

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2018

Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln sowie der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat vom 17.05.2018 betreffend Bebauungsplanaufstellung für Lövenich AN/0791/2018

Text der Anfrage:

1. Ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortskern von Lövenich möglich?
2. Welche Schritte hierzu müssen eingeleitet werden?
3. Welche Maßnahmen ermöglichen eine kurzfristige Einflussnahme auf die städtebauliche Gestaltung im Lövenicher Ortskern bis zur Erstellung des Bebauungsplanes?

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.

Innerhalb von Lövenich wie auch in vielen anderen Stadtteilen ist eine durchaus erkennbare Bautätigkeit zu verzeichnen. Diese vollzieht sich auch im Ortskern von Lövenich, für den weder ein rechtsgültiger Bebauungsplan noch ein Fluchtlinienplan besteht. Rechtsgrundlage ist somit § 34 Baugesetzbuch (BauGB), damit sind alle Bauvorhaben genehmigungsfähig, die sich bei gesicherter Erschließung unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hierdurch ist nicht auszuschließen, dass eine Entwicklung und ein Wandel im Erscheinungsbild und in der städtebaulichen Eigenart des Gebietes vollzogen wird, welcher auch unter kritischer Würdigung der realisierten Bauvorhaben jedoch

- keine städtebaulichen Missstände erzeugt,
- die städtebauliche Ordnung, Entwicklung und Gestaltung nicht gefährdet und
- keine städtebaulich unzulässigen Projekte ermöglicht.

Gleichwohl sind die Eingriffsmöglichkeiten im Sinne der Baugestaltung eingeschränkt, hierbei hat die Rechtsprechung deutliche Grenzen gesetzt.

Bauleitplanung für den Ortskern von Lövenich – städtebaulich begründet – kann hierzu auch nur begrenzt regeln, da im Kern auch das ermöglicht würde, was nach § 34 BauGB bereits heute zulässig ist.

Nach besonderem Städtebaurecht § 172 ff BauGB ist der Erlass von Erhaltungssatzungen möglich; diese dienen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner baulichen Gestalt, sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. An diese Ausweisung sind beträchtliche Anforderungen gegeben, die auch bodenrechtliche Auswirkungen haben können. Nach erster Einschätzung ist das besondere Städtebaurecht für Stadtteil Lövenich nicht zielführend anwendbar.

Aufgrund der notwendigen Priorisierung der bauleitplanerischen Aktivitäten auf das Ziel der Schaffung von Planungsrecht für den Wohnungsbau, empfiehlt die Verwaltung, nicht vertieft in die Prüfung eines Satzungsrechtes für Lövenich einzusteigen. Anderenfalls muss die Prioritätensetzung für die Wohnbaulandentwicklung neu festgelegt werden, da keine überzähligen Personalreserven bei der Stadtplanung vorrätig sind.

zu 2.

Der erste Schritt zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Über diesen Aufstellungsbeschluss entscheidet nach Vorberatung durch die zuständige Bezirksvertretung abschließend der Stadtentwicklungsausschuss.

zu 3.

Auf der Grundlage von § 15 BauGB kann ein städtebaulich nicht angemessenes, aber möglicherweise zulässiges Bauvorhaben für die Dauer von 12 Monaten dann zurückgestellt werden, wenn ein Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes vorliegt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für die Dauer von zwei Jahren (einschließlich Verlängerungen bis zu vier Jahren) eine Veränderungssperre zu erlassen, falls ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst sein sollte.

Fazit:

Aufgrund der unter Punkt 1 genannten Aspekte empfiehlt die Verwaltung, nicht weitergehend in die Prüfung einer Bauleitplanung einzusteigen. Mit einer konsequenten Bauberatung von Bauherren und Architekten durch Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt und Gestaltungsbeirat wird auch weiterhin daran gearbeitet, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich und architektonisch angemessen in das Ortsbild von Lövenich einfügen werden.

Gez. Greitemann