



Stadt **Bedburg**
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung
-Teilgebiet Lipper Berg- Bedburg Lipp
im beschleunigten Verfahren**
Begründung

(Stand: 31.03.2016)

Der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 -Lipper Berg- wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722), folgende Begründung beigegeben:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1 Beschreibung des Plangebietes
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Bebauungsplan Nr. 32
- 1.4 Planverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Inhalte der Planung

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Höchstzahl der Wohnungen
- 3.5 Stellplätze und Garagen
- 3.6 Erschließung
- 3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Umweltbelange

- 4.1 Boden- und Wasserschutz
- 4.2 Artenschutz
- 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

5. Sonstige Hinweise

6. Kosten

7. Städtebauliche Kennwerte

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp liegt zentral im Bedburger Ortsteil Lipp und hat eine Größe von ca. 590 m². Es besteht aus den Flurstücken 452 und 467, Flur 8, Gemarkung Lipp. Der Geltungsbereich wird im Süden von der Straße ‚Lipper Berg‘, im Nordosten von der Wegeverbindung zwischen Lipper Berg und Ziegeleistraße (Flurstück 466) und im Westen von der östlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes am Lipper Berg 22 begrenzt. Die Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Plangebietes. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32/Lipp ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich heute auf dem Flurstück 452 eine Trafostation, die nicht mehr genutzt wird und von Rasenflächen und Gehölzen umgeben ist. Östlich der ehemaligen Trafostation wurde als Ersatz eine weitere in geringerer Größe errichtet. Der nördliche und östliche Teil des Plangebietes (Flurstück 467) stellt sich heute als Grünlandfläche mit ebenfalls üppigen Gehölzbeständen dar. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein großkroniger Laubbaum. Das Gelände fällt Richtung Norden um etwa 2,0 m ab.

Das Umfeld des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp ist durch Wohnbebauung geprägt. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend traufständige, ein- bis zweigeschossige Doppel- und Einzelhäuser mit Satteldächern und vereinzelt Walmdächern.

Die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung entlang der Straße Lipper Berg wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp als Allgemeines Wohngebiet in straßenparalleler traufständiger offener Bauweise realisiert. Aufgrund der topographischen Situation wirken die Gebäude zur Straße Lipper Berg eingeschossig. Ein zweites Vollgeschoss konnte aufgrund der Hangsituation jeweils im Untergeschoss realisiert werden.

Entlang des nordöstlich angrenzenden Weges wurde die Bebauung der Straße Lipper Berg in zweigeschossiger ebenfalls offener Bauweise fortgesetzt. Der Weg wurde seinerzeit aufgrund des starken Gefälles diagonal zu den Höhenlinien und damit im spitzen Winkel auf die Straße Lipper Berg geführt, um die Begehrbarkeit ohne Stufen zu gewährleisten. Die angrenzenden Gebäude Lipper Berg 20 – 20b stehen jeweils gestaffelt zum Weg, wobei der geringste Abstand ca. 6,0 m beträgt.

Das Plangebiet ist über die Straße Lipper Berg an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches im Kreuzungsbereich von Lipper Berg und dem Fußweg befindet sich die Bushaltestelle ‚Lipp Schulpfad‘. Die Haltestelle wird an Schultagen vormittags bis nachmittags von der Buslinie 987 als Verbindung zwischen ‚Bedburg Schulzentrum‘ und ‚Bedburg Rath‘ bedient. In etwa 300 m Luftlinie zum Plangebiet ist zudem die Bushaltestelle ‚Polizeiposten Lipp‘ erreichbar, die von der Buslinie 975 als Verbindung zwischen ‚Kaster Rathaus‘ und ‚Horrem BF‘ angefahren wird. Diese Linie verkehrt auch an Wochenenden und werktags von früh morgens bis nachts.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Geltungsbereich für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32/Lipp als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg stellt den Geltungsbereich als Wohnbauflächen mit der überlagerten Darstellung ‚Umspannwerk‘ dar. Zudem liegt die Fläche innerhalb der Darstellung als Siedlungsschwerpunkt.

1.3 Bebauungsplan Nr. 32/Lipp

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp wurde der Geltungsbereich der 4. Änderung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Elektrizität‘ und im Böschungsbereich als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt.

Als Ersatz für die Trafostation wurde im Osten des Plangebietes außerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen eine neue Trafostation in geringerer Größe errichtet.

Die westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wurden im Rahmen der 1. Änderung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die an das Plangebiet angrenzende Wegeverbindung zwischen Lipper Berg und Ziegeleistraße wurde als öffentliche Verkehrsfläche ohne spezielle Zweckbestimmung deklariert.

Im näheren Umfeld des Plangebietes wurden eine maximale Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine maximale Zweigeschossigkeit als Maß der baulichen Nutzung sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Überwiegend wurden zusammenhängende überbaubare Flächen ausgewiesen, um eine größtmögliche Flexibilität in der Grundstücksgestaltung zu ermöglichen. Allerdings wurde diese durch die textlichen Festsetzungen insofern eingeschränkt, dass alle Bauten zur Straßenseite parallel zur vorhandenen Baugrenze zu errichten sind.

1.4 Planverfahren

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn unter anderem die zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m² unterschritten wird. Da die Plangebietsgröße insgesamt deutlich geringer ist als die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, wird das vorgenannte Kriterium eingehalten. Voraussetzung ist weiterhin, dass der Bebauungsplan aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt.

Derartige Bebauungspläne können nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere vergleichbare Maßnahmen handelt. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene

Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Somit erfüllt der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp neben der Unterschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² weitere Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt. Ausgenommen davon sind eventuell notwendige artenschutzrechtliche Prüfungen.

Im Zuge des bisherigen Bebauungsplanverfahrens haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch liegt keine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Somit besteht kein Anlass, das Bebauungsplanänderungsverfahren nicht gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp soll die Bebaubarkeit des Änderungsbereiches mit Wohnbauten ermöglicht werden. Die Erschließung soll über die Straße Lipper Berg erfolgen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zur Bauweise und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen sich an den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp in den angrenzenden Bereichen orientieren.

Die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Wohnzwecke entspricht dem städtebaulichen Ziel, durch Nachverdichtung innerstädtische Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen, um damit die Inanspruchnahme von Flächen, die heute dem Landschaftsraum zuzuordnen sind, zu minimieren.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht damit der vorherrschenden Nutzung der näheren Umgebung.

Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß dem Ziel, ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu schaffen, die Grundflächenzahl mit maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl mit maximal 0,8 festge-

setzt. Diese Werte entsprechen den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp für die unmittelbar angrenzende Bebauung. Die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der maximal überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen ebenfalls der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp. Gegenüber der 1. Änderung wird zusätzlich die Firsthöhe festgesetzt, um Gebäudehöhen zu vermeiden, die sich nicht in den Bestand einfügen. Zudem soll somit eine unzumutbare Verschattung der tiefer gelegenen, nordöstlichen Grundstücke vermieden werden. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche mittig an der Grundstücksgrenze.

Die Höhenfestsetzung bzw. die Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt das abfallende Gelände Richtung Norden. So besteht die Möglichkeit, entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung das Untergeschoss bei Bedarf als Vollgeschoss auszubauen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp getroffene Festsetzung einer offenen Bauweise wird verzichtet. Die der Umgebung entsprechende aufgelockerte Bauweise wird durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser geregelt.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und im Abstand von 3,0 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes 452 angeordnet. Die südliche Baugrenze wird in etwa in Verlängerung der westlich angrenzenden Bebauung festgesetzt. Der Abstand zur Straße Lipper Berg verringert sich deswegen von Westen nach Osten von 3,0 auf ca. 2,0 m. Das zusammenhängende Baufenster bietet Platz für maximal ein Doppelhaus. Um eine ausreichende Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu ermöglichen, wird das Baufenster entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp mit einer Tiefe von 17,5 m in der größten Ausdehnung normiert. Durch den dreieckigen Grundstückszuschnitt misst die Tiefe des Baufensters in der geringsten Ausdehnung etwa 7,4 m. Der östliche Bereich des Plangebietes wird von Bebauung freigehalten, da der Einmündungsbereich vom Weg in die Straße Lipper Berg ausreichend einzusehen bleiben muss und die Verschattung der nordöstlich tiefer gelegenen Grundstücke minimiert werden soll.

