

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2015	(kein Text vorhanden)
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	siehe oben
Stadtentwicklungsausschuss	07.03.2017	
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2017	zu a) Einstimmig, 0 Enthaltung(en) zu b) Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Stadtentwicklungsausschuss	14.11.2017	
Rat der Stadt Bedburg	21.11.2017	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Betreff:

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

- a) Abwägung über die im Wege der Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen
- b) Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Bedburg führt über die im Wege der Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung durch und fasst hierüber einzelne Beschlüsse gemäß Anlage ‚Abwägungsliste‘.

b) Für den Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster, 2. Änd. - Sonnenfeld wird der Satzungsbeschluss 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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), gefasst.

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 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 Baukonzept 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 sollte.

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.

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.

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.

Sachstand zur Sitzung am 04.07.2017:

Die oben skizzierten Fachplanungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen und führen zu einer notwendigen Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens. Da die Monte Mare GmbH sehr kooperativ und unterstützend bei der Planung mitgewirkt hat, kann im Ergebnis die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens auf dem Betriebsgelände durchgeführt werden. Auf diese Weise kann eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbauflächen vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange, hier insbesondere der Verkehrslärm und der vom Monte Mare ausgehende Lärm, wurden gutachterlich untersucht und führen zu einer Kombination aus Lärmschutzwand und -wand zwischen geplantem Wohngebiet und dem Monte Mare Gelände sowie zu Lärmpegelbereichen im Plangebiet. Mit diesen Vorgaben sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und es kann ein attraktives Wohngebiet mit durchmischten Wohnformen und hohem Grünanteil umgesetzt werden.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die Offenlage der Planung beschlossen werden.

Aktueller Sachstand zur Sitzung am 21.11.2017:

Die Offenlage der Planung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 19.07.2017 – 01.09.2017 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2017 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 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 **Durch das Änderungsverfahren entstehen entsprechende Planungskosten.**

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

Bedburg, den 18.10.2017

Harald Schreier
Sachbearbeiter

Torsten Stamm
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister