



Öffentliche Bekanntmachung der STADT BEDBURG

Bebauungsplan Nr. 1/ Kirchtroisdorf – 5. Änderung „Ehemalige Schule Kirchtroisdorf“

**hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 02.11.2021 folgenden Beschluss gefasst:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

- a) die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 1 / Kirchtroisdorf – 5. Änderung „Ehemalige Schule Kirchtroisdorf“ gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einzuleiten.
- b) die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

Der Rat der Stadt Bedburg hat dem Verkauf der im Jahre 1839 errichteten ehemaligen Schule in Kirchtroisdorf in seiner Sitzung am 12.05.2020 zugestimmt. Der Käufer der Liegenschaft plant das Gebäude zu erhalten und zu Wohnzwecken umzunutzen. Dazu sind einige Anbauten an dem Gebäude, wie Balkone sowie eine Aufzugsanlage an dem rückwärtigen Gebäudeteil, und auch Veränderungen auf dem Grundstück selbst notwendig. Entsprechend werden Stellplätze an der Heinsberger Straße und Carports im rückwärtigen Bereich geplant. Zusätzlich ist auch ein weiterer Baukörper zum grenzständigen nördlichen Nachbargebäude als Fortführung der geschlossenen Bebauung an der Heinsberger Straße geplant.

Der für die Liegenschaft zu Grunde zu legende Bebauungsplan Nr. 1/ Kirchtroisdorf, 4. Änderung sieht eine solche Nutzung jedoch nicht vor. Hintergrund der damaligen Bebauungsplanänderung war die Annahme, dass man das Gebäude der alten Schule aus wirtschaftlichen Gründen würde niederlegen müssen, sodass nur eine kleinteilige Bebauung mit je maximal zwei Wohneinheiten pro Objekt festgesetzt wurde. Diese Festsetzung steht dem Vorhaben nun entgegen.

Der Bebauungsplan soll nun dahingehend geändert werden, dass die Beschränkungen der maximal zulässigen Wohneinheiten für die Liegenschaft der alten Schule aufgehoben werden.

Zur Umsetzung dieser Vorhaben ist der Bebauungsplan in einigen Teilen zu ändern. Das Verfahren kann aufgrund der Zielsetzung und des Umfanges des Bauvorhabens

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden. Der Flächennutzungsplan ist in Form einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die 5. Änderung des Bebauungsplanes anzupassen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben, der Nachfrage am Wohnungsmarkt und der bestehenden Bebauung – die Umnutzung des Bestandgebäudes zu einem Wohngebäude unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem beschriebenen Bereich. Durch die Reaktivierung einer bisher bebauten Fläche dient es insbesondere dem Planungsgrundsatz einer flächensparenden Bauweise und nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Kirchtroisdorf – 5. Änderung „Ehemalige Schule Kirchtroisdorf“ mit dem zeichnerischen Teil, der Begründung und der Artenschutzprüfung liegt in der Zeit vom

15. Dezember 2021 bis einschließlich 19. Januar 2022
im Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg,
Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung,
Zimmer 2.41

während der Öffnungszeit der Verwaltung

Montag	8:30 - 12:00 Uhr sowie 14:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	8:30 - 12:00 Uhr sowie 14:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	-
Donnerstag	8:30 - 12:00 Uhr sowie 14:00 - 16:00 Uhr
Freitag	8:30 - 12:00 Uhr

und **nach vorheriger Terminabsprache** zur Einsichtnahme für Jedermann öffentlich aus. Darüber hinaus können die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Bedburg unter www.bedburg.de >> Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaft >> Stadtentwicklung und Bauleitplanung >> Bauleitplanung und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie über das zentrale Internetportal des Landes unter <https://www.bauleitplanung.nrw.de> nach § 10a Abs. 2 BauGB eingesehen werden.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist insbesondere schriftlich bei der Stadtverwaltung, Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg, Fachdienst 5, per E-Mail an stadtplanung@bedburg.de oder **nach vorheriger Terminabsprache** mündlich zur Niederschrift im Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg, Zimmer 2.41, vorgebracht werden.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens liegen folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen vor.

Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Rolf Thiemann Naturschutzberater, 17.02.2021)

- artenschutzrechtliche Kontrolle zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Bekanntmachungsanordnung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des „Bebauungsplanes Nr. 1 Kirchtroisdorf – 5. Änderung „Ehemalige Schule Kirchtroisdorf“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie die Fälligkeiten und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Nach § 44 Abs. 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die im vorgenannten Absatz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
2. Entsprechend § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (vgl. §§ 3 und 4 BauGB) nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.
3. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften: Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können beim Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung - der Stadt Bedburg, Am Rathaus 1, in 50181 Bedburg während der Öffnungszeiten und **nach vorheriger Terminabsprache** eingesehen werden.

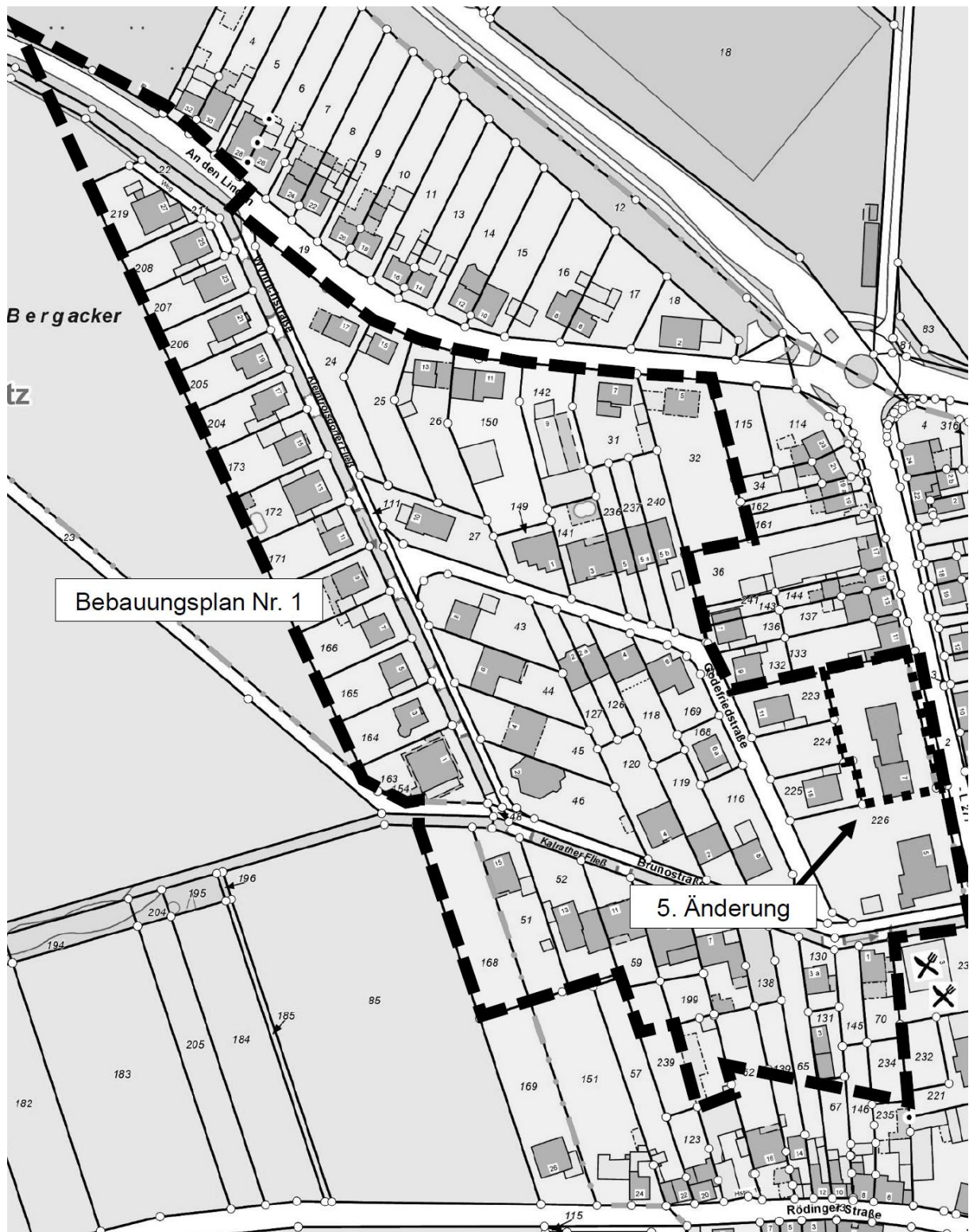
Bedburg, 06.12.2021

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

gez. Sascha Solbach

Lageplan Bebauungsplan Nr. 1/ Kirchtroisdorf 5. Änderung „Ehemalige Schule Kirchtroisdorf“

(ohne Maßstab)



© Vermessungs- und Katasteramt Rhein-Erft-Kreis