

<b>Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung</b>	<b>Sitzungsteil</b>
Az.:	<b>öffentlich</b>

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b>
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 33 / Bedburg, 8. vereinfachte Änderung  
– Teilgebiet an der Erfststraße / Verschönerung -  
hier: Offenlage der Planung gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

Für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 / Bedburg, 8. vereinfachte Änderung wird der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), gefasst.  
Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2015 bekanntzumachen und die Offenlage der Planung durchzuführen.

**Begründung:****Sachstand Sitzung am 05.05.2015:**

Mit Schreiben vom 26.03.2015 wird ein Antrag auf Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf der Parzelle Gemarkung Bedburg, Flur 46, Nr. 1091 gestellt. Das Grundstück liegt im Gebiet des am 15.03.1984 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg. Vorgesehen ist die Errichtung eines eingeschossigen freistehenden Gebäudes (Atelier) mit einer Grundfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, parallel zur Erftstraße. Die genauen Maße werden seitens des Antragstellers noch bestimmt.

Der Bebauungsplan weist auf dem Hausgrundstück, welches insgesamt über eine Größe von 1.306 m<sup>2</sup> verfügt (Parzellen Nr. 351 und 353), WA (Allgemeines Wohngebiet) mit einer zweigeschossigen Bauweise aus. Auf dem großzügig bemessenen Hausgrundstück ist ferner eine überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) von 14,00 x 17,00 m festgesetzt. Für den Bereich des geplanten Bauvorhabens setzt der Bebauungsplan keine weiteren überbaubaren Grundstücksflächen aus. Das Vorhaben kann somit nicht realisiert werden.

Gegen die beantragte Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung der eingeschossigen Bauweise für einen baulich untergeordneten Baukörper (hier: Atelier) bestehen seitens der Verwaltung keinerlei Bedenken. Es handelt sich um eine sinnvolle Maßnahme der Nachverdichtung. Darüber hinaus verfügt das Hausgrundstück über eine großzügig bemessene Gesamtfläche, so dass auch die proportionale Gesamtsituation unter Beachtung der GRZ (Grundflächenzahl) gewahrt wird.

Die genaue Positionierung des Baukörpers entlang der Erftstraße ist im Detail noch mit dem Antragsteller abzustimmen. Zur Bewahrung der städtebaulichen Struktur ist jedoch ein Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser soll in Fortführung der Planung entlang der Erftstraße mit einem Abstand von 3,00 m festgesetzt werden. Die GRZ von 0,4 soll unverändert bleiben.

Die Kosten für das Verfahren bzw. die Erstellung der Planung sollen durch den Antragsteller übernommen werden. Dies ist im Zuge der Kostenübernahme durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss daher, den Aufstellungsbeschluss gem. Beschlussvorschlag für die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg zu fassen. Eine Aufhebung des Gesamtplans (siehe Vorlage Antrag der SPD-Fraktion zum TOP WP 9-75/2015) ist hier nicht angezeigt, da das Bebauungsplangebiet noch nicht vollständig bebaut ist und daher eine Aufhebung bestehende Bebauungsmöglichkeiten in anderen Bereichen des Bebauungsplans (mögliche Erweiterungen im Bereich der Seniorenresidenz Erftflora) im Falle einer Aufhebung des Plans entfallen würden.

**Zur Sitzung am 01.12.2015**

Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse und dem Beschluss vom 05.05.2015 zwischenzeitlich erarbeitet. Er sieht eine homogene und arrondierende Weiterführung der umliegenden Bebauung vor und berücksichtigt dabei auch die Interessen des Antragstellers zur Verwirklichung des avisierten Vorhabens. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung wurde vereinbart und unterzeichnet.

Die Grundzüge der Planung werden durch dieses Bauleitplanverfahren nicht berührt. Ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt wird durch dieses Verfahren nicht vorbereitet oder begründet. Ferner liegt keine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung, Natura 2000-Gebieten (ehemals FFH-Gebiete [Flora- Fauna- Habitat- Gebiete]) oder –Europäischen-Vogelschutzgebieten vor.

Auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, 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. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wegen Entbehrlichkeit verzichtet.

Das Verfahren wird unter Berücksichtigung des § 233 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vorstehend genannten –aktuellen- Fassung fortgeführt.

Die externen Kosten für dieses Bebauungsplanverfahren werden vereinbarungsgemäß -Kostenübernahmevertrag- durch den Antragsteller übernommen. Die Verwaltung empfiehlt, gem. Beschlussvorschlag zu verfahren.

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

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**Nein Ja **Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers:**

Bedburg, 12.11.2015

-----  
Lukas  
Sachbearbeiter

-----  
Köster  
Fachdienstleiter

-----  
Solbach  
Bürgermeister