

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	

Betreff:

Ergänzungssatzung - Otto-Hahn-Straße – gemäß § 34 Abs. 3 BauGB
hier: Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. 34 Abs. 6 BauGB

Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf der Ergänzungssatzung – Otto-Hahn-Straße – wird der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 34 Abs. 6 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:Ursprünglicher Sachstand vom 02.12.2014:

Der Stadt Bedburg liegt ein Antrag auf Baurechtschaffung für das Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur, 51, Nr. 117, Größe 2091 m², am Ende der Otto-Hahn-Straße in Bedburg vor (siehe Anlage 1 – Plangeltungsbereich Innenbereichssatzung Bedburg, 1. Änderung). Hintergrund ist die kurzfristige Erweiterungsabsicht eines örtlichen Gewerbebetriebes aus der unmittelbaren Umgebung. Das Grundstück befindet sich derzeit in städtischem Besitz.

Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück dem baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und daher derzeit nicht bebaubar. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die südlich angrenzenden Gebäude Otto-Hahn-Straße 13-18 liegen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Weiter südlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 1a/Bedburg an, der für den dortigen Bereich Gewerbegebiet festsetzt.

Für die Grundstücke 13-18 sowie die weiter nördlich liegenden Fläche war in den 1980er Jahren die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34/Bedburg beabsichtigt (siehe Anlage 2 – Plangebiet BP 34 / Bedburg [alt]). Das entsprechende Planverfahren wurde jedoch aufgrund von seinerzeitigen Entwässerungsproblematiken nicht abgeschlossen. Für die Grundstücke 13-18 wurden stattdessen Genehmigungen auf der Basis des § 33 BauGB erteilt. Im Jahr 2000 war zunächst eine Fortführung des Planverfahrens mit einem reduzierten Geltungsbereich beabsichtigt. Dieses Verfahren wurde jedoch ebenfalls nicht fortgeführt. Zwischenzeitlich wurden 2006 im östlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes großflächige Überschwemmungsgebiete und rückgewinnbare Überflutungsgebiete im Einflussbereich der Erft durch die Bezirksregierung Köln festgesetzt. Durch die novellierte Rechtslage zum vorbeugenden Hochwasserschutz ist damit eine Entwicklung dieser Bereiche nicht mehr möglich. Diese sollen im Rahmen der 44. FNP-Änderung zukünftig nicht mehr als gewerbliche Baufläche dargestellt werden und nach Möglichkeit an anderer Stelle durch Flächentausch neu dargestellt werden.

Für das Grundstück Nr. 117 sowie weiter westlich und nördlich gelegene Grundstücke bis zur Bahnlinie der RB 38 ist jedoch kein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet oder Überflutungsgebiet nach Wasserhaushaltsgesetz oder Landeswassergesetz festgesetzt. Teilbereiche liegen aufgrund der Topographie im Prognosebereich der Überschwemmungsgebiete nach Grundwasserwiederanstieg (siehe Anlage 3 – Überflutungsgebiete im Bereich der Erft). Das Gelände fällt östlich ab etwa der Grundstücksmitte der Nr. 117 stark um mehrere Meter ab.

Eine Entwicklung dieser Flächen als Gewerbegebietsflächen ist insgesamt aufgrund der aktuellen Rechtslage grundsätzlich möglich, wenngleich den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Rechnung getragen werden muss. Die Baurechtschaffung für den gesamten Bereich wurde in jüngerer Vergangenheit weder von der Stadt noch vom Grundstückseigentümer aufgrund des derzeit noch ausreichenden Angebotes an kleinteiligen Gewerbeflächen in Bedburg vorgenommen.

Aufgrund der aus betrieblicher Sicht des o. g. Grundstücksinteressenten bestehenden kurzfristigen Erweiterungsabsichten soll zumindest das Grundstück Nr. 117 zeitnah einer Bebauungsmöglichkeit zugeführt werden. Da ebenfalls die benachbarten Grundstücke Hausnrn. 13-18 im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB als faktisches Gewerbegebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB anzusehen sind, ist es daher angemessen, das Grundstück 117, welches entsprechend durch diesen Bereich baulich geprägt wird, im Rahmen einer sogenannten Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ebenfalls dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und damit einer gewerblichen Nutzung zugänglich zu machen. Hierfür ist die Änderung der derzeitigen Innenbereichssatzung des Ortsteils Bedburg notwendig. Die mögliche bauliche Nutzung müsste sich sodann gemäß § 34 BauGB in die umgebende Bebauung einfügen, sodass eine entsprechende verträgliche Nutzung gewährleistet wäre.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden hierdurch nicht erforderlich. Das Verfahren zur Änderung der Innenbereichssatzung ist mit einer vereinfachten Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB zu vergleichen. Nach Erarbeitung von Planunterlagen und Begründung würde sich daher eine entsprechende Bürger- und Behördenbeteiligung anschließen. Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren könnte sodann ggf. noch in der ersten Jahreshälfte 2015 das Verfahren abgeschlossen werden.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 05.05.2015:

Nach Erarbeitung der entsprechenden Planunterlagen ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Im Rahmen der Ergänzungssatzung wird lediglich die Fläche des Geltungsbereiches dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeschlagen. Die Fläche wird als Gewerbegebiet i.S. des § 8 BauNVO festgesetzt, die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf das zulässige Höchstmaß von 0,8 begrenzt. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich daher für diesen Bereich zukünftig nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (Einfügungsgebot in die Umgebung). Eine Vorabstimmung mit dem Erftverband hinsichtlich des vorbeugenden Hochwasserschutzes hat stattgefunden.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a BauGB soll voraussichtlich auf der städtischen Fläche Gemarkung Pütz, Flur 5, Flurstück 445 erfolgen.

Weitere Details sind den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen. Zur Fortführung der Planung ist daher die entsprechende Beschlussfassung erforderlich.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen trägt zur Sicherung der Stadt Bedburg als Arbeitsstandort bei und stärkt damit die Strukturen der Daseinsgrundfunktionen im Stadtgebiet.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja Durch das Planverfahren entstehen Planungskosten.

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

Bedburg, 17.04.2015

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister