

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss		
Stadtentwicklungsausschuss	27.09.2011	
Stadtentwicklungsausschuss	16.04.2013	
Stadtentwicklungsausschuss	26.11.2013	
Stadtentwicklungsausschuss	25.02.2014	
Rat der Stadt Bedburg	25.03.2014	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 5 / Kirchherten - Gebiet zwischen Pützer Straße, Schulgasse und Marienstraße
hier:

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

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Bedburg führt über die im Wege der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 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. 5 / Kirchherten 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 27.09.2011:**

Der Rat der Stadt Bedburg hat am 04.04.1995 den Aufstellungsbeschluss zur Bebauung des Bereichs zwischen Schulgasse und Marienstraße in Kirchherten gefasst. Hier sollte auf einer als Weide genutzte Fläche ein Nachverdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen.

In der Sitzung am 19.09.1995 wurde im zuständigen Ausschuss bzw. am 12.12.1995 im Rat die Zustimmung zum damaligen Planentwurf erteilt sowie die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beauftragt. Diese Beteiligung wurde jedoch bisher nicht durchgeführt. Hintergrund war u. a. die Zurückstellung der Planung durch den Eigentümer der Fläche aus privaten Gründen.

Aktuell liegt der Verwaltung ein Antrag vor, dieses Planverfahren nun wieder aufzunehmen. Hierzu muss das Plankonzept auf die aktuellen Bedürfnisse der lokalen Siedlungsentwicklung in Kirchherten hin überprüft werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere auf den lokalen Wohnbauflächenbedarf abzustellen ist, der sich aus Kirchherten selbst ableitet. Eine Ausweisung von Wohnbaugebieten, die sich nicht aus dem lokalen Bedarf, sondern in wesentlichen Teilen auf Zuzug von außen stützt, sollte hingegen in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsschwerpunkt Bedburg erfolgen. Darüber hinaus ist auch die aktuelle Wohnflächenentwicklung sowie die demographische Entwicklung in Kirchherten zu berücksichtigen.

Derzeit wird in Kirchherten das Baugebiet an der Weidgasse entwickelt. Hier sind bisher fünf der neun Grundstücke verkauft. Die Bevölkerungsentwicklung wird für Kirchherten tendenziell negativ sein. Eine über den lokalen Bedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung würde demnach den Entwicklungs- und Erneuerungsdruck vom Wohnungsbestand nehmen und hier zunehmend Leerstände im Ortskern von Kirchherten produzieren.

Die in Rede stehende Grundstücksfläche ist grundsätzlich für eine Nachverdichtung im Ortskern sehr gut geeignet und vor siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten vorrangig zu entwickeln. Da sich die Fläche südlich des Fußwegs an der „Schweinsgasse“ in der Hand eines Eigentümers befindet, ist hier eine Realisierung der Bebauung im Gegensatz zu einer komplizierten Eigentümerstruktur erleichtert.

Insgesamt wird daher angeraten, die Planung für die Fläche angepasst an den aktuellen Bedarf erneut voranzutreiben, jedoch dabei die Vermarktungssituation an der Weidgasse sowie die Leerstandsentwicklung in Kirchherten sukzessive mit zu berücksichtigen. Zunächst sollte dabei zur abschnittswisen Entwicklung lediglich der Bereich südlich des Fußwegs der „Schweinsgasse“ überplant werden.

Aufgrund zwischenzeitlicher Novellierungen des Bauplanungsrechts sollte das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung (§ 13a-Verfahren) umgestellt werden. Der Eigentümer der Fläche hat sich bereit erklärt, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen.

Ergänzung zur Sitzung am 16.04.2013:

Nachdem die Vermarktungssituation im Baugebiet an der Weidgasse deutlich fortgeschritten ist, soll nunmehr das vorliegende Verfahren fortgesetzt werden, um bedarfsgerecht weiteren Wohnraum im Wege der verträglichen Nachverdichtung zu schaffen. Dazu wurde vom Büro La Citta, Grevenbroich, ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht, die sich gestalterisch ins vorhandene Ortsbild einfügen. Auf

die beigefügten Planunterlagen wird verwiesen. Um das Planverfahren entsprechend fortzuführen, ist beabsichtigt, die frühzeitige Beteiligung auf der Basis des vorliegenden Entwurfes einzuleiten.

Ergänzung zur Sitzung am 26.11.2013:

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 15. Mai bis zum 17. Juni 2013 durchgeführt. Dabei sind die in der beigefügten Abwägungsliste genannten Stellungnahmen eingegangen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden einzelne Veränderungen vorgenommen – wenngleich nicht allen Anregungen gefolgt wurde. So wurde ein Baufenster im nordwestlichen Bereich gedreht, um hier einen größeren Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung an der Schulgasse sicherzustellen. Zudem wird damit die Bebauung etwas mehr zu der mittigen Platzfläche orientiert, wodurch sich eine Aufwertung der Platzsituation zur Nachbarschaftsbildung ergibt.

Die südliche Erschließungsstraße wurde etwas verschoben und die Einmündungssituation wurde nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträger der Pützer Straße so gestaltet, dass die Vorgaben zu den erforderlichen Sichtverhältnissen der RaSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) eingehalten werden. Somit kann die Durchbindung der Straße als redundante Ringschließung des Gebietes beibehalten werden.

Zudem wurden einzelne Festsetzungen zum Planungsrecht und zur Gestaltung analog vergleichbarer Bebauungspläne im Stadtgebiet sowie mit Blick auf die umliegende Bebauungsstruktur in Kirchherten angepasst.

Zur Fortführung des Verfahrens soll nunmehr die Offenlage des Planentwurfs erfolgen. Ein Abschluss des Verfahrens wäre so in der ersten Jahreshälfte 2014 möglich.

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. Ferner wurde die Planung den betroffenen Anwohnern der umliegenden Bebauung am 17.12.2013 vor Ort durch die Verwaltung sowie das Planungsbüro vorgestellt.

Die eingegangenen 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.

Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel:

Die bedarfsgerechte, behutsame Wohnraumschaffung stützt den Ortteil Kirchherten als Wohnstandort, der den Bedarf in erster Linie aus dem Ort selbst heraus generiert. Somit wird im verträglichen Maß sichergestellt, dass auch aktuelle Wohnbedürfnisse der Kirchhertener Bevölkerung neben der Fortentwicklung des Bestandes befriedigt werden können.

Finanzielle Auswirkungen:**Nein – Die Planungskosten werden durch den Eigentümer übernommen.****Ja** **Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers*:**

* evtl. gesondertes Beiblatt beifügen

50181 Bedburg, 14.03.2014

Rainer Köster
stellv. Fachbereichsleiter

Jürgen Schmeier
Fachbereichsleiter

Gunnar Koerdts
Bürgermeister