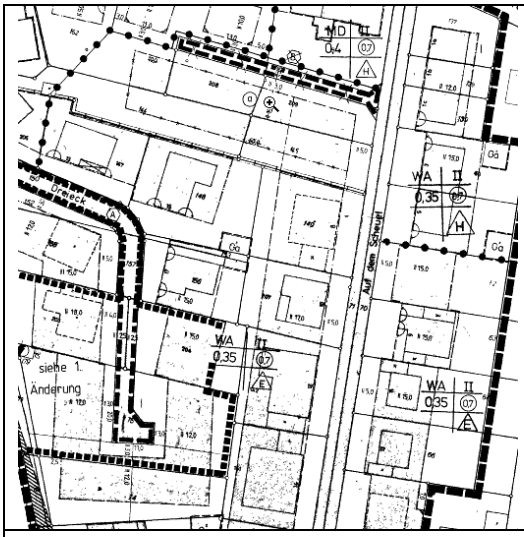
Die im Antrag angesprochenen Negativ-Beispiele baulicher Entwicklung liegen in unterschiedlichen Bebauungsplangebieten. Relevant für eine Gesamtbetrachtung Ingers wären mindestens die Bebauungspläne Nr. 45, Nr. 45.1 und Teile des Bebauungsplanes 44.1. Ein vorläufig denkbarer Untersuchungs- und Änderungsbereich inklusive eines Teilbereiches von „Inger Ost“ ist markiert.

Die Bebauungspläne sind alle aus den 70er bzw. 80er Jahren, ihnen liegen noch alte Baunutzungsverordnungen zu Grunde.

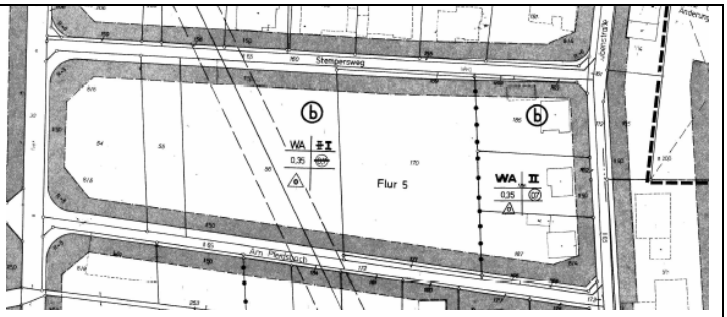
- BP 44.1. Rechtskraft 06.10.1979, BauNVO 1968
- BP 45 (1. Änderung) Rechtskraft 15.05.1982, BauNVO 1977
- BP 45.1 Rechtskraft 16.03.1984, BauNVO 1977

Die Regelungen in den drei Plänen sind zum Teil sehr unterschiedlich: Während im BP 44.1 und 45 etwa große Zusammenhängende Bauflächen festgesetzt sind, definiert der BP 45.1. bereits konkrete Bauflächen in Form von Bändern.

Im Bebauungsplan 45.1 sind maximale Firsthöhen bereits definiert.



BP 45.1



BP 44.1

Zunächst ist konkret zu definieren, ob in allen Bereichen eine Einschränkung der Baumöglichkeiten erfolgen soll bzw. wo auch eine, vom Gesetzgeber durchaus gewollte, Nachverdichtung erfolgen kann. Dann ist nahezu grundstücksscharf zu prüfen, welche Regelungsinhalte in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Denkbare Regelungsinstrumente sind etwa

- Eine Begrenzung der maximalen Baulänge von Baukörpern, Festsetzung einer abweichenden Bauweise
- Steuerung der GFZ und GRZ
- Festlegung der maximalen Wohneinheiten
- Definition von Firsthöhen
- Überprüfung der festgesetzten Geschosszahlen
- gestalterische Vorgaben zu Dachformen und Dachaufbauten (Ausschluss von Staffelgeschossen? Einschränkung des Wohnraumes – auch bei Umbauten – im Dachgeschoss?)

