

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2016	
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	siehe oben

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 43 / Bedburg, 6. Änderung - Teilbereich „Adolf-Silverberg-Straße“

hier:

a) Vorberatung über die im Wege der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

b) Empfehlung zur Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Bedburg, über die im Wege der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung durchzuführen und hierüber einzelne Beschlüsse gemäß Anlage ‚Abwägungsliste‘ zu fassen.

b) dem Rat der Stadt Bedburg wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 43 / Bedburg, 6. Änderung – Teilbereich „Adolf-Silverberg-Straße“ wird nebst Begründung und dazugehörigen Anlagen gemäß § 10 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), als Satzung beschlossen.

Ferner wird die Verwaltung beauftragt, den Plan zur Erlangung der Rechtskraft im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises bekannt zu machen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 43 / Bedburg, 3. Änderung mit Aufstellungsbeschluss vom 14.10.2003 wurde aufgestellt, um die im Ursprungsbebauungsplan für das RLB Gelände (Bebauungsplan Nr. 43 / Bedburg) festgesetzte Gewerbegebietsfläche per Bebauungsplanänderung in eine Mischgebietsfläche umzuwandeln, um so neue Entwicklungen für das Gebiet zu ermöglichen. Das ursprüngliche Ziel der Ansiedlung von Gewerbebetrieben konnte aufgrund mangelnder geeigneter Interessenten nicht erreicht werden, so dass nun eine attraktive gemischte Nutzung forciert werden soll.

Das Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 / Bedburg „Adolf-Silverberg-Straße“ wurde jedoch nur bis zur Offenlage im Jahr 2004 geführt. Auf dieser Grundlage wurde seinerzeit nach der Offenlage gemäß § 33 BauGB eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes erteilt, welcher bis heute noch betrieben wird. Die weiteren Planungen innerhalb dieses geplanten Mischgebietes wurden eigentümerseitig nicht weiterverfolgt und aufgrund der ungeklärten Grundstückssituation auf den Restflächen noch nicht fortgeführt.

Die Situation war in der Folge in den letzten Jahren äußerst unbefriedigend, zumal die Situation nachhaltig negativen Einfluss auf das gesamte Umfeld genommen hat. Aufgrund der Schuttberge mit teilweise kontaminierten Materialien und dem optischen Gesamteindruck dieser Brachfläche im sanierten Umfeld des Bahnhofes, lagen städtebaulichen Missstände vor.

Nach diversen Überlegungen und gutachterlichen Stellungnahmen, wie die Fläche einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung zugeführt werden könnte, ist nun der Verkauf durch den Eigentümer an die Deutsche Reihenhaus AG vorgesehen, die auf dem Areal 35 Reihenhäuser errichten und vermarkten möchte. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen erfüllen die Zweckbestimmung des festgesetzten Mischgebietes mit einem ausgewogenen Verhältnis von Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung. Somit besteht nun die Chance zur Entwicklung einer zentral gelegenen Brachfläche, die bisher aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen keiner dem sanierten Bahnhofsumfeld angemessenen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden konnte.

Das Baukonzept sieht die Errichtung einer Wohnanlage mit 35 Reihenhäusern, von denen 15 dem Typ „Wohntraum“ mit 116 qm Wohnfläche und 20 dem Typ „Familienglück“ mit 141 qm Wohnfläche (siehe Anlage ‚DRH Portrait‘ und ‚DRH Gestaltungsbeispiele‘) zugeordnet sind. Die Erschließung erfolgt im Nordosten von der Adolf-Silverberg-Straße als Mischverkehrsfläche und verläuft in südlicher Richtung als Privatstraße mit Wendehammer. Dabei wird der bestehende von Ost nach West verlaufende Fuß- und Radweg als wichtiges Verbindungselement erhalten und durch den Ausbau sogar gestärkt. Die vorgesehene Bebauung fügt sich hinsichtlich der Gebäudekubaturen und der -höhen gut in die nähere Umgebung ein. Mit der Umsetzung des Projektes wird eine begrüßenswerte Möglichkeit geschaffen, insbesondere jungen Familien mit Kindern günstigen Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, zur Innenstadt sowie zum Schulzentrum zum Kauf anzubieten.

Die erläuterte Planungskonzeption wird nunmehr als 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 / Bedburg mit dem Beschluss zur Offenlage fortgeführt. Aufgrund der zwischenzeitlich in 2007 erfolgten Änderung des Baugesetzbuchs soll das Verfahren als

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die notwendigen Planunterlagen werden in enger Abstimmung mit der Verwaltung durch das Planungsbüro im Auftrag der Deutschen Reihenhäuser AG erarbeitet, welches schon 2003 mit der Erarbeitung der Planunterlagen betraut war. Dabei ist auch eine immissionschutzrechtliche Berücksichtigung des benachbarten Gewerbegebietes erfolgt. Nach dem derzeitigen Planungsstand könnte im Herbst 2016 mit der Bebauung der Fläche begonnen und somit das direkte Bahnhofsumfeld städtebaulich aufgewertet werden.

Zwischenfazit:

Zusammenfassend betrachtet besteht durch die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers nunmehr die Möglichkeit, eine jahrelang brach liegende Fläche mit teilweise kontaminierten Materialien einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen und gemeinsam mit der Deutschen Reihenhäuser AG ein Wohnquartier zu entwickeln, das sich gut in die nähere Umgebung einfügt und insbesondere jungen Familien die Möglichkeit eröffnet, günstigen Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, zur Innenstadt und zum Schulzentrum zu erwerben.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 28.06.2016:

Die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 11.05.2016 bis 13.06.2016 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2016 beteiligt. Dabei sind die in der beigefügten Abwägungsliste aufgeführten Punkte eingegangen. Die Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Planung, so dass nunmehr das Verfahren abgeschlossen werden kann. Sollten jedoch noch Stellungnahmen nach Drucklegung eingehen, werden diese zur Sitzung nachgereicht.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel sowie im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung:

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland, insbesondere im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich, welches auch für Familien mit Kindern geeignet ist, trägt zur Stabilisierung der sozialen Strukturen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Stadtgebiet Bedburg bei.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein Die Planungskosten werden vom Entwickler übernommen.

Ja

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

Bedburg, 14.06.2016

Meyer
Sachbearbeiter

Köster
Fachdienstleiter

Solbach
Bürgermeister

