

Fachbereich I	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung	10.06.2008

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 27/Kaster, 8. vereinfachte Änderung
-Gebiet Ecke Josef-Schnitzler-Straße / vom-Stein-Straße in Königshoven-
hier: Beratung und Abstimmung über die Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses im
Rahmen des § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB zwecks Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Fläche

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung fasst gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) den Aufstellungsbeschluss für die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/Kaster -Grundstück Gemarkung Kaster, Flur 5, Nr. 1285 (Vom-Stein-Straße 2)-. Hierbei wird festgesetzt, dass der Gebäudekörper einen Abstand von mindestens 5,00 m zur St.-Rochus-Straße / K 36 einzuhalten hat. Sämtliche Kosten für z.B. evtl. Begründungen, Gutachten, Fachbeiträge, Erschließung, Absenkung des Bordsteines etc. sind vom Antragsteller zu tragen. Wesentliches Planungsziel dieser 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/Kaster ist die innerörtliche Nachverdichtung und moderate Bereitstellung von Baugrundstücken in der Ortslage Königshoven im Bereich der Josef-Schnitzler-Straße Ecke Vom-Stein-Straße.

Beratungsergebnis:

Gremium:						Sitzung am:
Einstimmig:	Mit Stimmenmehrheit:	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Bemerkungen:						

Begründung:

Mit E-Mail-Schreiben vom 30.04.2008 wird bei der Stadt Bedburg der **Antrag** gestellt, das bebaute **Grundstück „Vom-Stein-Straße 2“**, Gemarkung Kaster, Flur 5, Nr. 1285 zu teilen und auf der neu entstehenden Parzelle (jetzt Gartenland, ca. 450 m²) **eine überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“ 12 m x 15 m) zur Errichtung eines Wohnhauses auszuweisen**. Die Erschließung ist über die Josef-Schnitzler-Straße vorgesehen. Als Anlage ist ein digitalisierter Übersichtsplan mit einer Bemaßung nach den Vorgaben des Antragstellers sowie der Originalantrag des Vorhabens beigelegt.

Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27/Kaster. Dieser weist derzeit für den maßgeblichen Bereich keine weiteren überbaubaren Flächen aus; die die Errichtung eines Wohnhauses ermöglichen.

Hinsichtlich der beabsichtigten **Erschließung über die Josef-Schnitzler-Straße** wurde eine Anfrage zur Bewertung der **verkehrlichen Situation** an den Rhein-Erft-Kreis, Amt 66 –Straßenbau und Verkehr- gestellt. Seitens des Straßenbaulastträgers werden **keine Bedenken** mitgeteilt, sofern die Erschließung über eine Zufahrt von der Josef-Schnitzler-Straße ausgehend erfolgen sollte.

Die Lage des künftigen Gebäudekörpers nebst Erschließungssituation wurde gesondert einer Betrachtung unter Berücksichtigung der bereits eingeleiteten Bauleitplanung entlang der K 36 unterzogen. Dabei erscheint der Abstand zur Kreisstraße mit geplanten 2,00 m als zu gering. Entlang der hinteren Bebauung der Straße Heidklift setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27/Kaster 12,00 m Abstand mit einer Bebauung zur Kreisstraße fest. Im Rahmen einer Änderung ist hier eine Reduzierung auf 5,00 m erfolgt – Bedenken hierzu wurden seinerzeit seitens des Rhein-Erft-Kreises nicht vorgetragen. Dieses Mindestmaß sollte in Fortführung der Planungen entlang der K 36 nach Auffassung der Verwaltung eingehalten werden. Hieraus würde sich eine Änderung der Vorstellungen des Antragstellers ergeben; dies einhergehend mit einer Reduzierung der beantragten überbaubaren Grundstücksfläche.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen grundsätzlich zur Aktivierung innerörtlicher Freiflächen zur strukturellen und nachhaltigen Nachverdichtung keine Bedenken. Auch eine Schonung des sonstigen Freiraumes und damit die Nichtinanspruchnahme desselben, wird grundsätzlich als positiv bewertet.

Unter Zugrundelegung des Antrages wird es daher erforderlich den Bebauungsplan Nr. 27/Kaster zu ändern. Unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 13 des Baugesetzbuches könnte das Bauleitverfahren als sogenannter **Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren** ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Sämtliche anfallende **Kosten zur Schaffung des Planungsrechtes sowie die Erschließungskosten, Kosten der Begründung etc.** müssen durch einen städtebaulichen Vertrag **auf den Antragsteller übertragen** werden.

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag aufgeführt zu entscheiden.

Hier evtl. Abstimmungsergebnis aus vorherigen Fachausschüssen eintragen:

Finanzielle Auswirkungen:Nein Ja **Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmerers*:**

* evtl. gesondertes Beiblatt beifügen

50181 Bedburg, 03.06.2008

(Lukas)
Sachbearbeiter

(Schmitz)
Verwaltungsangestellter

(Leveringhaus)
Fachbereichsleiter

Zur Kenntnis genommen:

Koerd
Bürgermeister