Auseinanderzusetzen ist sich auch mit den Auswirkungen einer pauschalen Umstellung von der Anwendung der 1968er bzw. 77er BauNVO auf die BAuNVO 1990.

Während bei der Anwendung der neuen BauNVO auch Terrassen, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze in die Grundflächenzahl (GRZ) einfließen, fällt jedoch die Anrechnung von Wohnflächen in Dachgeschossen (Nicht-Vollgeschossen) bei der Geschossflächenzahl (GFZ) weg. Damit kann sich das zulässige Bauvolumen ggf. erhöhen, was bei einer

Überarbeitung ins Verhältnis zu setzen ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann eine zielführende Auseinandersetzung mit dem Thema nur durch ein externes Planungsbüro in Form einer Rahmenplanung für den Gesamtbereich die dann in der Änderung der Bebauungspläne mündet, erfolgen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist hier mit erheblichen Kosten zu rechnen:

Diese sind im Folgenden nur überschlägig dargestellt:

	Fläche ca.	Honorarzone II Durchschnittliche Anforderungen	
		von	bis
BP 45.1	28.000 qm, 3 ha.	19.413 €	28.521 €
BP 45	117.000 qm, 12 ha	45.830 €	67.331 €
BP 44.1	85.000 qm, 9 ha	42.542 €	62.501 €

Damit würden die reinen Planungskosten für das Gesamtgebiet geschätzt rund 150.000 € erreichen. Bei den dargestellten Kosten handelt es sich nur um Leistungen für das reine Bebauungsplanverfahren. Durch eine Reduzierung des Änderungsbereiches östlich der Kreisstraße ließen sich Kosten sparen. Die genaue Abgrenzung einer denkbaren Bebauungsplanänderung sollte daher im Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich der drei genannten Bebauungspläne untersucht werden. Kosten für eine Rahmenplanung sind besondere Leistungen im Rahmen der HOAI, die gesondert zu vereinbaren sind.

In die Betrachtung einzubeziehen ist das Risiko eventueller Klagen von Grundstückseigentümern, die in der Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke beschnitten werden. Da es sich um sehr alte Bebauungspläne handelt dürfte zwar kein Anspruch mehr auf Geltendmachung eines Planungsschadens bestehen, das Risiko von Klagen bzw. Einwendung im Verfahren ist jedoch gegeben und kann das Verfahren erheblich verzögern.

Der Antrag ist im Zusammenhang zu sehen mit dem Antrag der Fraktion Grüne vom 19.05.2017 (Beitritt durch CDU und UWG), die ebenfalls das Erfordernis einer Überarbeitung alter Bebauungspläne sieht.

Die Verwaltung schlägt daher vor, Angebote für eine städtebauliche Rahmenplanung für den Bereich Inger einzuholen, der für die in der Eingabe gewünschte Verträglichkeit zukünftiger Neubauten planungsrechtliche und gestaltungsrechtliche Vorarbeiten für eine Bebauungsplanänderung erarbeitet.

Laut Zuständigkeitsordnung entscheidet der Stadtentwicklungsausschuss über
Planungen in Stadterneuerungsgebieten, Planungen im Zusammenhang mit dem Städtebauförderungsprogramm sowie städtebauliche Rahmenpläne und Dorferneuerungsmaßnahmen;

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Entscheidung im STEA über die Eingabe. Der Antragsteller wird über den Beschluss informiert.

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Abhängig von Beschluss. Ggf. Angebote für Durchführung einer Rahmenplanung einholen, Vorgehensweise mit externen Büros abstimmen.

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Planungskosten für externes Büro s.o.
Im Rahmen eines evtl. Bauleitplanverfahrens sind Abstimmungen vorzunehmen, die Plangrundlagen zu erstellen, Beteiligungen durchzuführen → Personal- und Sachkosten.

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele(Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Erhalt der dörflichen Strukturen.

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ☐ ja

☒ nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden ☒ nein

Horst Krybus