

Fachbereich III - Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	25.09.2012	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 33/Bedburg, 7. Änderung - Neusser Straße zwischen Wiesenstraße
und Gartenstraße -
hier Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan
Nr. 33/Bedburg, 7. vereinfachte Änderung gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 BauGB in der
Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Begründung:

Für dem Bereich zwischen Neusser Straße, Wiesenstraße und Erftstraße gilt seit 1986 der Bebauungsplan Nr. 33 /Bedburg. Dieser Bebauungsplan sah die Entwicklung eines kleinteilig strukturierten Mischgebietes mit einem System innen liegender Erschließungsstraßen vor. Die tatsächliche Entwicklung folgte jedoch in wesentlichen Teilen einzelnen Plaänderungen, die bis zur Planreife, jedoch nicht abschließend zur Rechtskraft geführt wurden. Vor diesem Hintergrund sollte der Bebauungsplan Nr. 33 / Bedburg, 5. Änderung die teilweise überplanten Einzelbereiche zusammenführen. Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsgeschwindigkeiten der Teilbereiche kann jedoch noch kein alle Teilbereiche umfassendes Plankonzept aufgestellt werden.

In der Folge wurden und werden einzelne Teilbereiche zur Rechtskraft gebracht, welche einerseits einzeln aufgestellt werden können, andererseits für die übrigen, noch nicht abschließend überplanten Teilbereiche keine Einschränkungen oder Restriktionen herbeiführen. Hierzu zählen bisher u. a. die Planänderungen BP 33/Bedburg, 6. Änderung (Erftstraße) sowie BP 33/Bedburg, 4. Änderung (Aldi-Markt) – siehe den beigefügten Übersichtsplan.

Für den Bereich der Neusser Straße im Bereich zur Einmündung der Gartenstraße liegt der Verwaltung ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vor. Hintergrund ist die mögliche Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses, welches von dem Ursprungsplan baurechtlich nicht abgedeckt ist.

Wengleich über Fragen des Grunderwerbs in diesem Bereich noch nicht abschließend entschieden worden ist (siehe TOP 15 der Tagesordnung des Rates am 03.07.2012 – WP8-80/2012, 2. Ergänzung), soll jedoch bereits das Änderungsverfahren des Bebauungsplans eingeleitet werden, um für die im Bereich der Neusser Straße gelegenen unbebauten Grundstücke zeitnah die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung zu schaffen. Dabei ist vorgesehen, dass die Baugrundstücke unabhängig von der Eigentumsfrage genutzt werden können. Die Festsetzungen sollen eine mit dem vorhandenen Bestand verträgliche Bebauung der Freibereiche sicherstellen. Dies betrifft insbesondere die Höhen sowie Gesamtkubaturen der Gebäude.

Eine Überplanung des gesamten Bereichs des BP 33/Bedburg und damit eine Zusammenfassung sämtlicher Teilbereiche ist bisher noch nicht möglich, da es insbesondere noch konzeptioneller Abstimmungen im Bereich des Seniorenheims inkl. einer möglichen Erweiterung dieser Anlage bedarf.

Daher soll mit der Einleitung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 das Baurecht für den Teilbereich an der Neusser Straße geschaffen werden. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Nach Erarbeitung der Planunterlagen soll in der dann folgenden Ausschusssitzung der Offenlagebeschluss gefasst werden, auf die frühzeitige Beteiligung wird verzichtet. Grundlage der zu erarbeitenden Unterlagen ist ein erster Planentwurf, welcher als Anlage beigefügt ist. Dabei ist eine Entwicklung dieser Flächen unabhängig von, aber inhaltlich abgestimmt mit einer möglichen Neunutzung des Grundstücks des benachbarten Möbelmarktes möglich.

Die Kosten der Änderung sollen dem Antragsteller auferlegt werden.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Die Bebauungsplanänderung trägt zur städtebaulich angemessenen Grundstücksnutzung in zentraler Lage in Bedburg bei und stärkt damit die Funktionsfähigkeit des Siedlungsschwerpunktes Bedburg.

Finanzielle Auswirkungen:Nein Ja

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

Bedburg, den 13.09.2012

gesehen:

Rainer Köster
stellv. Fachbereichsleiter

Jürgen Schmeier
Fachbereichsleiter

Gunnar Koerdts
Bürgermeister