

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 5a / Kirchherten - Gebiet zwischen Marienstraße und Schulgasse
hier: Information zum aktuellen Sachstand

Beschlussvorschlag:

Der aktuelle Sachstand zum Bebauungsplan 5a / Kirchherten wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:**Aktueller Sachstand zur Sitzung am 02.12.2014:**

Mit Bekanntmachung vom 19. Mai 2014 ist der Bebauungsplan Nr. 5 / Kirchherten in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan schafft das Baurecht für die Bebauung der Wiese hinter dem Altenheim „Klosterresidenz Maria Hilf“ zwischen Pützer Straße, Marienstraße und Schulgasse.

Zu Beginn des Planverfahrens im Jahr 1995 war ursprünglich vorgesehen, nicht nur den Bereich südlich des Fußweges, der zwischen Marienstraße und Schulgasse verläuft, sondern auch die rückwärtigen Gartenbereiche der sehr tiefen Grundstücke sowie Freiflächen nördlich dieses Weges einer Wohnbebauung zuzuführen. Als das Planverfahren im Jahr 2011 wieder aufgegriffen wurde, wurde zur bedarfsgerechten Baulandbereitstellung jedoch zunächst lediglich der südliche Teilbereich in der Planung weitergeführt und im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens als Wohngebiet festgesetzt (siehe Anlage 1 – Bebauungsplan Nr. 5 / Kirchherten). Der Eigentümer dieser Fläche bemüht sich derzeit um eine Entwicklung dieses Bereichs.

Darüber hinaus besteht das Ansinnen bei einigen Eigentümern des nördlichen Teilbereichs, diese entsprechend der seinerzeitigen Planungsüberlegungen nunmehr ebenfalls der Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu liegt der Verwaltung ein entsprechender Antrag vor. Wie auch der Bebauungsplan Nr. 5 / Kirchherten soll mit der Bebauung des nördlichen Teilbereichs im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 5a / Kirchherten ein Beitrag zur verträglichen innerörtlichen Nachverdichtung und somit zur bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung in Kirchherten geleistet werden. Dabei ist eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einzelhäusern angedacht. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll der Plan entsprechend nach § 13a BauGB aufgestellt werden (siehe Anlage 2 – Geltungsbereich BP 5a Kirchherten).

Im Gegensatz zum südlichen Teilbereich ist die Eigentümerstruktur im nördlichen Teilbereich aufgrund der Grundstückszuschnitte wesentlich kleinteiliger. Daher soll nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses zunächst eine entsprechende Anwohnerinformation stattfinden, um zum einen über Ziel und Zweck der Planung zu informieren und zum anderen eine Abstimmung über die Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer vorzunehmen, inwieweit deren Flächen überhaupt in eine Überplanung miteinbezogen werden sollen. Diese Bereitschaft ist maßgeblich für den Bereich, der überplant werden soll und somit entscheidend für die mögliche Baustruktur. Ob und welche bodenordnenden Maßnahmen in diesem Zuge notwendig werden, wird im weiteren Verfahren geklärt. Eine freiwillige Umlegung und Zusammenlegung von Grundstücken nach Abschluss des Planverfahrens könnte dabei Zuschnitte für eine adäquate Grundstücksstruktur schaffen.

Im Anschluss an die Bürgerinformation kann sodann die Erarbeitung der notwendigen Planunterlagen erfolgen. Die eventuelle Übernahme der Planungskosten wird dabei abhängig sein vom konkreten Flächenzuschnitt des zu überplanenden Gebietes.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 05.05.2015:

In der Informationsveranstaltung am 09. März 2015 teilte die Verwaltung den geladenen Anwohnern des möglichen Planbereichs den Sach- und Rechtsstand ausführlich mit. Dabei wurden die vielfältigen Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Hinterland diskutiert. Lediglich ein Teil der Anwesenden äußerte in dieser Veranstaltung Interesse an dieser möglichen Bebauungsplanung. Aufgrund des sich voraussichtlich abzeichnenden Interesses wäre es denkbar, eine Reduzierung des Planbereiches auf einen kleineren, dafür aber zusammenhängenden Teilbereich durchzuführen. Der Empfehlung des Planungsbüros folgend, wird vorgeschlagen, den vorhandenen Baubestand aus dem zukünftigen Planbereich herauszuhalten und nur einen Teilbereich mit neuem Baurecht zu überplanen.

Eine Erschließung des zukünftigen Planbereiches wäre lediglich erst nach Realisierung einer Straßenfläche von der Marienstraße über einen Teil des BP 5/Kirchherten möglich. Die Erschließung des Plangebietes würde ohne Beteiligung der Stadt Bedburg auf Kosten der Flächeneigentümer bzw. eines möglichen Investors erfolgen.

Derzeit wird eine konkrete Abfrage an die potentiellen Flächeneigentümer mit der anschließenden Erstellung eines passenden Plankonzeptes durchgeführt. Nach dem Ergebnis der Informationsveranstaltung ist davon auszugehen, dass die rückwärtigen Gartenbereiche des nördlichen Teilbereichs, der über eine kleinteilige Grundstücksstruktur verfügt, aufgrund fehlendes Interesses einzelner Flächeneigentümer keiner zusätzlichen Bebauung zugeführt werden wird.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Die bedarfsgerechte, behutsame Wohnraumschaffung stützt den Ortsteil 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 Bestands befriedigt werden können.

Finanzielle Auswirkungen:Nein Ja Je nach Abgrenzung des Plangebietes ist einer Übernahme der Planungskosten für

diesen Bereich durch die Stadt angezeigt. Ggf. ist eine Kostenbeteiligung der Anwohner möglich.

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

Bedburg, den 17.04.2015

Harald Schreier
Sachbearbeiter

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister