

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 6 / Bedburg, 2. Änderung – Teilbereich des Gewerbegebietes am Nachtigallenweg
hier: Fassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Alternative A:

Der Stadtentwicklungsausschuss fasst keinen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 / Bedburg.

Alternative B:

Für den Bebauungsplan Nr. 6 / Bedburg, 2. Änderung, wird der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 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:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 / Bedburg im Bereich des unterem Nachtigallenwegs (siehe Anlage 1) vor. Für diesen Bereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 6 / Bedburg, der am 11. September 1967 in Kraft getreten ist. Für das maßgebliche Grundstück ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1962 festgesetzt.

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Arztpraxen, Apotheke und Geschäften. Nach den derzeitigen Plänen ist ein zweigeschossiger Gebäudekomplex mit 26 Wohnungen, Sozial- und Gemeinschaftsräumen sowie vier kleinen Ladenlokalen (Läden: gesamt ca. 350 m²) vorgesehen.

Nach dem derzeit maßgeblichen Bebauungsplan ist dieses Vorhaben an dem vorgesehenen Standort nicht zulässig. Hierzu wäre die Änderung des Bebauungsplans mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) oder ggf. eines Mischgebietes (unter Einbezug umliegender Bereiche) notwendig.

Das Grundstück liegt im Nahbereich der Klosterstraße und damit in fußläufiger Entfernung sowohl zu den Nahversorgungsbetrieben an der Wiesenstraße sowie zur Bedburger Innenstadt. Das Grundstück hat eine Größe von etwa 4.800 m². Nach verschiedenen gewerblichen Nutzungen in den letzten Jahren (zuletzt ein Dachdeckerbetrieb) stehen die vorhandenen gewerblichen Hallen derzeit leer. Das Grundstück liegt im Randbereich des Gewerbegebietes Nachtigallenweg. Östlich, südlich und westlich schließen sich Betriebsleiterwohnungen sowieso außerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes „normale“ Wohnungen an. Nördlich angrenzend liegt ein Betrieb zur Autoaufbereitung.

Bei einer (teilweisen) Überplanung des Gebietes wären daher mögliche bestehende Immissionskonflikte zu berücksichtigen und entsprechend in der Konzeption zu vermeiden. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass sich in dem Gewerbegebiet insgesamt schon heute vielfach Wohnungen befinden. Zum einen sind dies Betriebsleiterwohnungen, die möglicherweise mittlerweile nicht mehr durch die Betriebsinhaber genutzt werden, zum anderen sind in den erteilten Genehmigungen für Wohnhäuser in der Vergangenheit diese nicht immer eindeutig als Betriebsinhaberwohnungen ausgewiesen worden und genießen daher ggf. als „normale“ Wohnhäuser Bestandsschutz.

Dementsprechend besteht bereits heute ein latenter Immissionskonflikt in dem Gewerbegebiet zwischen den ausgeübten Wohn- und Gewerbenutzungen, wenngleich hier derzeit keine ordnungsbehördlichen Verfahren oder Beschwerden diesbezüglich bekannt sind. Daher ist eine Überplanung des Gesamtbereiches derzeit nicht zwingend notwendig und könnte nur für einen Teilbereich geändert werden, wenn die o. g. Bebauung zugelassen werden soll. In diesem Zuge ist über die Einleitung einer Bebauungsplanänderung zu beraten.

Im Vorfeld der Beratung hat am 16.04.2015 ein Ortstermin mit den Mitgliedern des Ausschusses stattgefunden. Hierüber kann in der Sitzung mündlich berichtet werden.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Eine Bereitstellung zentrennaher Wohnangebote für Senioren trägt zur Stabilisierung Bedburgs als Wohnstandort bei und stärkt die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Bedburg-Zentrum. Andererseits werden hierdurch Gewerbeflächen aufgegeben, die zu einer Stärkung Bedburgs als Arbeitsstandort beitragen können. Hierzu müsste der Verlust an Gewerbeflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet aufgefangen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein – Die Planungskosten sollen dem Antragsteller auferlegt werden.

Ja

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

Bedburg, den 17.04.2015

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister