

<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 (8. WP)	25.02.2014	
Rat der Stadt Bedburg	02.09.2014	
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 26 / Kaster, 14. vereinfachte Änderung – Teilgebiet an der  
Brunnenstraße

hier:

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

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Bedburg, 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 durchzuführen und hierüber  
einzelne Beschlüsse gemäß der beigefügten Anlage A) – Abwägungsliste – zu fassen.

b) Dem Rat der Stadt Bedburg wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

*Der Bebauungsplan Nr. 26 / Kaster. 14. vereinfachte Änderung wird nebst Begründung und  
dazugehörigen Anlagen 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 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) als Satzung beschlossen.*

*Ferner wird die Verwaltung beauftragt, den Plan zur Erlangung der Rechtskraft im  
Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises bekannt zu machen.*

**Begründung:****Ursprünglicher Sachstand vom 25.02.2014:**

Der Stadt Bedburg liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/Kaster im Bereich an der Brunnenstraße vor (siehe Anlage 1 - Plangeltungsbereich).

Inhalt des Antrages ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche zur Errichtung eines weiteren Einfamilienwohnhauses auf dem westlichen Teil des Grundstücks der Gemarkung Kaster, Flur 05, Flurstück-Nr. 865.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26/Kaster setzt für diesen Bereich eine Bebauung „vor Kopf“ des vorhandenen Wendehammers am Ende des Stichts der Brunnenstraße fest (siehe Anlage 2 – bisheriger Stand BP 26 / Kaster).

Analog zu den meisten der vorausgegangenen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 26 / Kaster soll auch durch diese Änderung eine zusätzliche Baumöglichkeit auf den recht großen Grundstücken des Umsiedlungsortes Königshoven geschaffen werden.

Die erweiterte überbaubare Fläche soll den Festsetzungen der bisherigen überbaubaren Fläche an der „Brunnenstraße“ entsprechen. Diese beinhaltet eine max. zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30° - 35° und Errichtung eines Satteldachs. Weiterhin sind für den gesamten als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet), festgesetzten Bereich Gebäude nur in offener Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 sind einzuhalten.

Die Erschließung kann über das Grundstück 865 im Wege eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von dem Wendehammer der „Brunnenstraße“ aus erfolgen. Die Bebauung parallel zum Gebäude der benachbarten Hausnummer 14 fügt sich städtebaulich gut ein und schafft keine Konflikte.

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

Das Verfahren wird als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Planänderung nicht berührt werden.

**Ergänzung zur Sitzung des Rates am 02.09.2014:**

Nach der Erarbeitung des Planentwurfs soll sich die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB anschließen.

Entgegen den Festsetzungen des Ursprungsplans soll die zulässige Grundflächenzahl GFZ von 0,5 auf 0,8 angehoben werden. Dies lässt eine moderate und angemessene Nachverdichtung dieses Bereiches zu, ohne in den Bestandsschutz für die bereits bestehenden zweigeschossigen Gebäude einzugreifen und ist aufgrund der durch die Grundstücksteilung entstehenden kleineren Grundstücke notwendig.

Auch soll bei lediglich eingeschossiger Bebauung ausnahmsweise eine Dachneigung von max. 40° statt 35° zugelassen werden, um dann eine gute Ausnutzbarkeit des 1. OG sicherzustellen. Auch der bisherige Bebauungsplan sah einzelne Abweichungsmöglichkeiten in der Dachneigung vor. In diesem Fall wird durch die Eingeschossigkeit eine unerwünschte Höhenentwicklung vermieden.

Zur Fortführung des Verfahrens ist nunmehr der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erforderlich. Da der zeitnahe Abschluss des Planverfahrens zur Realisierung des Bauvorhabens beabsichtigt ist, soll die Beschlussfassung abweichend im Rat der Stadt Bedburg statt im Stadtentwicklungsausschuss erfolgen.

Ergänzung zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.12.2014:

Die Offenlage wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. September 2014 bis einschließlich 27. Oktober 2014 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 29. September 2014 bis zum 06. November 2014 durchgeführt. Dabei sind die in der beigefügten Abwägungsliste aufgeführten Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Planung. Zum Abschluss des Planverfahrens ist nunmehr beabsichtigt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu fassen.

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

Die innerstädtische Nachverdichtung trägt zur Fortentwicklung und Stabilisierung des Wohnstandortes Königshoven bei.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Nein x. Der Antragsteller erklärt sich bereit, die Planungskosten hierfür zu übernehmen.**

Ja

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

Bedburg, den 17.11.2014

gesehen:

-----  
Rainer Köster  
Stellv. Fachbereichsleiter

-----  
Jürgen Schmeier  
Fachbereichsleiter

-----  
Sascha Solbach  
Bürgermeister