

**Begründung**

zum

**Bebauungsplan Nr. 21/Bedburg-Lipp,
1. vereinfachte Änderung**

(Teilgebiet „Willy-Brandt-Straße“ Ecke „Lipper Berg“)

Dem Bebauungsplan Nr. 21/Bedburg-Lipp, 1. vereinfachte Änderung wird gemäß § 9 (8) BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst die Gemarkung Bedburg, Flur 48, Flurstück 623. Dieses Flurstück liegt zwischen der südlichen Grenze der Flurstücke 3, 7 und 8 und der nördlichen Grenze des Flurstückes 628, das innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21/Bedburg-Lipp als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 90 m².

2. Vorhandene Situation, planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21/Bedburg-Lipp als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Nördlich des Flurstückes 623 steht heute ein Doppelhaus (Lipper Berg 15 und 17) und ein Einzelhaus (Lipper Berg 13). Das Einzelhaus und die östliche Doppelhaushälfte werden heute über einen Erschließungsweg, der nordöstlich an den Lipper Berg anbindet, erschlossen. Die westliche Doppelhaushälfte wird unmittelbar von der Straße Lipper Berg –Querspange erschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt den Bereich als W „Wohnbauflächen“ dar. Die Herstellung der Erschließung zur Ermöglichung einer zukünftigen Wohnnutzung des Objektes Lipper Berg 15 entspricht somit dem Entwicklungsgebot des Paragraphen 8 (2) BauGB.

3. Ziel und Zweck der Planung

Zur Beseitigung **akuter** städtebaulicher Missstände und zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21/Bedburg-Lipp eine unmit-

telbare Erschließung der Doppelhaushälfte Lipper Berg 15, Gemarkung Bedburg, Flur 48, Flurstück 7 von der südlich an die Grünfläche angrenzenden Willy-Brandt-Straße aus ermöglicht werden. Neben anderen Gründen führte die heute ungünstige Erschließung zu einem langfristigen Leerstand des Gebäudes und damit zu einer zunehmenden Verwahrlosung. Die Ordnungsbehörde war im Wege der Ersatzvornahme gezwungen, bereits Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

Um eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Nutzung des Grundstückes zu gewährleisten, ist in Verlängerung des östlichen Bauwiches des Gebäudes Lipper Berg 15 ein 3 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Dieser Streifen verbindet das Grundstück des Flurstücks 7 mit der öffentlichen Verkehrsfläche der Willy-Brandt-Straße.

Durch die beabsichtigte Erschließung des Grundstückes Lipper Berg 15 kann der Bereich nicht nur sinnvoll ausgenutzt werden, sondern auch das Ortsbild wesentlich verbessert werden.

4. Planungskonzept

4.1 Erschließung

Die Festsetzung der ca. 6 m² großen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung des Grundstückes Gemarkung Bedburg, Flur 48, Flurstück 7 („Lipper Berg 15“).

4.2 Grünflächen

Die beiden Grünflächen westlich und östlich des Erschließungsstreifens werden wie im Stammpplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Grünflächen dienen der Begrünung des öffentlichen Raumes und der Gestaltung des Wohnumfeldes. Die Pflege dieser beiden Grünflächen wird durch Vertrag auf den Antragsteller übertragen. Durch eine entsprechende gärtnerische Gestaltung der Grünflächen kann darüber hinaus, zusätzlich positiv auf das Ortsbild eingewirkt werden.

5. Umweltbelange

Durch die zusätzliche Zufahrt zur Willy-Brandt-Straße ist keine Zunahme der Lärmemissionen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr zu erwarten.

Auf der öffentlichen Grünfläche sind im Stammpplan keine Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die in die ökologische Ausgleichsbilanzierung eingegangen sind. Lediglich die zusätzliche Versiegelung von 6 m² Rasenfläche führt zu einer unerheblichen Reduzierung versickerungsfähiger Flächen. Eine Versickerung auf den angrenzenden Grünflächen ist nach wie vor möglich.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weder wird durch dieses Verfahren die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

6. Entwässerung

Das auf der zu Erschließungszwecken geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallenden Niederschlagswasser wird aufgrund der topografischen Lage komplett durch den zur Willy-Brandt-Straße gehörenden Mischwasserkanal entwässert.

7. Umsetzung der Planung

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird die Übernahme der Planungskosten und der anteiligen Erschließungskosten mit dem Vorhabenträger geregelt.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Stand: 19.03.2009