

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	14.11.2017	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 26 / Kaster, 15. ver. Änd. - Ehemaliger Spielplatz Allhovener Straße -
hier: Fassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 BauGB i.V.m. §13a BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 / Kaster, 15. ver. Änd. – Ehemaliger Spielplatz „Allhovener Straße“ – gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Begründung:

Die Stadt Bedburg hat vor einiger Zeit die Nutzung des Spielplatzes neben dem Objekt Brunnenstraße 10 („Ehemaliger Spielplatz Allhovener Straße“, Gemarkung Kaster, Flur 5, Nr. 873) aufgegeben.

Diese mindergenutzte Fläche ist 426 qm groß und eignet sich, aus Sicht der Verwaltung, als Baugrundstück.

Die Gemeinden sind gehalten, mit dem Flächenverbrauch sparsam umzugehen. Um dem konstant hohen Druck auf die Wohnbauflächenentwicklung gerecht zu werden soll die Parzelle einer sinnvollen, maßvollen Nachverdichtung zugeführt werden.

Die Parzelle ist derzeit im Bebauungsplan Nr. 26 Kaster als „öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt die Parzelle als „Wohnbaufläche“ dar.

Das Planungsrecht für das angrenzende Baugrundstück Brunnenstraße 10 weist hier folgende Festsetzungen aus (siehe Planausschnitt):

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Doppel- oder Einzelhaus zulässig
- Maximal 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,5
- Satteldach (Dachneigung 30° - 35°)
- Abstand des Baufenster von der Straßenbegrenzungslinie: 3,00 m
- Tiefe des Baufenster 16,00 m

Im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung sollen die o.a. Festsetzungen für die Fläche des „Ehemaligen Spielplatzes Allhovener Straße“ nach Möglichkeit übernommen werden.

Die Erschließung der Parzelle ist über den Wendehammer Brunnenstraße 8-18 und dem Weg zwischen den Objekten Brunnenstraße 10 und 12 gesichert.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die sich auf dem Grundstück befindlichen Bäume zunächst stehen bleiben können, da diese die Bebauung der Fläche nicht behindern.

Es handelt sich um eine innerstädtische Nachverdichtungsfläche. Daher soll das Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts und ohne eine Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Als nächster Schritt sollen die Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung, Bodengutachten) erstellt werden. Danach wird der Beschluss zur Offenlage nach §§ 3 und 4 BauGB vorbereitet und dem Stadtentwicklungsausschuss zugeleitet.

Bzgl. des Bodens ist davon auszugehen, dass es sich um eine uneingeschränkt bebaubare Fläche handelt. Ein Altlastenverdacht liegt hier nicht vor.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Mit Änderung des Planungsrechts wird eine mindergenutzte Fläche einer Wohnbebauung zugeführt. Eine Wohnbauentwicklung wird somit gewährleistet.

Finanzielle Auswirkungen:Nein ☐

Ja ☒ nach Änderung des Planungsrechts soll die Fläche einer Veräußerung zugeführt werden.

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

Bedburg, den 19.10.2017

Markus Teich
Sachbearbeiter

Torsten Stamm
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister