

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2014	
Stadtentwicklungsausschuss	10.02.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	27.10.2015	

Betreff:

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 28 / Kaster, 14. Änderung
-Königshoven - Bereich nördlich der Jahnstraße -
hier: a) Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen
Stellungnahmen und
b) Beschluss zur Offenlage gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13, § 3 Abs. 2 und § 4
Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Bedburg, über die im Wege der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung durchzuführen und hierüber einzelne Beschlüsse gemäß Anlage A) ‚Abwägungsliste‘ zu fassen.

b) Ferner billigt der Stadtentwicklungsausschuss den vorliegenden Planentwurf und fasst den Beschluss zur Offenlage für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 28 / Kaster, 14. Änderung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, gem. § 233 Abs. 1 BauGB übergeleitet auf die aktuellen Vorschriften des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Begründung:**Ursprünglicher Sachstand zur Sitzung am 30.09.2014**

Der Stadt Bedburg liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 / Kaster im Bereich der „Jahnstraße“ im Ortsteil Königshoven vor. Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 28 / Kaster, 2. Änderung sieht für diesen Bereich ursprünglich die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) vor. Hintergrund war, dass hier entsprechend des Bedarfs die Umsiedlung der Landwirte aus Königshoven (Alt) erfolgen sollte. So sind im Zuge der Umsiedlung des alten Ortsteils Königshoven vor einigen Jahrzehnten einzelne Landwirte in diesen Bereich umgesiedelt worden. Das in Rede stehende Grundstück wurde bisher nicht in Anspruch genommen und diente bisher als Reservefläche, falls doch noch eine weitere Fläche für eine Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs benötigt würde.

Nunmehr zeigt sich, dass diese Fläche dauerhaft nicht mehr für die Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebes benötigt wird. Daher soll die Umplanung der Fläche zu Wohnbauzwecken erfolgen. Eine vergleichbare Überplanung wurde im Jahr 2007 für eine südlich der „Jahnstraße“ liegende Teilfläche vorgenommen (BP 28 / Kaster, 12. Änderung). Ähnlich dieser Planung soll ein kurzer Erschließungsschlauch von der „Jahnstraße“ aus in die Fläche gelegt werden, um den sich die einzelnen Wohnbaugrundstücke gruppieren. Insgesamt sollen so acht freistehende Häuser (o) errichtet werden. Der angrenzende Landwirt steht der Planung positiv gegenüber. Für die entsprechende städtebauliche Steuerung ist die Anpassung des bestehenden Baurechts erforderlich.

Der Grundstückseigentümer hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt. Zur Einleitung des Planverfahrens soll entsprechend der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Da die Fläche innerhalb der Ortslage liegt, soll das Planverfahren als beschleunigte Änderung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Ergänzung zur Sitzung am 10.02.2015

Die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung sind mittlerweile erarbeitet worden und sind als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt. Die Festsetzungen des Plans hinsichtlich der Kubatur sowie Gestaltung orientieren sich an der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen „eineinhalbgeschossigen“ Wohnbebauung (I Vollgeschoss plus Dachgeschoss). So sollen hier im Wesentlichen Wohnhäuser mit geneigten Dächern sowie einer Traufhöhe von 4,80 m und Gesamthöhe von 10,0 m über Straßenniveau entstehen. Hinsichtlich der rechtssicheren Festsetzung der Bezugspunkte zur Trauf- und Firsthöhe besteht noch interner Abstimmungsbedarf, da hierzu ggf. bereits eine Vorplanung des Straßenausbaus erfolgen muss. Dies soll bis zum Offenlagebeschluss der Planung, die sich an die frühzeitige Beteiligung anschließt, abgestimmt werden. Die weiteren Details zu der Planung lassen sich den beigelegten Planunterlagen entnehmen.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 27.10.2015

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in der Zeit vom 07.04.2015 bis 11.05.2015 durchgeführt worden. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen sind der Anlage A) – Abwägungsliste- zu entnehmen. Ernsthafte Bedenken gegen die Planung sind nicht vorgetragen worden.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse vor Ort in Bezug zu der geplanten Höhenlage der Erschließungsanlage, wurden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Firsthöhe), zur optimierten Entwicklung und gleichzeitig sich in das Ortsbild einfügend, modifiziert.

Unter Zugrundelegung des Aufstellungsbeschlusses und der tatsächlichen Gegebenheiten sowie den rechtlichen Voraussetzungen dient das Verfahren im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung der Innenentwicklung, so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. §13 BauGB angewendet wird.

Ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt wird durch dieses Verfahren nicht vorbereitet oder begründet. Ferner liegt keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung, Natura 2000-Gebieten (ehemals FFH-Gebiete [Flora- Fauna- Habitat- Gebiete] oder –Europäischen-Vogelschutzgebieten) vor. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) von unter 20.000 qm wird nicht überschritten.

Auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und auf die zusammenfassende Erklärung (vgl. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB) wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland, welches auch für Familien mit Kindern geeignet ist, trägt zur Stabilisierung der sozialen Strukturen im Stadtgebiet Bedburg bei.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein x – Die Planungskosten werden vom privaten Grundstückseigentümer übernommen.

Ja ☐

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

Bedburg, 08.10.2015

Stefan Lukas
Sachbearbeiter

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister

