Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Zu TOP:_____
Drucksache: WP8-11/2013
3. Ergänzung

Fachbereich III - Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	**Sitzungsteil**
Az.: 61.00 / Schr.	**öffentlich**

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin:**	**Abstimmungsergebnis:**
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2013	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Stadtentwicklungsausschuss	26.11.2013	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Stadtentwicklungsausschuss	25.02.2014	
Rat der Stadt Bedburg	25.03.2014	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 28/Kaster, 13. vereinfachte Änderung - Bereich "untere Josef-Schnitzler-Straße"
hier:
a) Beratung über die im Wege der Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
b) Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Bedburg führt über die im Wege der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung durch und fasst hierüber einzelne Beschlüsse gemäß der beigefügten Anlage A) – Abwägungsliste –.

b) Ferner fasst der Rat der Stadt Bedburg für den Bebauungsplan Nr. 28 / Kaster, 13. vereinfachte Änderung nebst Begründung und dazugehörigen Anlagen den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und beauftragt die Verwaltung, den Plan zur Erlangung der Rechtskraft im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises bekannt zu machen.

Begründung:

Ursprünglicher Sachstand vom 29.01.2013:
Der Stadt Bedburg liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/Kaster im Bereich "untere Josef-Schnitzler-Straße" vor (siehe Lageplan).
Inhalt des Antrages ist die Änderung der Festsetzungen sowie die Erweiterung der überbaubaren Fläche, zur Errichtung eines weiteren Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück der Gemarkung Kaster, Flur 05, Flurstück-Nr. 1620.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28/Kaster, 2. Änderung setzt für diesen Bereich eine Bebauung entlang der „Josef-Schnitzler-Straße“ fest mit der Möglichkeit, im hinteren Bereich eingeschossige Flachdachanbauten zu errichten.
Die erweiterte überbaubare Fläche soll den Festsetzungen der bisherigen überbaubaren Fläche an der „Josef-Schnitzler-Straße“ entsprechen. Diese beinhaltet eine max. zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 45° - 50° bei Eingeschossigkeit und eine Dachneigung von 30° - 38° bei Zweigeschossigkeit der Baukörper. Weiterhin sind für den gesamten, als „MD“ (Dorfgebiet), festgesetzten Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sind einzuhalten.
Für die Garage ist ein Mindestabstand von fünf Meter zur Straßengrenze einzuhalten, so dass auf dem neuen Wohngrundstück zukünftig zwei Stellplätze errichtet werden.
Die verkehrliche Erschließung würde über einen 6m breiten Wirtschaftsweg von der „Pannengasse“ aus erfolgen. Somit bleibt der Fußgängerdurchgang vom Wirtschaftsweg zur „Josef-Schnitzler-Straße“ erhalten.
In den Vorgesprächen mit den angrenzenden Nachbarn des landwirtschaftlichen Betriebs haben sich keine Einwände zu diesem Bauvorhaben ergeben. Laut Aussage des Antragstellers bestehen ebenfalls seitens des angrenzenden Nachbarn des Wohnhauses „Kirchplatz 1“ keine Bedenken.

Grundsätzlich sieht die Verwaltung in der Erweiterung der überbaubaren Fläche an dieser Stelle mit den vorgenannten Festsetzungen eine sinnvolle Maßnahme zur städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung.

Ergänzung zur Sitzung am 26.11.2013:

Nachdem die Planunterlagen für die 13. Änderung erarbeitet worden sind, kann nunmehr als weiterer Verfahrensschritt der Offenlagebeschluss gefasst werden. Die Planänderung sieht ein zusätzliches Baufeld im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor, welches sich von der Gestaltung und Kubatur in das bestehende Wohnumfeld einfügt. Für weitere Erläuterungen wird auf die beigefügte Planzeichnung sowie die Planbegründung verwiesen.

Ergänzung zur Sitzung am 25.02.2014 / 25.03.2014:

Nach Fassung des Offenlagebeschlusses in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 26.11.2013 wurde diese in der Zeit vom 19.12.2013 bis zum 03.02.2014 durchgeführt. Dabei sind die in der beigefügten Abwägungsliste aufgeführten Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Planung. Zum Abschluss des Verfahrens wird daher empfohlen, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat dem Rat in seiner Sitzung am 25.02.2014 einstimmig die o. g. Beschlussfassung empfohlen.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:
Durch die bedarfsgerechte Nachverdichtung wird eine zusätzliche Baumöglichkeit zur Weiterentwicklung des Ortsteils Königshoven geschaffen und trägt damit zur Stärkung des Wohnstandorts bei.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein ☒

Ja ☐

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

Bedburg, 14.03.2014:

| --- | --- | --- |
| Rainer Köster
stellv. Fachbereichsleiter | Jürgen Schmeier
Fachbereichsleiter | Gunnar Koerdt
Bürgermeister |