



Fachbereich 1: Planen, Bauen und Wirtschaftsförderung

Begründungfür den Bebauungsplan Nr. 4/Kaster, 1. v. Änderung
- Gebiet Kasterer Acker -

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplan darzulegen.

❶ Ausgangssituation

Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Rat der Stadt Bedburg hat die Umsetzung des Bäderkonzeptes für die Stadt Bedburg beschlossen.

Die Untersuchung alternativer Standorte hat ergeben, dass der ausgewählte Bereich kurzfristig planungsrechtlich umsetzbar ist, da dieses Areal zwischen der Kreisstraße 36, Landstraße 213 u. 279, Mühlenerft und Ortslage Kaster gelegen städtebaulich gut integriert und an die überregionalen Verkehrsbänder gut angebunden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 4/Kaster ist seit dem 18.11.2008 rechtskräftig. Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Freizeitbad mit Wellnessbereich und Sportanlagen aus. Weiterhin weist der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit innerer Erschließung und Lärmschutzmaßnahmen aus. Die lärmschutztechnischen Vorgaben aus den Gutachten zur Voruntersuchung haben die Grundlagen zur Planung dargestellt.

❷ Planungsanlass

Der Bau der Lärmschutzanlage zwischen Sondergebiet (SO) und dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist aus Kostengründen und Nichterfordernis erst bei Umsetzung der Baumaßnahmen (Realisierung des WA –Gebietes) vorgesehen, da diese erst zu diesem Zeitpunkt den Zweck erfüllt.

In der gutachterlichen Voruntersuchung zum Objekt selbst wurden neben der planerischen Betrachtung auch die Immissionswerte der künftigen baulichen Anlagen einer näheren Betrachtung unterzogen.

Dabei muss sich der Gutachter einerseits auf den Rechtsplan beziehen und alternativ eine objektbezogenen gutachterliche Untersuchung „ohne Wall“ vornehmen.

Beurteilungsmaßstab für Baumaßnahmen im Sondergebiet ist der rechtskräftige Bebauungsplan.

Es wurde festgestellt, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung entlang des Walles als Abgrenzung zum Sondergebiet eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen vorzunehmen ist, um der zum Bebauungsplan erstellten lärmschutztechnischen Voruntersuchung vollinhaltlich Rechnung zu tragen und den Schutzanspruch zu berücksichtigen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit hat der Ausschuss für Struktur und Stadtentwicklung der Stadt Bedburg daher in seiner Sitzung am 10.02.2009 den Aufstellungsbe-

schluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/Kaster bei Ergänzung der textlichen Festsetzungen gefasst.

Zielführende Inhalte wurden alsdann mit dem Rhein-Erft-Kreis aus Sicht des Immissionsschutzes eingehend diskutiert und verifiziert.

Eine Empfehlung seitens des Gutachters wurde ausgesprochen.

Auf das Gutachten des Büros IBK für Schall- und Immissionschutz vom 09.03.2009 (BE/15/09/BPSL/013) sowie einer ergänzenden Stellungnahme vom 10.03.2009 wird insbesondere verwiesen. Diese sind Anlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/Kaster.

③ Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt den Bereich als W - Wohnbauflächen und S – Sonderbauflächen dar und damit entspricht der Bebauungsplan somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch.

④ Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreis trifft für den Planbereich keine Festsetzungen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Eine Umweltprüfung findet nicht statt.

⑤ Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Bauleitplanung ist die rechtssichere Abwicklung der Baumaßnahme im SO Bereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Schutzansprüche und des Betriebes der Anlage.

Die im Aufstellungsbeschluss vom 10.02.2009 Inhalte wurden diesbezüglich in Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis als berührter Träger öffentlicher Belange nochmals konkretisiert.

Der Aufstellungsbeschluss für diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/Kaster wurde im Amtsblatt des Rhein-Erft-Kreises am 10.03.2009 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde aufgrund der Stellungnahme des Rhein-Erft-Kreises zum Verfahren ergänzend für den Planbereich die Einzelhausbebauung festgesetzt um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse über Maß hinaus Rechnung zu tragen. Entlang der Planstraße 1 wurde die Bebauung zunächst zurückgenommen, um den Belangen des Rhein-Erft-Kreises Rechnung zu tragen. Eine Alternativüberplanung dieser Fläche muss vorgesehen werden, ist derzeit jedoch nicht Inhalt des Planverfahrens. Aufgrund der geringfügigen Änderungen im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss ist ein weiteres Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

Eine sinnvolle Umsetzung dieser Bauleitplanung ist in Anlehnung an § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuch möglich. Eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung ist gewährleistet.

Die Flächen liegen im Eigentum der Stadt Bedburg und die Auswirkungen auf die Planungen sind mehr als untergeordnet, da hier innere Beziehungen im Baugebiet durch die Stadt Bedburg als Eigentümerin selbst geregelt werden.

Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch

Zur Optimierung der Belichtungssituation im Baugebiet wird neben der vorgeschriebenen Firstrichtung die Einzelhausbebauung festgesetzt. Hierdurch wird einheitlich im Baugebiet die Lärmsituation durch städtebauliche Maßnahmen geregelt und dem

Bauherrn darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet, eine den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerechte Belichtung der Räume des 1. OG ermöglicht.

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister