

<b>Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung</b>	<b>Sitzungsteil</b>
Az.: - 60 -	<b>öffentlich</b>

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b>
Stadtentwicklungsausschuss	30.08.2016	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Stadtentwicklungsausschuss	28.09.2017	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2018	Einstimmig, 0 Enthaltung(en) Abstimmung en bloc (ohne Herrn Robert Wassenberg)
Stadtentwicklungsausschuss	09.10.2018	
Rat der Stadt Bedburg	18.12.2018	

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 8 / Kirchtroisdorf – „An der Spring“  
hier: Satzungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Bedburg

- a) beschließt den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 8/  
Kirchtroisdorf – „An der Spring“ nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB,
- b) bewertet die im Rahmen der ersten und zweiten Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4  
Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungsliste  
nach § 2 Abs. 3 BauGB und
- c) beschließt den Bebauungsplan Nr. 8 / Kirchtroisdorf – „An der Spring“ gemäß § 10  
Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November  
2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung.

**Begründung:**

In Kirchtroisdorf soll eine rund 4.300 m<sup>2</sup> große Freifläche im Innenbereich des Ortes als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Fläche, welche im Norden von der Straße An der Spring, westlich und südlich von der Straße Im Vogelsang und dahinterliegenden gemischten Wohn- und Hofflächen sowie im Osten von Wohnbebauung umgrenzt wird, soll von der RWE Power AG entwickelt werden.

Nach der ersten Offenlage, die durch den Stadtentwicklungsausschuss am 28. September 2017 beschlossen und vom 22. November bis einschließlich 22. Dezember 2017 durchgeführt wurde, ging im Januar 2018 ein Hinweis bei der Verwaltung ein, wonach auf in der Nähe des Plangebietes Nachweise einer Niststätte einer Eulenart vorzufinden seien. Daher wurde eine weitergehende Artenschutzprüfung (Stufe II) eingeleitet, die den Verdacht bestätigte. Auf einem angrenzenden Grundstück nistet regelmäßig ein Steinkauz, der das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzt. Deswegen ist ein Ausgleich in räumlicher Nähe erforderlich. So wird nun eine 4.600 m<sup>2</sup> große Ackerfläche am südlichen Ortsrand des Stadtteils Pütz in eine Streuobstwiese umgewandelt. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und ist daher vor dem ersten Eingriff in das Plangebiet herzustellen. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung und Pflege dieser Maßnahme.

In der erneuten Offenlage, die vom Stadtentwicklungsausschuss am 28. Juni 2018 beschlossen und im Anschluss daran zwischen dem 17. Juli 2018 und dem 17. August 2018 durchgeführt wurde, gingen keine weiteren Hinweise ein, die zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplanentwurfes führten. Im Gegensatz zur Satzungsempfehlung vom 9. Oktober 2018 wurden in den Hinweisen lediglich weitergehende Erläuterungen zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen.

Der städtebauliche Vertrag für das Baugebiet regelt die fachgerechte und DIN-konforme Durchführung der Erschließung. Im Vertrag werden die zu erschließenden Flächen dargestellt, sowie der Umfang der Erschließung beschrieben. Darin enthalten sind neben dem Bau der öffentlichen Entwässerungseinrichtung einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen, der Art der Straßenbeleuchtung und den öffentlichen Straßen auch die Freilegung der öffentlichen Flächen und die Ingenieurleistungen. Hier wird auch geregelt, dass nach Abschluss der Erschließungsarbeiten die Erschließungsanlagen in den Besitz der Stadt Bedburg übergehen. Außerdem muss der Träger anteilig Infrastrukturfolgekosten für die Ausstattung des Montessori Kindergartens in Kirchtroisdorf und die Ausstattung des Spielplatzes an der Elsdorfer Straße in Kirchtroisdorf übernehmen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 30. August 2016 wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat in der Zwischenzeit jedoch klargestellt, dass dieses Verfahren bei einer Überplanung von Außenbereichsflächen keine Anwendung finden darf. Mit der Neufassung des Baugesetzbuches am 3. November 2017 hat der Gesetzgeber jedoch den § 13b BauGB neu eingeführt. Danach können unter bestimmten Voraussetzungen ausdrücklich auch Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren überplant werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind hier gegeben (Größe der Nettobaufläche und Lage zur vorhandenen Bebauung). Eine erneute Offenlage

wird nicht erforderlich, da über den Weg des § 13b BauGB nach wie vor das Verfahren des § 13a BauGB Anwendung findet.

Die weiteren Inhalte der Bebauungsplanänderung können den angefügten Unterlagen des zeichnerischen Teils und der Begründung entnommen werden. Der Umweltbericht und die für diese Änderung relevanten DIN-Vorschriften sind ebenfalls Teil der Bebauungsplanänderung und können während der Öffnungszeiten im Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg, Raum 204 eingesehen oder per Mail unter [n.asbach@bedburg.de](mailto:n.asbach@bedburg.de) angefordert werden.

**Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel sowie im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung:**

Nachverdichtungen als Maßnahmen der Innenentwicklung können in den ländlichen Stadtteilen in besonderem Maße zur Entwicklung des Ortes und zur Erhaltung und zur Entwicklung der Infrastrukturen beitragen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein  Der Antragsteller hat die Planungskosten zu übernehmen.

Ja

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

Bedburg, 27.11.2018

-----  
Nina Asbach  
Sachbearbeiterin

-----  
Torsten Stamm  
Fachdienstleiter

-----  
Sascha Solbach  
Bürgermeister