

STADT BEDBURG

Zu TOP:
Drucksache: WP7-
156/2008

Fachbereich I	Sitzungsteil
Az.: 61 26 00	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung	09.09.2008

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4/Lipp
-Gebiet Am Pützbach / Sportplatz in Lipp-
hier: Vorstellung des Plankonzeptes

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung nimmt das vorgestellte Plankonzept zur Kenntnis.

Beratungsergebnis:

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

Begründung:

Auf die politischen Zielvorgaben des Fachbereiches 1 wird zunächst verwiesen.

Es wurde entsprechend der Zielvorgaben ein Nutzungskonzept für eine Wohnbebauung entwickelt.

Die Spielfläche des Sportplatzes Lipp könnte daher einer Wohnnutzung zugeführt werden. Ein Teilbereich des Sportplatzes soll in einen Dorfplatz für die Bevölkerung umgewandelt werden. In das Plangebiet werden die heutigen Parkplatzflächen vor dem Kindergarten und die Flächen östlich des Kindergartens einbezogen.

Aufgrund der guten Lage zum Ortszentrum Bedburg ist die Fläche sehr gut für eine Wohnbebauung geeignet; dies nicht zuletzt auch begründet in der Kleinteiligkeit der Fläche. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 1.2 ha.

Ziel der vorliegenden Planung ist neben der Schaffung von Baugrundstücken die Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Verlagerung einer Lärmquelle und durch Schaffung eines Wohngebietes, das seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang gerecht wird und den östlichen Siedlungsrandes des Ortsteiles Lipp arrondiert.

Der heutige Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt den Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Die westlich und östlich des Kindergartens angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünflächen dargestellt.

Aufgrund der heutigen Nutzung und der unmittelbar angrenzenden Bebauung wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung angesehen, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Da weniger als 20.000 m² überbaubare Grundflächen festgesetzt werden, entfällt damit die Umweltverträglichkeitsprüfung, der Umweltbericht und die Pflicht, den landschaftsökologischen Eingriff entsprechend auszugleichen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

- **Bestandssituation**

Das Plangebiet setzt sich aus der Parzelle des Flurstückes 513, Flur 1 und den angrenzenden Flurstücken 9, 10, 279 und 569 zusammen. Das Plangebiet wird im Süden von der Eduard-Beerbaum-Straße und im Westen von der Straße ‚Am Pützbach‘ begrenzt. An der Nordseite grenzt das Plangebiet an die Parzelle des Kindergartens. Die östliche Grenze wird von der Böschung des ehemaligen Bahngleises Richtung Kaster gebildet. An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Pützbach.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung im Westen und Süden setzt sich vorwiegend aus 1-2 geschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit einer GRZ von 0,3 zusammen.

Aufgrund der geringen Anzahl von zusätzlichen Hauseinheiten wird davon ausgegangen, dass der Ziel- und Quellverkehr für das neue Baugebiet über die Straße ‚Am Pützbach‘ abgeführt werden kann.

- **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept wird in drei Varianten entwickelt, wobei diese Varianten zwei unterschiedliche Größen des zukünftigen Dorfplatzes aufweisen. In den Varianten A und B wird ein Dorfplatz in ca. 1.355 m² Größe, in Variante C in doppelter Größe mit ca. 2.700 m² angeboten.

Der Dorfplatz wird jeweils westlich und südlich des Kindergartens unmittelbar entlang der Straße ‚Am Pützbach‘ angeordnet. Südlich des zukünftigen Dorfplatzes wird in allen Varianten eine Stichstraße in die Tiefe des Plangebietes geführt.

Die Gebäude, die südlich dieser Straße liegen, weisen eine optimale Ausrichtung zur Sonne auf. Von dieser Stichstraße führen je nach Variante eine oder zwei kurze Stichstraßen Richtung Norden.

Damit werden bis auf Variante B Grundstücke mit reinen Nordgärten vermieden. In Nord-Süd-Richtung wird von der Stichstraße Richtung Eduard-Beerbaum-Straße ein Fußweg mit einer Brücke über den Pützbach vorgeschlagen.

In allen Varianten werden ca. 18 Hauseinheiten mit gleichmäßiger Verteilung der Einzel- und Doppelhaushälften vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt werden. Zusätzlich bewirkt die Festsetzung einer Traufhöhe, dass das zweite Vollgeschoss nur innerhalb des Dachgeschosses realisiert werden kann.

- **Umweltschützende Belange**

Aufgrund der östlich gelegenen L 213 ist gutachterlich zu überprüfen, ob für den Ostbereich des Plangebietes Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Pützbaches ist zu überprüfen, ob das unbelastete Niederschlagswasser in den Bach eingeleitet werden kann.

Die Hochwasserproblematik durch den Pützbach erfordert eventuelle Maßnahmen wie Aufweitung des Bachbettes oder Erhöhung des angrenzenden Geländeniveaus.

Der belastete Belag des Sportplatzes muss insgesamt aufgenommen und abtransportiert werden. Der Abtransport muss gutachterlich begleitet werden. Dadurch ergeben sich Kosten in einer Größenordnung von ca. 50.000,00 € netto.

Abhängig ist die Umsetzung der Bauleitplanung jedoch vom Erfordernis an Spiel- und Trainingsflächen für die sporttreibenden Vereine im Bereich Fußball des Stadtgebietes in Bedburg; wobei die Einleitung der Planung für die Bauleitplanung bis zum Abschluss des Verfahrens und darüber hinaus unschädlich ist. Nach § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch wird dem Ordnungsgeber die Möglichkeit eingeräumt, Nutzungen erst nach Eintreten bestimmter Umstände zu legitimieren.

Das Konzept wird durch das beauftragte Planungsbüro in der Sitzung vorgestellt.
In Ergänzung zum Beschlussvorschlag kann ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Hier evtl. Abstimmungsergebnis aus vorherigen Fachausschüssen eintragen:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja

Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers*:

* evtl. gesondertes Beiblatt beifügen

50181 Bedburg, den 29.08.2008

(Schmitz)
Bearbeiter

(Leveringhaus)
Fachbereichsleiter

Gesehen:

(Koerdts)
Bürgermeister