Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Zu TOP:
Drucksache: WP9-138/2015 1. Ergänzung

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.: 50	**öffentlich**

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	25.08.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2017	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Betreff:

Ergänzungssatzung Bedburg „Kolpingstraße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, -Gebiet: nord-östlicher Stichweg „Kolpingstraße“ Richtung ehem. "Nothbomsche Brücke"- hier: Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss fasst den Offenlagebeschluss zur Erweiterung der „Innenbereichssatzung Bedburg“ in Form einer „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722), durch Deklaration der Grundstücke der Gemarkung Bedburg, Flur 49, Flurstücke 410 tlw., 412 tlw., 593 tlw., 594 tlw. und 595 als „Innenbereich“ nach § 34 BauGB.

Begründung:

Sachstand zur Sitzung am 25.08.2015:
Der Verwaltung wurde ein Antrag zur Bebauung der Grundstücke am nord-östlichen Stichweg der „Kolpingstraße“ (Höhe Feuerwehr, Löschzug Bedburg) offeriert. Grundsätzliche städtebauliche Überlegungen führen zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen und erschlossenen Lage wird eine Bebauung zu Zwecken der Nachverdichtung in bedarfsangepasstem Rahmen und Aufnahme der umliegenden Nutzungen, primär „Wohnen“, verwaltungsseitig begrüßt. Insbesondere kann so örtlicher Nachfrage entsprochen und eine städtebaulich bislang nicht entwickelte und optisch auffällige Fläche sinn- und maßvoll integriert werden.

Ziel ist daher die Verfahrenseinleitung und Erstellung eines Satzungsentwurfes mit dem Ziel der eindeutigen Feststellung der Zugehörigkeit der o.g. Flächen als sogenannter „Innenbereich“ (vgl. § 34 Abs. 4 Nr. 3BauGB). Dabei sollen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Dies soll durch Festlegung der Art der Nutzung, hier wohnverträgliche Nutzungen, erfolgen. Dies auch im Hinblick etwaiger immissionsrechtlicher Anforderungen im Rahmen der gegenüberliegenden Feuerwehrstation, Löschzug Bedburg.
Ferner ist auch denkbar, nur bestimmte, nicht störende gewerbliche Betriebe zuzulassen oder etwa „Garagenhöfe“ auszuschließen, um etwaigen Spannungen entgegenzuwirken und nachbarschaftlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Das hier anzuwendende Planungsrecht definiert sich auf kommunaler Ebene durch den Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg. Aufgrund der Darstellung(en) im Flächennutzungsplan als Übergangsbereich zwischen „öffentlicher Verkehrsfläche(n)“ und ‚M‘ (gemischter Baufläche) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie der Prägung der umliegenden bebauten und genutzten Bereiche als Wohnbauflächen als auch gewerblichen Nutzungen, kann hier eine Deklaration als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und damit eine Baurechtskonformität nach § 34 BauGB erfolgen.

Übergeordnete Schutzziele liegen durch den Landschaftsplan 1 des Rhein-Erft-Kreises nicht vor. Die von den Schutzzielen sowie Überflutungsflächen betroffenen Areale grenzen bis an die hier beabsichtige Flächenerweiterung arrondierend an. Insofern werden nach derzeitigem Kenntnisstand auch die Belange naturschutzrechtlicher Art gewahrt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vor.

Es ist beabsichtigt, die entstehenden Kosten für externe Dienstleistungen (Fachplanungsbüro, Umweltbericht, Gutachten etc.) mittels Kostenübernahmevertrag auf die Antragstellerin umzulegen.

Die Verwaltung empfiehlt gem. Beschlussvorschlag zu entscheiden.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 02.05.2017:
Dem Aufstellungsbeschluss folgte eine intensive Planungsphase mit erfolgter Interessenbekundung der Nachbarn bezüglich alternativer Bebauungsmöglichkeiten und Erschließungsvarianten sowie anschließender Abstimmung mit der Antragstellerin. Im Ergebnis besteht kein Interesse der Nachbarn an einer umfassenderen städtebaulichen Entwicklung, so dass die Aufstellung einer Ergänzungssatzung die sinnvollste Variante zur Baurechtschaffung darstellt. Somit kann das öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in

diesem mindergenutzten Bereich mit den privaten Interessen einerseits der Antragstellerin und andererseits der umgebenden Anwohner vereint werden.

Zwischenzeitlich wurden die Verfahrensunterlagen durch die Verwaltung und benötigte Gutachten (Artenschutzprüfung Stufe 1 und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Die Bilanzierung hat ergeben, dass ein ökologischer Ausgleich in Höhe von 4.633 Ökopunkten stattfinden muss, dessen Umsetzung mittels städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Bedburg und der Antragstellerin gesichert werden muss. Die Ausarbeitung und beidseitige Unterzeichnung des Vertrags muss vor Satzungsbeschluss erfolgen.

Gemäß § 34 Abs. 4 können im Bereich von Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Für umfangreiche Festsetzungen wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im vorliegenden Ergänzungsbereich werden Garagenhöfe mit mehr als zwei Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen, um eine harmonische Fortführung des Siedlungskörpers zu gewährleisten und insbesondere städtebaulich unerwünschte Garagenhöfe zu vermeiden. Zugleich werden im Abstand von 20 Meter zur nördlich liegenden Feuerwehrstation Wohnnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen und somit den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 38b / Bedburg, 3. Änderung Rechnung getragen. Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von zukünftigen Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich dann nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Nun soll als nächster Verfahrensschritt die Offenlage der Planung beschlossen werden und parallel die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags erfolgen.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:
Durch die beabsichtigte Nutzung im Rahmen von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (insbesondere ‚wohnverträgliche Nutzungen') kann aufgrund der Lage örtlicher Nachfrage entsprochen und der Wohnstandort „Blerichen" gestärkt werden. Anderweitige nahgelegene Bauflächen stehen nicht zur Verfügung. Es kann eine angemessene Arrondierung des Siedlungsstandortes zur Erft hin erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein ☒ Die Planungskosten für die Erstellung der Gutachten und für den notwendigen ökologischen Ausgleich werden von der Antragstellerin übernommen. Es entstehen lediglich Personalkosten für die Erarbeitung der Satzungsbegründung.

Ja ☐

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

Bedburg, 29.03.2017

Dirk Meyer Sachbearbeiter	Udo Schmitz Stellv. Fachdienstleiter	Sascha Solbach Bürgermeister