



## BEBAUUNGSPLAN NR. 9A / BEDBURG -BAUGEBIET BEIDSEITS DER FRIEDRICH-WILHELM-STRASSE, MARKTPLATZ, HUNDSGASSE UND KÖLNER STRASSE-

---

Gem. § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen.

In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **1.0 Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 19.04.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9a/Bedburg aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Bedburg ortsüblich im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises bekanntgemacht.

### **2.0 Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Zentrum von Bedburg, Gemarkung Bedburg, Flur 36, beidseits der Friedrich-Wilhelm-Straße, Marktplatz, Hundsgasse, Kölner Straße teilweise sowie Kölner Platz teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### **3.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Es handelt sich um den zentralen Bereich des Zentrums von Bedburg; Innenstadt, weitere Ausführungen sind daher entbehrlich.

#### Flächennutzungsplan / Satzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt den Bereich als M – Gemische Bauflächen dar. Der Bereich liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes. Ferner liegt der Plangeltungsbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Innenstadt von Bedburg. Ferner liegt der Plangeltungsbereich innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes „Bedburg Stadtkern“ gem. § 142 i.V.m. § 144 Baugesetzbuch.

### **3.2 Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Verhältnisse**

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um einen bebauten Bereich – mit teils historischen Ursprungs - in der Innenstadt von Bedburg. Geprägt wird das Gebiet durch einen Mix aus Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung, Dienstleistungen und sonstige Gewerbebetriebe und einer Spielhalle. Die Haupteinfahrt erfolgt über die Friedrich-Wilhelm-Straße. Der Bereich ist ferner geprägt durch das Ensemble Rathaus, Marktplatz mit Brunnen (Gastronomie mit entsprechender Nutzung des öffentlichen Raumes).

### **4.0 Zielsetzung der Planung**

Die Erhaltung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktionen mit Dienstleistungen, Gastronomie und Gewerbe sowie Verwaltung und vorhandenen Erholungsflächen, die zum Verweilen einladen, soll Zielsetzung im Rahmen von § 1 Abs. 6, Ziffer 8 des Baugesetzbuches sein.

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Spielhalle. Um die Nutzungsvielfalt und Qualität der durch die Vielzahl der kerngebietstypischen Nutzungen im Gebiet – Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen, Verwaltung etc. – und damit die Attraktivität des Gebietes als innerstädtischer Wohn- und Geschäftsbereich nicht zu mindern, soll zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Gebiet eine Festsetzung dahingehend getroffen werden, sodass Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i) der Gewerbeordnung die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, im Kerngebiet (MK) nur ausnahmsweise zulässig sind.

### **5.0 Planinhalt**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt für den Planbereich aufgrund der vorhandenen Nutzungen und in Fortführung der Plangebietsausweisung in den Bebauungsplänen beidseits der „Graf-Salm-Straße“ in unmittelbarem Anschluss an die „Friedrich Wilhelm-Straße“ als Kerngebiet (MK).

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Erforderlichkeit zur Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung besteht nicht.

### **6.0 Textliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch**

a) Im Planungsbereich wird gem. § 7 der Baunutzungsverordnung Kerngebiet (MK) festgesetzt.

b) Gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass Spielhallen und ähnliche Unternehmungen gem. § 33 i) der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, nur ausnahmsweise zulässig sind.

- Der Plangeltungsbereich wird gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbebereich, erforderlich sind.

-Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Hinweis:

Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel stand nahe der Geländeoberfläche an und ist vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse abgesenkt worden. Nach Beendigung der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlenbergbau wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen, sofern nicht Gegenmaßnahmen getroffen werden. Bis heute liegt keine förmliche Entscheidung vor, ob und inwieweit Gegenmaßnahmen zur künstlichen Niedrighaltung des Grundwasserspiegels zukünftig getroffen werden.

Zwecks Abdichtungsmaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtung" zu beachten.

Hinweis:

- Bei Kampfmittelfunden während der Erd-Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der seit dem 12. Jahrhundert urkundlich erwähnten Burg Bedburg im Bereich der Altstadt. Bei geplanten Erdeingriffen sind diese frühzeitig mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen

Bedburg, 18.06.2008