

# Bebauungsplan Nr. 10 / Lipp

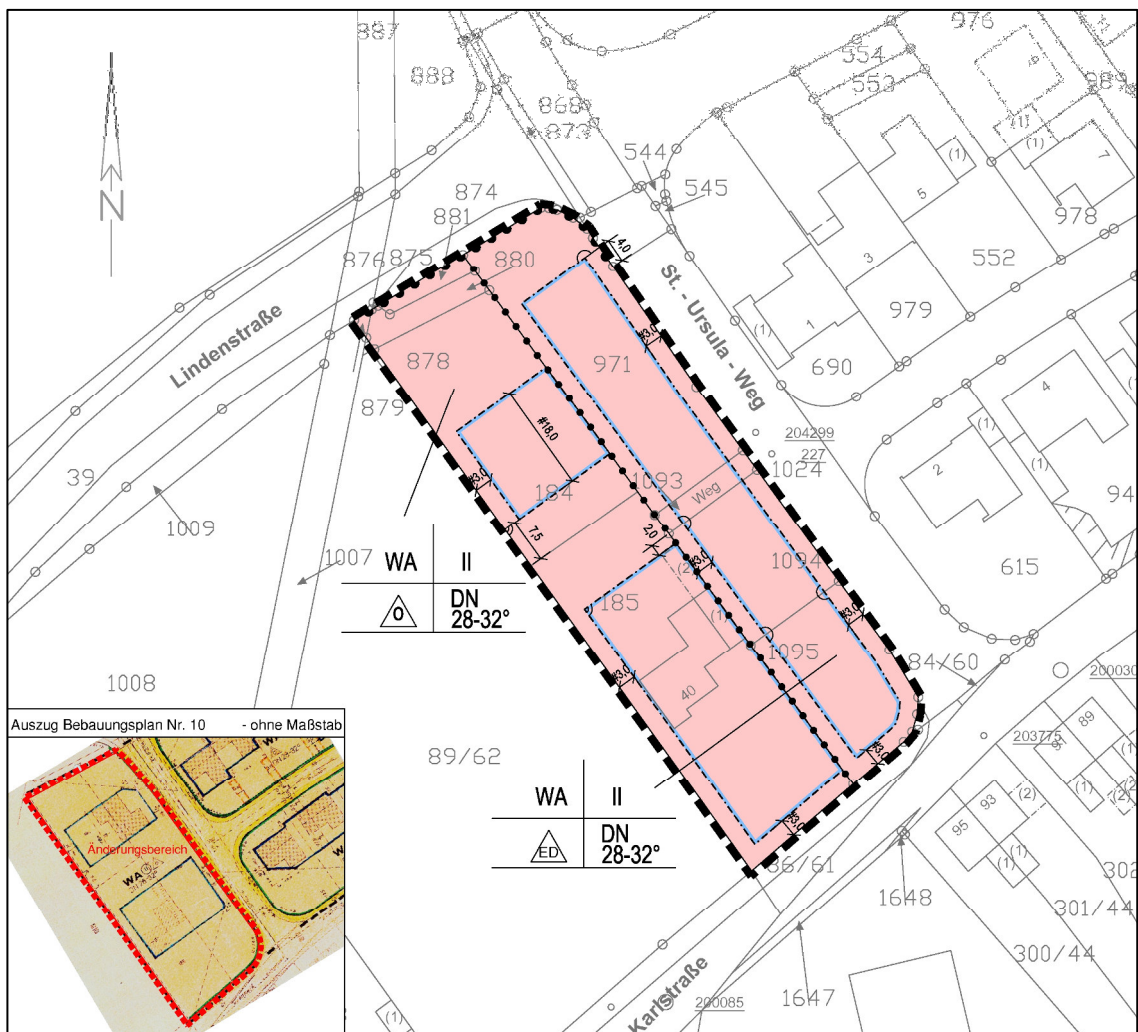
## 1. vereinfachte Änderung

Stadt Bedburg

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 20. Januar 2016



**PLANUNGSGRUPPE MWM**

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Baumassessor, Dipl.-Ing. für Städtebau und Tiefbau

## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN .....	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes .....	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren .....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....	4
2.1	Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung .....	4
2.2	Bestand / Umgebung des Änderungsbereiches.....	4
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	4
3.1	Planungsrechtliche Situation .....	4
4.	PLANUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT .....	5
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	5
5.1	Änderung der Planzeichnung .....	5
5.2	Textliche Festsetzungen.....	6
6.	STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	6
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN .....	6
7.1	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	6
7.2	Umweltschutz, Natur und Landschaftspflege.....	7
7.3	Verkehr / Erschließung .....	8
7.4	Ver- und Entsorgung.....	8
7.5	Immissionen.....	8
7.6	Kampfmittelbeseitigung .....	8
7.7	Grundwasserabsenkungen / Bodenbewegungen .....	8
7.8	Sonstige Planungsbelange.....	8
7.9	Bodendenkmalschutz .....	9
8.	UMWELTPRÜFUNG .....	9
9.	FLÄCHENBILANZ.....	9
10.	MAßNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG.....	9
11.	ERGEBNIS DER ABWÄGUNG.....	10

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der 1.Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes**

Für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 in Bedburg-Lipp zwischen K 37 und Karlstraße soll, den Zielen der Innenentwicklung entsprechend, die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erforderlich, der in diesem Bereich eine zwingende Zweigeschossigkeit vorsieht. Aufgrund von geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen soll nun entgegen der bisherigen zwingenden Zweigeschossigkeit eine maximale Zweigeschossigkeit vorgesehen werden.

Darüber hinaus ist zur besseren Ausnutzung der Grundstücksfläche und der vorhandenen Erschließung eine zweireihige Bebauung vorgesehen.

Die nunmehr beabsichtigte lockere und kleinteilige Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser in der ersten Reihe und durch eine Bebauung in offener Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen) in der zweiten Reihe fügt sich nach stadtgestalterischen Gesichtspunkten gut in die Umgebungsbebauung ein. So entsteht ein verträglicher Übergang zwischen der Bebauung und dem anschließenden Landschaftsraum.

Ziel dieser Änderung des Bebauungsplanes ist daher neben

- der Anpassung an die geänderten Wohnbedürfnisse sowie Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die maximale Zweigeschossigkeit auch die
- effektivere Ausnutzung vorhandener Flächen und Infrastrukturen.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein verträgliches Einfügen in die umgebende Bebauung.

Gem. § 13 BauGB kann die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Voraussetzungen (keine Vorhaben, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Beeinträchtigung für Schutzgüter) sind hier gegeben. Es kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben bzw. eine Auslegung durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren**

Die Erstellung der Bebauungsplanänderung stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 10 / Lipp liegt in der Gemarkung Lipp, Flur 2, am westlichen Stadtrand von Bedburg. Im süd-östlichen Teilbereich ist bereits die vorhandene Baufläche sowie die Parzelle 1094 jeweils mit einem Einzelhaus bebaut. Die restlichen Flächen im Plangebiet werden noch landwirtschaftlich oder als Privatgärten genutzt bzw. liegen derzeit brach.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 184, 185, 878, 879, 880, 881, 971, 1093, 1094 und 1095.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

im Norden durch die K37 (Lindenstraße),

im Osten durch den St.-Ursula-Weg,

im Süden durch die Karlstraße,

im Westen durch das Flurstück 89/62, das landwirtschaftlich genutzt wird.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Bestand / Umgebung des Änderungsbereiches**

Der zu überplanende Änderungsbereich wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche / Gartenland genutzt.

Nordöstlich und östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet in offener Bauweise mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.

Im Süden befindet sich ein Schulzentrum mit Gemeinschaftshaupt- und Realschule sowie Gymnasium.

Die Bereiche westlich und nordwestlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

In Plangebietsnähe sind keine störenden gewerblichen Nutzungen vorhanden. In ca. 600 m Entfernung befindet sich die A 61, die jedoch durch ihre Tieflage abgeschottet ist.

## **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **3.1 Planungsrechtliche Situation**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 10 / Lipp ist am 12.10.1974 in Kraft getreten. Er setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit fest.

Mit der Rechtskraft der 1. Bebauungsplanänderung treten die Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes in den Überdeckungsbereichen zurück.

#### 4. PLANUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Planungsidee ist eine Ergänzung der bestehenden Bebauung durch Wohngebäude in offener Bauweise. In der ersten Reihe sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, in der zweiten können neben diesen auch Hausgruppen innerhalb der gegebenen Baugrenzen errichtet werden.

Die Erschließung erfolgt durch den bestehenden St.-Ursula-Weg für die Bebauung in der ersten Reihe. Für die Erschließung der zweiten Reihe ist sowohl ein 5,0 m breiter Privatweg vom St.-Ursula-Weg mittig des Grundstücks ausgehend vorgesehen, als auch eine Erschließung von der angrenzenden Karlstraße möglich.

#### 5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

##### 5.1 Änderung der Planzeichnung

###### Art der baulichen Nutzung

Nach wie vor bleibt die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Plangebiet bestehen. Lediglich der Zulassungskatalog wird in den textlichen Festsetzungen angepasst. Der Ausschluss der normalerweise ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch die textlichen Festsetzungen erfolgt auf der Grundlage der bereits vorhandenen kleinteiligen Nutzungsstruktur, die durch eine Ansiedlung der nun ausgeschlossenen Nutzungsarten in eine unverträgliche Unruhe im städtebaulichen Zusammenhang gebracht worden wäre.

###### Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des Planvorhabens und um den geänderten Wohnansprüchen und Bauformen gerecht zu werden, sind die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten zulässigen Vollgeschosse von zwingend zweigeschossig in maximal zwei Vollgeschosse zu ändern. Diese Festsetzung führt zu einer höheren Flexibilität und lässt dem Bauherrn einen größeren Spielraum bei der Gestaltung seines Baukörpers.

Die Erweiterung bezüglich der Zulässigkeit der Vollgeschosse ist begründet in der Lage des Änderungsbereiches am Rande der bestehenden Wohnsiedlung. Durch die Änderung der Geschossigkeit wird ein verträglicher Übergang zwischen Bebauung und Landschaft geschaffen und das Bauvorhaben harmonisch in die Umgebung eingefügt.

###### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ziel der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Konzeption ist die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung. Geplant ist die Anordnung der Gebäude entlang der bestehenden Erschließung in einer offenen Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch Baugrenzen definiert. Zur höchstmöglichen Ausnutzung der Grundstücke werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Osten entlang des St.-Ursula-Weges sowie im Süden zur Karlstraße erweitert.

## 5.2 Textliche Festsetzungen

Mit Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanens Nr. 10 / Lipp aus dem Jahr 1974 aufgehoben. Sie werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt:

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt Allgemeines Wohngebiet (WA) wie im Ursprungsplan bereits festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden demnach die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da diese mit der Struktur eines kleingliedrigen, aufgelockerten hochwertigen Wohngebietes nicht vereinbar sind und eine nicht gewollte Verstärkung des Verkehrs mit sich brächten. Darüber hinaus sind für diese Nutzungen geeignetere Standorte im Stadtgebiet vorhanden.

### Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Verbunden mit der Festsetzung der offenen Bauweise sichert diese Festsetzung den Charakter des Wohngebietes als offen und kleinstrukturiert und verhindert hiermit einen dem unmittelbaren Umfeld nicht entsprechenden Maßstabsprung, wie er durch eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern entstehen würde.

### Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen (28° bis 32°) beschränkt sind und die Zielsetzung des Bebauungsplanes gewährleisten

## 6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für die Zulässigkeit von Nutzungen gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, die in § 12 Abs. 1 BauNVO auch Aussagen zu Stellplätzen und Garagen trifft: Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig.

## 7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

### 7.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die heutigen Ansprüche an Wohnbebauung und die daraus resultierende Nachfrage belegen einen Bedarf an Wohnformen, die sich aufgrund ihrer Dimensionierung harmonisch in die Umgebung und Landschaft einfügen. Eine Bebauungsplanänderung ist hier also insbesondere auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um einen verträglichen Übergang zwischen der bestehenden Wohnbebauung nordöstlich und östlich des Planbereichs und des südlich gelegenen Schulzentrums sowie der angrenzenden freien Landschaft zu gewährleisten.

## 7.2 Umweltschutz, Natur und Landschaftspflege

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, da bereits eine bauliche Inanspruchnahme nach altem Bebauungsplan möglich war: Gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Durch die bauliche Entwicklung dieser Fläche auf einer bereits bebaubaren und ökologisch wenig hochwertigen Fläche wird gleichzeitig der sonstige Freiraum durch Nichtinanspruchnahme alternativer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte geschont.

