

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss (8. WP)	02.07.2013	
Stadtentwicklungsausschuss	25.08.2015	

Betreff:

Bebauungsplan (der Innenentwicklung) Nr. 1 / Kirchtroisdorf, 4. beschleunigte Änderung
- Alte Schule Kirchtroisdorf -
hier: Beschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a
Abs. 3 BauGB und § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf des Bebauungsplans (der Innenentwicklung) Nr. 1 / Kirchtroisdorf, 4. beschleunigte Änderung, wird der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), gefasst.

Begründung:**Ursprünglicher Sachstand am 02.07.2013:**

Das Gebäude der ‚Alten Schule Kirchtroisdorf‘ steht nach Aufgabe der Nutzung zur Disposition. Bisher ist eine Vermarktung des Gebäudes nicht erfolgreich gewesen. Daher ist nunmehr geplant, für diese Fläche eine Alternativnutzung in Form von bedarfsgerechter Wohnbebauung zu ermöglichen.

Gleichzeitig wurde mittlerweile unmittelbar südlich angrenzend die ‚Begegnungsstätte Kirchtroisdorf‘ fertig gestellt.

Die vorliegende Plankonzeption sieht vor, die von der Begegnungsstätte nicht benötigten Flächen für eine am umliegenden Gebäudebestand angepasste Wohnbebauung zu nutzen. Die Gestaltungsvorgaben orientieren sich neben der Umgebungsbebauung zudem an aktuellen Festsetzungen, wie sie im Stadtgebiet Bedburg in vergleichbaren Gebieten erfolgen. Auf die beigefügten Planunterlagen wird zur näheren Erläuterung verwiesen.

Um die Flächen kurzfristig der Vermarktung zuführen zu können, soll daher das förmliche Verfahren im Rahmen einer vereinfachten Änderung erfolgen. Auf eine frühzeitige Beteiligung soll dabei gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Ergänzung zur Sitzung am 25.02.2014:

Nach dem Beschluss der Offenlage in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.07.2013 wurde die Offenlage der Planung im Zeitraum vom 22. November 2013 bis zum 23. Dezember 2013 durchgeführt. Dabei sind die in der beigefügten Abwägungsliste aufgeführten Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Planung. Zum Abschluss des Verfahrens wird empfohlen, den entsprechenden Satzungsbeschluss zu fassen.

Die Planung stellt lediglich eine Angebotsplanung dar. Das bestehende Gebäude der ‚Alten Schule Kirchtroisdorf‘ genießt Bestandsschutz. Sollte das Schulgebäude zunächst nicht abgebrochen werden, ist auch lediglich eine Bebauung der westlich gelegenen Grundstücke möglich. Die Entscheidung über einen etwaigen Abbruch des Gebäudes ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Sachstand zur Sitzung am 25.08.2015:

Nach Durchführung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB ist ersichtlich geworden, dass auf einem Teilbereich des nördlichen Plangeltungsbereiches eine von dem Objekt „Godefriedstraße 9“ ausgehende Abstandsflächenbaulast (vgl. §§ 6 und 83 BauO NRW) von ca. 2 m Tiefe liegt. Dies hat zur Folge, dass die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche aufgrund bauordnungsrechtlicher Anforderungen (vgl. § 6 BauO NRW) nicht in dem ursprünglichen Maße genutzt werden kann.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird verwaltungsseitig empfohlen, entsprechend durch eine geringe Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine Korrektur anhand der tatsächlichen Verhältnisse vorzunehmen.

Zum Anderen empfiehlt es sich, den aktuellen Gebäudebestand der ‚Alten Schule Kirchtroisdorf‘ aufgrund der beabsichtigten Nutzung „Wohnen“ vollständig planerisch abzusichern um hierdurch flexibler auf evtl. Änderungen reagieren zu können.

Die Änderung der Planung hat zur Folge, dass diese erneut im Rahmen von §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen ist. Nach Durchführung dieser Offenlage könnte anschließend der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Fazit: Zum vorherigen Planentwurf aus der durchgeführten Offenlage sind kleinteilige Anpassungen notwendig, für die formal eine erneute Offenlage notwendig wird.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Die bedarfsgerechte Nachverdichtung im Innenbereich schafft attraktiven Wohnraum, welcher insbesondere für junge Familien geeignet ist und so den Ortsteil in seiner Altersstruktur positiv beeinflussen kann.

Finanzielle Auswirkungen:Nein Ja Es fallen Planungskosten für die Bauleitplanung an.

Zudem sind im Falle eines etwaigen Rückbaus des Schulgebäudes Abbruchkosten erforderlich.

Diese sind vom Fachdienst 6 entsprechend kalkuliert und vorgesehen.

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

Bedburg, 10.08.2015

Lukas
Sachbearbeiter

Köster
Fachdienstleiter

Solbach
Bürgermeister