

STADT BEDBURG

Zu TOP:
Drucksache: WP8-
35/2009

Fachbereich I	Sitzungsteil
Az.: 612600	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Rat der Stadt Bedburg	24.11.2009

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 17/Bedburg, 4. vereinfachte Änderung
-Gebiet zwischen Leitweg und Brucknerstraße in Bedburg / PRO 8-
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bedburg beschließt, den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/Bedburg gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zu fassen.

Wesentliches Planungsziel ist daher neben

- der Anpassung an die geänderten Wohnbedürfnisse sowie Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die maximale Zweigeschossigkeit auch die
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung dieser bedarfsgerechten Wohnanlage und somit die Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der alten und behinderten Menschen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

Der Rat der Stadt Bedburg beschließt daher, auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren (Anlage 1 und Anlage 2) einzuleiten.

Die gesamten Kosten für das Verfahren sind durch den Antragsteller zu übernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Begründung:

Im Rahmen der 3.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/Bedburg wurden die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die Einrichtung PRO 8 (Pflegeeinrichtung für Demenzzranke) am Leitweg in Bedburg geschaffen.

Die sich hinter diesem zwischenzeitlich bebauten Grundstück befindlichen Flächen wurden seinerzeit im Rahmen einer Kaufoption durch den Betreiber der Einrichtung PRO 8 gesichert um gegebenenfalls eine Folgeeinrichtung zu errichten.

Der Betreiber hat zwischenzeitlich ein Bauungs- bzw. Strukturkonzept vorgelegt. Dieses sieht vor, ein betreutes Wohnen mit ca. 20 – 25 Wohneinheiten inkl. einer Arztpraxis und einer Pflegestation am Standort umzusetzen.

Es ist beabsichtigt, 10-12 behindertengerechte Reihenhäuser mit einer Grundfläche von 70-80 m² zu errichten. Diese sollen an schwerbehinderte, Rollstuhlfahrer oder Pflegebedürftige verkauft oder vermietet werden. Aus der bestehenden RRO 8 Einrichtung sollen in diesem Zusammenhang Synergieeffekte aus Küche, Wäscherei und Pflege genutzt werden.

Die Zufahrt soll sowohl über die Brucknerstraße als auch über den Leitweg erfolgen. Das Gestaltungskonzept sieht, wie auf dem beigefügten Strukturplan zu ersehen ist, private innere Erschließungsflächen vor, die die vorhandenen Bebauung umgeben. Ferner soll mittig im Gebiet eine landschaftlich ansprechende Gestaltung mit Bepflanzungsmaßnahmen nebst Teich – in dem gleichzeitig auch das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist, angelegt werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erforderlich, der in diesem Bereich eine Verkehrsfläche festsetzt und eine zwingende III-bzw. teilweise zwingende IV-geschossige Bebauung vorsieht.

Die Änderung der damals noch angedachten Mehrgeschossigkeit ist städtebaulich begründet in dem aktuell nicht mehr vorhandenen Bedarf an verdichtetem Geschosswohnungsbau. Die im Plangebiet festgesetzte zwingende III- bis IV- geschossige Bebauung entspricht zudem nicht mehr den heutigen Stadtentwicklungszielen, insbesondere bei der hier vorhandenen Ortsrandlage.

Die nunmehr beabsichtigte lockere und kleinteilige Bebauung durch mehrere Hausgruppen fügt sich nach stadtgestalterischen Gesichtspunkten gut in die Umgebungsbebauung ein, es entsteht ein verträglicher Übergang zwischen verdichteter Bebauung und den angrenzenden noch freien Bauflächen bzw. dem anschließenden Landschaftsraum.

Ziel dieser Änderung des Bebauungsplanes ist daher neben

- der Anpassung an die geänderten Wohnbedürfnisse sowie Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die maximale Zweigeschossigkeit auch die
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung dieser bedarfsgerechten Wohnanlage und somit die Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der alten und behinderten Menschen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein verträgliches Einfügen in die umgebende Bebauung. Ergänzend ist in der Anlage eine Stellungnahme des Fachbereiches II zum beantragten Vorhaben beigefügt.

Das Strukturkonzept sowie der Entwurf des Bebauungsplanes sind ebenfalls Anlage zur Vorlage.

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag aufgeführt zu entscheiden. Der Investor steht in der Sitzung des Rates ergänzend für Fragen zur Verfügung.

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 11.11.2009

(Udo Schmitz)
Sachbearbeiter

(Jürgen Schmeier)
Fachbereichsleiter(in)

(Gunnar Koerdts)
Bürgermeister