

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2014	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2016	
Stadtentwicklungsausschuss	07.03.2017	Beschlussergebnis zu a) einstimmig: JA Beschlussergebnis zu b) einstimmig: JA

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 17 / Bedburg, 5. Änderung
- Leitweg - Zwischen den Lindchen -
hier:

a) Vorberatung über die im Wege der Beteiligungsschritte 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 frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 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. 17 / Bedburg, 5. Änderung – Leitweg – Zwischen den Lindchen 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:**Sachstand zur Sitzung am 30.09.2014:**

Der Bereich hinter dem Gelände der Pro 8 in Bedburg-Blerichen ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg als Wohnbaufläche dargestellt und stellt einen wichtigen Bestandteil der Siedlungsflächenreserven in diesem Stadtteil dar. Anfang 2010 trat für den hier geltenden Bebauungsplan Nr. 17 / Bedburg die 4. Änderung in Kraft, die eine Erweiterung der Einrichtung Pro 8 zum Inhalt hatte.

Da inzwischen absehbar ist, dass diese Erweiterung nicht vorgenommen wird, möchte der Grundstückseigentümer die Fläche wieder entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche entwickeln. Da im Umfeld das Baugebiet an der Goethestraße zur Realisierung ansteht, ist beabsichtigt, nunmehr diesen Bereich nachfolgend der Wohnbebauung zuzuführen, um weiterhin attraktives Wohnbauland im Bereich Bedburg / Blerichen anbieten zu können.

Weder der Ursprungsbebauungsplan Nr 17 / Bedburg, welcher noch eine mehrgeschossige Wohnbebauung entsprechend der östlichen liegenden Bebauung an der Brucknerstraße / Offenbachstraße vorsah, noch die 4. Änderung, welche speziell auf das Vorhaben Pro 8 ausgerichtet war, stellen eine geeignete Grundlage für die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche zu Wohnbauzwecken dar. Daher soll in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 / Bedburg eine entsprechende Überplanung stattfinden. Ein erstelltes städtebauliches Konzept dient als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung.

Sachstand zur Sitzung am 29.11.2016:

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren ist in der Zeit vom 22.10.2014 bis 24.11.2014 durchgeführt worden. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2014 um Stellungnahme gebeten. Zwischenzeitlich wurde zudem der städtebauliche Entwurf u.a. mit der Integration von vier Mehrfamilienhäusern zur Deckung des Bedarfs an Eigentums- bzw. Mietwohnungen überarbeitet und die benötigten Gutachten und der Umweltbericht erstellt.

Dabei wurde der städtebauliche Entwurf in Bezug auf die zuvor genannte Gebäudetypologie und die Dimensionierung der Erschließungsstraßen überarbeitet und der Geltungsbereich um die östlich gelegene Fläche des Flurstückes 512 nachträglich erweitert, damit diese Fläche ebenfalls einer geordneten Bebauung zugeführt werden kann. Die hinzugefügte Fläche ist im Eigentum der Stadt Bedburg und liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 17 / Bedburg, der jedoch eine zwingende Viergeschossigkeit vorsieht. Der neue Bebauungsplanentwurf sieht keinen städtebaulichen Bedarf für eine zwingende Festsetzung und setzt daher an dieser Stelle einer Viergeschossigkeit als Höchstmaß fest. Insgesamt betrachtet, wird auf der Basis des angepassten städtebaulichen Entwurfs die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes am westlichen Siedlungsrand von Bedburg ermöglicht. In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist ein harmonischer Übergang von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern am östlichen Plangebietsrand, hin zu aufgelockerten Bebauungstypen (Einzel- und Doppelhäuser) mit zweigeschossiger Bauweise im übrigen Planbereich vorgesehen. Sollte in absehbarer Zukunft Erweiterungsbedarf in westlicher Richtung bestehen, so ermöglicht die Erschließungskonzeption eine Anbindung über das derzeit geplante Wohngebiet.

Das Verfahren wurde mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 07.03.2017:

Die Offenlage der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.12.2016 bis 23.01.2017 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.12.2016 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.

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

Die Baulandbereitstellung ist ein wesentlicher Faktor zum Umgang mit den Auswirkungen des demographischen Wandels. Das Angebot soll sich auch an Familien mit Kindern richten, so dass die Planung zur Stabilisierung vorhandener sozialer Strukturen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein – Die Planungskosten werden vom Antragssteller übernommen.

Ja

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

Bedburg, den 01.02.2017

Dirk Meyer
Sachbearbeiter

Udo Schmitz
Stellv. Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister