Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Zu TOP:
Drucksache: WP9-175/2014 3. Ergänzung

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

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin:**	**Abstimmungsergebnis:**
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	
Stadtentwicklungsausschuss	07.03.2017	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster, 2. Änd. - Sonnenfeld-
hier: Sachstandsmitteilung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4 / Kaster, 2. Änderung - Sonnenfeld zur Kenntnis.

Inhalt der Mitteilung:

Sachstand zur Sitzung am 28.06.2016:
Die Stadt Bedburg plant die Entwicklung des Kasterer Ackers als Wohnbaufläche. Hierzu trat am 18.11.2008 der entsprechende Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster in Kraft. Ergänzend trat die 1. Änderung am 08.12.2009 in Kraft. Inhalt dieses Bebauungsplans ist im Wesentlichen die Baurechtschaffung für den Bau des Monte Mare Bades sowie die Festsetzung der daneben liegenden Restfläche des Kasterer Ackers als Wohnbaufläche.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans soll das Baurecht für die Entwicklung des Wohnbaugebietes auf der Basis aktueller städtebaulicher Anforderungen schaffen. Auf die letzte Sitzungsvorlage Nr. 175/2014, 1. Ergänzung wird verwiesen.

Das in der dortigen Sitzungsvorlage vorgestellte Konzept wurde seitdem mit möglichen Entwicklungspartnern sowie im Arbeitskreis (AK) Sonnenfeld intensiv diskutiert. Da die Gespräche mit möglichen Entwicklern zeigten, dass dort wenig Interesse besteht, das von der Politik beschlossene Konzept umzusetzen, hatte die Stadtverwaltung im Folgenden dieses entsprechend überarbeitet. Kritisiert wurden seitens der Entwickler insbesondere der hohe Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie der prozentual höhere Anteil an notwendigen Verkehrsflächen, die dem seinerzeitigen Bebauungskonzept geschuldet waren. Darüber hinaus weist die bei der Liegenschaftsabteilung der Stadtverwaltung geführte Liste für Grundstücksinteressenten einen hohen Anteil an Nachfragen nach Einzel- und Doppelhäusern auf.

Das überarbeitete Konzept sollte einen entsprechenden Kompromiss zwischen den Anforderungen der Entwickler sowie den Wünschen, die im AK Sonnenfeld beraten wurden darstellen. Dieses wurde dem AK Sonnenfeld in seiner Sitzung am 17.03.2016 zur Diskussion vorgestellt. Das Konzept mit einem niedrigeren Anteil an Mehrfamilienhäusern und höherem Anteil an von innen erschlossenen Wendehämmern für Einzel- und Doppelhaushälften fand jedoch im Arbeitskreis keine Zustimmung. Vielmehr wurde ganz überwiegend die Auffassung vertreten, dass das ursprüngliche Konzept mit einigen Anpassungen umgesetzt werden solle.

Diese Anregungen hat die Verwaltung nunmehr in einer Überarbeitung des Konzeptes berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Anpassung des Gebäuderiegels direkt an der Albert-Schweitzer-Straße sowie die Verschiebung des Versickerungsbeckens nach Süden teilweise auf Flächen im bisher ungenutzten Außenbereich des Monte-Mare Bades.

Darüber hinaus wurde ein Gespräch mit der Erftland Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH geführt, deren Mitgesellschafter die Stadt Bedburg ist, ob diese ebenfalls Interesse an der Entwicklung einer größeren Teilfläche im Bereich der Mehrfamilienhäuser habe. Hierzu wurde nach Abstimmung mit der Geschäftsführung der Erftland eine Fläche konzeptionell berücksichtigt, auf der ein dem Erftland-Projekt Hüttenstraße in Kerpen-Sindorf ähnliches Projekt umgesetzt werden könnte. Hierzu soll eine Vorstellung des Baugebietes sowie des Konzeptes in den Gremien der Erftland Ende Juni sowie Anfang Juli erfolgen.

Über die ersten Ergebnisse aus der Vorstellung kann ggf. mündlich in der Sitzung berichtet werden.

Eine Entwicklung dieses Bereiches wäre aber auch mit anderen Projektpartnern denkbar. Dabei wird eine Mischung aus frei finanziertem sowie gefördertem Wohnraum angestrebt, so dass neben der Einzel- und Doppelhausbebauung eine nachhaltig stabile und nachfragegerechte Wohnraumschaffung im Bereich des Mehrfamilienhausbaus erfolgen kann.

Insgesamt geht die Verwaltung davon aus, dass sie derzeit selbst als Erschließungsträger für das Gebiet auftritt und die Vermarktung von den im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken selbst vornimmt. Darüber hinaus würde sie die nördlich des heutigen Feldweges befindlichen

Schrebergärten nach Ausbau der dortigen Straße zu entsprechenden Erschließungskosten heranziehen.

Weitere Details zu der Konzeption sind der beigefügten Anlage zu entnehmen, wobei die Grundstückszuschnitte - insbesondere im Bereich der heutigen Schrebergärten - bisher ein Vorschlag sind und nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden.

Sofern die überarbeitete Konzeption die Zustimmung des Ausschusses findet, soll das entsprechende Bauleitplanverfahren in der zweiten Jahreshälfte 2016 fortgeführt, weiter beraten und möglichst zum Jahresende abgeschlossen werden. Kriterien hinsichtlich der Vergabe und dem Verkauf von Grundstücken, Energieversorgung und Erschließung werden parallel hierzu entwickelt und zu gegebener Zeit dem Ausschuss vorgestellt.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 07.03.2017:
Auf Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Konzepts wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.10.2016 bis zum 02.11.2016 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2016 beteiligt. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen dienen als wichtige Grundlage und werden bei dem nun zu erstellenden Bebauungsplanentwurf für die Offenlage berücksichtigt.

Da die zu erstellenden Planunterlagen und die benötigten Fachgutachten insbesondere in Bezug auf Auswirkungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm (Monte Mare), aber auch die Planung der Verkehrsflächen in Bezug auf die Dimensionierung und Kanalisierung sehr planungsintensiv sind, ist der Beschluss zur Offenlage der Planung frühestens in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.05.2017 vorgesehen. Der avisierte Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Herbst 2017 bleibt planmäßig hiervon unberührt. Bis zur Offenlage soll ebenfalls die Ausschreibung für die erforderlichen archäologischen Untersuchungen im Bereich der Haupterschließungsachsen abgeschlossen sein, damit parallel zur Offenlage die entsprechenden Untersuchungen stattfinden können.

Ein Planungsvorhaben diesen Umfangs löst regelmäßig konkurrierende Nutzungsinteressen aus, weshalb ein juristisch einwandfreier und somit unangreifbarer Bebauungsplan zentrale Grundvoraussetzung für die Umsetzung des geplanten Baugebietes Sonnenfeld ist.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:
Die Bebauung des Kasterer Ackers ist ein wesentlicher Baustein im Rahmen der Bereitstellung von Wohnbauflächen im Siedlungsschwerpunkt Kaster. Dies trägt zu einer Stabilisierung der Wohn- und Bevölkerungsstruktur in Kaster bei.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein ☐

Ja x Durch das Änderungsverfahren entstehen entsprechende Planungskosten.

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

Bedburg, den 06.02.2017

| --- | --- | --- |
| Dirk Meyer
Sachbearbeiter | Udo Schmitz
Stellv. Fachdienstleiter | Sascha Solbach
Bürgermeister |