

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.: - 60 -	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	30.08.2016	
Stadtentwicklungsausschuss	28.09.2017	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 8 / Kirchtroisdorf - „An der Spring“
hier: Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss fasst den Beschluss zur Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 8 / Kirchtroisdorf „An der Spring“ gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Begründung:

Der Verwaltung liegt eine Anfrage von der RWE Power AG zur Baulandentwicklung in Kirchtroisdorf im Bereich „An der Spring 28“ (Gemarkung Pütz, Flur 26, Nr. 60-66, 68-69) vor. Das Gebiet hat eine Größe von knapp 4300 Quadratmeter und wird nördlich von der K 37 „An der Spring“, westlich und südlich von der Straße „Im Vogelsang“ und dahinterliegenden gemischten Wohn- und Hofflächen sowie östlich von Wohnbebauung umgrenzt (siehe Anlage ‚Lageplan‘).

Bereits in der Rahmenvereinbarung über liegenschaftliche Maßnahmen im Bedburger Stadtgebiet vom Mai 2011 zwischen der Stadt Bedburg und der RWE Power AG bestand Einigkeit über das Entwicklungspotenzial der vorgenannten Flächen. Die Entwicklung der Fläche wurde seinerzeit jedoch zurückgestellt, um zunächst die städtische Entwicklungsmaßnahme in Kirchtroisdorf umzusetzen. Sämtliche Flächen im städtischen Baugebiet in Kirchtroisdorf konnten mittlerweile verkauft werden. Da die Nachfrage nach Baulandflächen in der Ortslage nach wie vor besteht, würde die RWE Power AG gerne zeitnah die Flächen abstimmungsgemäß entwickeln.

Seitens der Verwaltung wird dieses Vorhaben begrüßt, da es sich um eine mindergenutzte Fläche inmitten des Siedlungsgefüges handelt, die einer sinnvollen und geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollte und einen Lückenschluss bewirken würde. Durch das Interesse der RWE Power AG besteht zudem nun die Gelegenheit, kostenneutral die Flächen entwickeln zu lassen und so der konstant hohen Wohnraumnachfrage gerecht zu werden.

Aufgrund der Beschaffenheit des Grundstücks und der Planintention ist es möglich, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen, wodurch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten. Demnach darf das Verfahren angewandt werden, wenn unter anderem die zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 Quadratmetern unterschritten wird. Da die Plangebietsgröße insgesamt deutlich geringer ist als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, wird das vorgenannte Kriterium eingehalten. Weiterhin muss es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere vergleichbare Maßnahmen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handeln. Dies ist im vorliegenden Fall der angestrebten Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung als gegeben anzusehen.

Da Teile des Planbereichs geschützte Landschaftsbestandteile im Landschaftsplan tangieren, soll eine Vorabstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen. Die Aussagen des Landschaftsplanes dürften dem Vorhaben nicht entgegenstehen, da die Flächen noch deutlich vor der Aufstellung des Landschaftsplanes bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt wurden (vgl. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW).

Nach der Erarbeitung der benötigten Planunterlagen durch den Antragssteller kann das Bebauungsplanverfahren mit den Beteiligungsschritten fortgesetzt werden. Die Kosten für dieses Bebauungsplanverfahren werden mittels Kostenübernahmeerklärung durch den Antragsteller übernommen.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 28.09.2017:

Zwischenzeitlich wurden in enger Abstimmung zwischen der Stadt Bedburg, der RWE Power AG und dem zuständigen Planungsbüro die Verfahrensunterlagen zur Offenlage der Planung erarbeitet. Insbesondere die Frage der Erschließung bedurfte einer Klärung mit dem Kreis (Baulastträger der K37). Im Ergebnis soll ein zusätzlicher Stichweg ausgehend von der K 37 / An der Spring vermieden werden, da eine weitere Einmündung zu unübersichtlichen und gefährlichen Ein- und Ausfahrtsituationen führen kann. Daher wird die Erschließung des Baugebietes über die bestehende Straße „Im Vogelsang“ stattfinden, von der ein Stich in östlicher Richtung in das Baugebiet abzweigt. Ein entsprechender Ausbau der Straße auf 6,50 m bzw. in Teilen 5,50 m wird

stattfinden. Ein entsprechender Ausbau der Straße auf 6,50 m bzw. in Teilen 5,50 m wird stattfinden. Die nördlichen Grundstücke werden wie die Umgebungsbebauung über die Parallelstraße zur K37 (An der Spring) erschlossen, damit u.a. eine Südausrichtung möglich ist.

Zusammenfassend betrachtet kann durch das erarbeitete Plankonzept eine mindergenutzte Fläche aktiviert und die vorhandene Baulücke geschlossen werden. Damit stehen planmäßig im Frühjahr 2018 attraktive Baugrundstücke in Kirchtroisdorf zur Verfügung.

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 Der Antragssteller hat die Planungskosten zu übernehmen.

Ja

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

Bedburg, 28.08.2017

Dirk Meyer
Sachbearbeiter

Torsten Stamm
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister