

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	30.08.2016	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Stadtentwicklungsausschuss	10.04.2018	
Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2018	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 5 / Kaster, 5. Änderung - Erweiterungsfläche nördlich der Stiftung Hambloch
hier: Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss fasst den Beschluss zur Offenlage für den „Bebauungsplan Nr. 5 / Kaster, 5. Änderung“ nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Begründung:

Im rückwärtigen Bereich der Stiftung Hambloch in der Sankt-Rochus-Straße liegt ein rund 2.500 m² großes unbebautes Grundstück. Auf dem mit hochstämmigen Bäumen bewachsene Grundstück, befand sich vormals ein Kinderspielplatz. Dieser ist jedoch bereits seit geraumer Zeit nicht mehr existent und wird auch nicht mehr im städtischen Spielplatzkonzept geführt.

Auf Ersuchen der Katholischen Pfarrgemeinde Sankt Georg wurde im August 2016 der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/ Kaster gefasst. Aufgrund der Umsetzung des geänderten Wohnungsteilhabegesetzes sind die Wohneinheiten im Seniorenzentrum auf Ein-Personen-Wohnungen umzustellen. Dieser Umstellung wollte man mit baulichen Erweiterungsmöglichkeiten begegnen und das Angebot an altengerechten Wohnungen zusätzlich ergänzen. Die Planungen gerieten anschließend jedoch ins Stocken.

Mit dem Schreiben vom 17. Oktober 2017 stellte Herr Alois Herbst in Abstimmung mit der Katholischen Pfarrgemeinde Sankt Georg schließlich den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage). Herr Herbst plant auf der Fläche eine Wohnbebauung mit circa 36 Wohneinheiten sowie einer Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen umzusetzen. Auch wenn zwischenzeitlich klar ist, dass das Seniorenzentrum trotz der Umstellungen auch weiterhin wirtschaftlich tragfähig sein wird, soll ein Kooperationsvertrag zwischen der Caritas (als Betreiberin der Stiftung Hambloch) und einer zu gründenden Projektgesellschaft, bestehend aus Herrn Alois Herbst, dem Architekten Herrn Franz-Peter Greven und der Unternehmensgruppe Frauenrath aus Heinsberg, geschlossen werden.

Die Erschließung soll über die Schubertstraße erfolgen. Dazu soll der heute bestehende rund 2,20 m breite Fußweg zwischen der Schubertstraße und Gustav-Heinemann-Straße auf 5,50 m verbreitert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die dazu benötigten zusätzlichen Flächen befinden sich noch in Privatbesitz, sollen jedoch über Herrn Herbst zur Verfügung gestellt werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst neben der oben beschriebenen Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes und der Zufahrt auch Teile der Freianlagen des heutigen Seniorenzentrums. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Allgemeine Wohnbaufläche vor, für die ein einzelnes Baufenster festgesetzt werden soll. Die äußerlichen Grenzen des Baufensters greifen dabei die Fluchten der umliegenden Bebauung auf und schaffen eine Hofsituation in Richtung der Erschließung. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe von maximal 80,0 m über NHN ist eine dreigeschossige Bebauung möglich.

Für die hier angestrebte Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss vom 30. August 2016 nach wie vor gültig. Da das Verfahren auch weiterhin nach § 13a BauGB fortgeführt werden soll, ist im Folgenden die Offenlage zu beschließen. Auch wenn wie hier auf eine Umweltpfung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet wird, so sind die artenschutzrechtlichen Belange vorab zu prüfen. Dazu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis konnten jedoch keine artenschutzrechtlichen Belange identifiziert werden, die die Planung in Frage stellen ließen.

Die Kosten der gesamten Planungsmaßnahme sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Die weiteren Inhalte der Bebauungsplanänderung können den angefügten Unterlagen der textlichen Festsetzungen, des zeichnerischen Teils und der Begründung entnommen werden. Darüber hinaus werden auch die Artenschutzprüfung und die für diese Änderung relevanten DIN-Vorschriften Teil der ausgelegten Unterlagen sein. Diese Unterlagen können während der Öffnungszeiten im Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg, Raum 204 eingesehen oder per Mail unter j.tempelmann@bedburg.de angefordert werden.

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 die Schaffung altengerechter Wohnungen in Zentrumsnähe 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, 20.03.2018

Jens Tempelmann
Sachbearbeiter

Torsten Stamm
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister