

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	25.09.2012	
Stadtentwicklungsausschuss	20.11.2012	
Stadtentwicklungsausschuss	02.07.2013	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 33/Bedburg, 7. Änderung - Neusser Straße zwischen Wiesenstraße und Gartenstraße -

hier:

- a) Vorberatung über die im Wege der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

ohne Beschlussvorschlag

Begründung:

Für den 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 Planänderungen, die bis zur Planreife, jedoch nicht abschließend zur Rechtskraft geführt wurden.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 33 / Bedburg, 5. Änderung die teilweise überplanten Einzelbereiche zusammenführen. Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsgeschwindigkeiten der Teilbereiche konnte jedoch noch kein alle Teilbereiche umfassendes Plankonzept aufgestellt werden.

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.

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 der Seniorenheime inkl. möglicher weiterer Gebäude für diese Anlage bedarf.

Daher soll mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 das Baurecht für den Teilbereich an der Neusser Straße geschaffen werden, obwohl dies durchaus Auswirkungen auf die anderen Plangebiete haben kann. Da ein Fortgang in diese anderen Plangebiete jedoch nicht zeitnah erwartet werden kann, würde ein weiteres Abwarten trotz konkreter Antragstellungen möglicherweise auf längere Zeit und unnötigerweise zu städtebaulichem Stillstand führen.

Die Bauleitplanung des benachbarten Geländes von Möbel Jacobs (BP 57 / Bedburg) erfolgt in einem separaten Verfahren. Eine endgültig abgestimmte Baukonzeption liegt für diesen Bereich noch nicht vor. Zur Wahrung einer dennoch städtebaulich insgesamt verträglichen Abstufung der Geschossigkeit zur Umgebungsbebauung ist Voraussetzung eines Satzungsbeschlusses, für diese Flächen zukünftig eine zweigeschossige Bebauung festzusetzen (siehe beigefügter Übersichtsplan). Die in diesem Übersichtsplan dargestellten Geschossigkeiten stellen ansonsten den vorhandenen und für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 / Bedburg planungsrechtlich in der Vergangenheit abgewogenen Status Quo dar. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Status Quo als Ergebnis der Planung vergangener Jahre weiter Bestand haben wird.

Aus dem Verhältnis von einer Dreigeschossigkeit und einer zulässigen Firsthöhe von 16,80 m im südöstlichen Planbereich, die alleine dem Ist-Bestand geschuldet sind, können allerdings theoretisch abhängig von einer konkreteren Beplanung der Nachbarfläche gleichwohl noch Nutzungskonflikte entstehen (~ 5 m Höhendifferenz). Hierzu soll noch vor der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses ein konkretisierendes Abstimmungsgespräch mit den Eigentümern der Nachbarfläche (ehem. Möbel Jacobs) stattfinden. In der Sitzung wird hierüber mündlich berichtet.

Abhängig vom Ausgang dieses Gespräches kann entweder der Satzungsbeschluss gefasst werden oder sich nach Einschätzung des Stadtentwicklungsausschusses zusätzlicher Beratungsbedarf ergeben.

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 24.06.2013

gesehen:

Rainer Köster
stellv. Fachbereichsleiter

Jürgen Schmeier
Fachbereichsleiter

Gunnar Koerdts
Bürgermeister