3.4 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung des Einfügens in den Bestand wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt. Durch diese Festsetzung soll gleichzeitig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein daraus resultierender erhöhter Stell- und Parkplatzbedarf vermieden werden.

3.5 Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken innerhalb des Plangebietes. Die Lage von überdachten Stellplätzen und Garagen wird auf das Baufenster und die westliche Abstandfläche beschränkt. Damit soll vermieden werden, dass in Sichtachse des östlichen Abschnittes der Straße Lipper Berg eine Garage realisiert werden kann. Zusätzlich wird dadurch die Einsehbarkeit aus dem nordöstlich gelegenen Weg in die Straße Lipper Berg gewährleistet.

Die Tiefe der Garagen- und der Carportzufahrten muss ab der Straßengrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen. Dieser Abstand ermöglicht das Warten vor der zu öffnenden Garage auf privater Fläche oder auch das Abstellen eines weiteren Pkw und gewährleistet einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der Straße Lipper Berg.

3.6 Erschließung

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp ist über die Straße Lipper Berg an das örtliche Straßennetz angebunden.

Gemäß § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da das Grundstück bereits baulich genutzt wurde, kann das anfallende Niederschlagswasser den vorhandenen Kanälen zugeführt werden.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die notwendige Erreichbarkeit der Trafostation im Osten des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die verträgliche Einbindung in die stadträumliche Struktur soll über die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sichergestellt und durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen ergänzt werden. Dabei dienen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Die Homogenität soll dabei vorrangig über die weithin sichtbare Dachform und Dachgestalt hergestellt werden. Damit sich die neue Bebauung in den umgebenden Bestand einfügt, werden als mögliche Dachformen nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung, Firstrichtung und Farbgebung des Daches wird entsprechend der Bebauung in der näheren Umgebung festgesetzt. Die möglichen Dachaufbauten werden begrenzt.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseinfriedungen sind Grundstückseinfriedungen zur Straße Lipper Berg aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen vorzunehmen. Entlang der Wegeverbindung kann zur Aufnahme des Geländeunterschiedes eine Böschungsmauer

errichtet werden. Die Höhe dieser Böschungsmauer wird auf maximal 1,0 m beschränkt, um erhebliche Geländebewegungen zu vermeiden und um eine optische Einengung des Wegeverlaufes zu verhindern.

4. Umweltbelange

4.1 Boden- und Wasserschutz

Infolge von Sumpfungsmaßnahmen im Rahmen des Braunkohle-Tagebaus liegt der derzeitige Grundwasserspiegel unterhalb des natürlichen Grundwasserspiegels. Um eine dauerhafte Vernässung der Gebäude im Raum Bedburg zu vermeiden, soll der Grundwasserstand langfristig unter dem natürlichen Grundwasserstand gehalten werden. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass im Gründungsbereich besondere bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung erforderlich sind. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp wird eine Versiegelung von Teilbereichen der Flurstücke 452 und 467 ermöglicht. Derzeit sind innerhalb des Plangebietes die Flächen der Trafostationen zuzüglich der Erschließungsflächen versiegelt. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden.

4.2 Artenschutz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der allseitig umgebenden Bebauung und der isolierten Lage ohne Vernetzung mit anderen Biotopstrukturen ist trotz Verlustes des großkronigen Laubbaumes nicht davon auszugehen, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp gesetzlich geschützte Arten beeinträchtigt werden. Für eventuelle Bewohner des Laubbaumes fehlen die notwendigen Habitatstrukturen.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden durch die Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die ausgleichsrelevant sind. Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5. Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen archäologische Funde nicht ausgeschlossen und die Bestimmungen des Denkmalschutzes NW, insbesondere die Anzeigenpflicht zu beachten sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen sind.

Gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen‘ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 der Untergrundklas-

se S. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

6. Kosten

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsflächen entstehen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Lipp keine Folgekosten für die Stadt Bedburg.

7. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	591 m ²	100,0 %
• Allgemeines Wohngebiet	591 m ²	100,0 %
<i>davon überbaubare Flächen</i>	276 m ²	46,7 %