Die geplante Bebauungsplanänderung des BP Nr. 10 / Lipp führt bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sogar zu einer Verbesserung. Das Vorhaben fügt sich in die benachbarte vorhandene Bebauung ein und schafft einen verträglichen Übergang zur Landschaft.

### Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die zusätzliche Bebauung der heutigen Ackerfläche führt zu einer Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere (Vögel, Kleinsäuger) und Pflanzen. Aufgrund einer bereits vor der Bebauungsplanänderung zulässigen Versiegelung und der entstehenden Grünstrukturen im Bereich des Plangebietes (Gärten und Freiräume) sind diese Auswirkungen jedoch als vertretbar einzustufen.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, denen aber in diesem Bereich zugunsten der Schonung von ökologisch wertvollen Flächen im Außenbereich der Vorrang eingeräumt werden kann.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Eine sachgerechte Entwässerung des Grundstücks in die vorhandene Kanalisation ist gewährleistet.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

### **7.3 Verkehr / Erschließung**

Das Plangebiet ist von zwei Seiten an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen: Im Norden an die K37 (Lindenstraße), im Osten an den St.-Ursula-Weg und im Süden an die Karlstraße. Diese Erschließungen sind zur Aufnahme des (wenigen) Verkehrs ausreichend dimensioniert. In der zweiten Baureihe erfolgt die Erschließung über einen überwiegend 4,0 m breiten Privatweg vom St.-Ursula-Weg aus. Die benötigten Stellplatzflächen können auf den Grundstücken errichtet werden.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung und die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgen über die Kanalisation im Mischsystem im Sankt-Ursula-Weg sowie der Karlstraße.

### **7.5 Immissionen**

Westlich vom Planbereich gelegen, befindet sich die Autobahn A 61. Aufgrund des Abstandes (ca. 600 m) und der Tieflage der Autobahn sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **7.6 Kampfmittelbeseitigung**

Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Blindgängern wird hingewiesen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **7.7 Grundwasserabsenkungen / Bodenbewegungen**

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem Grundwasserwiederanstieg zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

### **7.8 Sonstige Planungsbelange**

#### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Das Plangebiet ist bereits durch das überwiegend bebaute Umfeld geprägt. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 / Lipp führt zur Inanspruchnahme einer Fläche, die bisher bereits zum Teil bebaut war und zum geschlossenen Siedlungszusammenhang gehört. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung dient also einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Schon vorhan-



dene Nutzungen / Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten bleiben und eine künftige ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird begünstigt.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. aufgrund der überwiegend geplanten Südausrichtung der Bebauung die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So werden besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, sodass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

## **7.9 Bodendenkmalschutz**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde - hierzu gehören auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit - ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte handelt, es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege auf den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **8. UMWELTPRÜFUNG**

Gem. § 13 BauGB 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 BauGB abgesehen

## **9. FLÄCHENBILANZ**

Gesamtfläche Änderungsbereich:	ca. 4.420 qm
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 4.420 qm
davon:	
überbaubare Flächen gem. § 23 BauNVO:	ca. 2.405 qm

## **10. MAßNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG**

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Bedburg. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden tabellarisch in einer Abwägungsliste zusammengestellt. Auf dieser Grundlage wurde die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB vollzogen und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

Träger öffentlicher Belange und Behörden äußerten überwiegend keine Bedenken, zum Teil wurden Hinweise zur Berücksichtigung gegeben. So wurden z.B. Anregungen zu versickerungsfördernden Maßnahmen auf den Grundstücken gegeben. Jedoch ist das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und daher auch das Thema Entwässerung hinreichend sichergestellt. Nach entsprechender Prüfung erfolgen die Schmutzwasserentsorgung und die Entwässerung des Niederschlagswassers über die Kanalisation im Mischsystem in Sankt-Ursula-Weg sowie der Karlstraße.

Insgesamt betrachtet, führen die Stellungnahmen aber zu keiner Änderung der Planung und das Verfahren planmäßig fortgesetzt werden.

Bedburg und Aachen, 20.01.2016