

<b>Fachbereich III - Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr</b>	<b>Sitzungsteil</b>
Az.:	<b>öffentlich</b>

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b>
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	

**Betreff:**

Bebauungsplan 28 / Kaster, 9. vereinfachte Änderung - Teilgebiet an der Neuen Bergstraße -  
hier: Offenlagebeschluss gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

Für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 / Kaster, 9. vereinfachte Änderung wird der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 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 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) gefasst.

**Begründung:**

Der Rat der Stadt Bedburg hat am 25.02.2003 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 / Kaster, 9. Änderung für einen Teilbereich an der Neuen Bergstraße im Ortsteil Königshoven gefasst. Dieser Satzungsbeschluss wurde bisher jedoch nicht bekanntgemacht und ist somit nicht in Kraft getreten. Der Bebauungsplan sah die Errichtung von zwei Gebäuden im vorderen Bereich der Gärtnerei an der Neuen Bergstraße vor. Dabei sollte das hintere Gebäude über einen öffentlichen Erschließungsstich mit kleiner Wendeanlage erschlossen werden (siehe Anhang 1 – Planzeichnung BP 28 / Kaster, 9. Änderung [alt]).

Das vordere Haus wurde nach Durchführung der seinerzeitigen Offenlage auf der Basis des § 33 BauGB genehmigt und errichtet. Zwischenzeitlich ist im Jahr 2011 der Bebauungsplan Nr. 30a / Kaster (Neubaugelbiet Am Mühlenkreuz) in Kraft getreten. Dieser überplant teilweise die Wegeparzelle, die ursprünglich mit zur Erschließung des rückwärtigen Gebäudes des Bebauungsplans Nr. 28 / Kaster, 9. Änderung dienen sollte, als Allgemeines Wohngebiet und ist mittlerweile den Gartenbereichen der dort neu errichteten Häuser im Neubaugelbiet zugeschlagen worden. Aus diesem Grund ist eine Bekanntmachung des ursprünglichen Satzungsbeschlusses und damit das nachträgliche Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 / Kaster, 9. Änderung nicht möglich.

Nunmehr soll auch das rückwärtige, zweite Gebäude errichtet werden. Da jedoch ein Inkrafttreten des Ursprungsplans wie auch eine Genehmigung nach § 33 BauGB nicht mehr möglich sind, ist eine Anpassung der ursprünglichen Planung erforderlich. Dies soll in einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Daher wurde die Planung leicht angepasst und die Planunterlagen entsprechend neu erarbeitet. Hierüber wurde bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30.09.2014 durch die Verwaltung vorab mündlich informiert. Die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes ist nun im Gegensatz zur ursprünglichen Planung über eine drei Meter breite private Zufahrt vorgesehen, die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche entfällt somit. Zur flexibleren Ausgestaltung der Bebauung wurde entsprechend vergleichbaren Bebauungsplänen ein durchgehendes Baufenster festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Weitere Einzelheiten können den beigefügten Planunterlagen (Anhang 2-4, Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) entnommen werden.

Die Änderung wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet.

**Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:**

Die innerörtliche Nachverdichtung trägt zur Fortentwicklung und damit zur Stabilisierung des Ortsteils Königshovens als Wohnstandort bei.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein  – Die Planungskosten werden durch den Eigentümer übernommen.

Ja

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

Bedburg, den 17.11.2014

gesehen:

-----  
Rainer Köster  
stellv. Fachbereichsleiter

-----  
Jürgen Schmeier  
Fachbereichsleiter

-----  
Sascha Solbach  
Bürgermeister