Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 43
Teilgebiet „Adolf-Silverberg-Straße“
6. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand: 27. April 2016

Entwurf

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziele der Planung 3

2 Verfahrensverlauf 3

2.1 Durchführung im beschleunigten Verfahren 3
2.2 Verfahrensverlauf 4

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption 4

3.1 Lage und Geltungsbereich 4
3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption 7
3.3 Topographie 8
3.4 Verkehrliche Erschließung 8
3.5 Freiraumkonzept 8
3.6 Ver- und Entsorgung 8
3.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 9
3.8 Planungsalternativen 9

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen 9

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 9
4.2 Regionalplan 10
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 10

5 Berücksichtigung der Umweltbelange 11

5.1 Umweltvorgaben 12
5.2 Natur und Landschaft 12
5.3 Besonderer Artenschutz 16

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte 18

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO) 18
6.2 Immissionsschutz 21
6.3 Altlasten 22
6.4 Baugrund 23
6.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 23
6.6 Hinweise und Empfehlungen 24

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung 24

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes 24

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung 24

9.1 Flächenbilanz 24
9.2 Kostenschätzung 25

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bedburg hat die Aufstellung des Bebauungsplans 'Nr. 43, 6. Änderung, Adolf-Silverberg-Straße' beschlossen, um der bestehenden Baulandnachfrage zu begegnen und das Gelände des Unternehmens Mockel & Gronotte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Das Speditionsunternehmen hat sich auf einen anderen Standort in der Stadt Bedburg verlagert. Das bisherige Betriebsgelände an der Adolf-Silverberg-Straße steht deshalb für eine Umnutzung zur Verfügung. Ziel ist die Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur, die eine verträgliche Verbindung der unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel) ermöglicht. Zu diesem Zweck wurden auch die bestehenden Wohngebäude entlang der Adolf-Silverberg-Straße mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um auch für diesen Bereich eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches genügende nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Im Plangebiet sollen neben Wohngebäuden unter anderem Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Es soll zudem die Möglichkeiten eröffnet werden, die Nahversorgungssituation zu verbessern.

2 Verfahrensverlauf

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, Teilgebiet „Adolf-Silverberg-Straße“, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2.1 Durchführung im beschleunigten Verfahren

Am 01. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Seitdem bestehen für die Städte und Gemeinden weitere planungsrechtliche Möglichkeiten zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Mit dem so genannten beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können verbindliche Bauleitpläne unter bestimmten Bedingungen vereinfacht und beschleunigt in Kraft gesetzt werden.

Diese sind z.B. Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Es handelt sich vorliegend um eine innerörtliche Erweiterung bzw. Nachverdichtung wobei die durch den Bebauungsplan innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches ermöglichte Überbauung (die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. die Größe der Grundfläche insgesamt) weniger als 20.000 m² beträgt.

Ebenso wie im vereinfachten (nach § 13 BauGB) kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Es wird mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43, Teilgebiet „Adolf-Silverberg-Straße“ kein Vorhaben begründet, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht hervorruft.

Daneben werden keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH / Vogelschutz) ausgelöst, so dass auch diese Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind und die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB erfolgen kann.[1]

1 Siehe dazu Abschnitt 5 ‚Berücksichtigung der Umweltbelange‘

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.2 Verfahrensverlauf

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Bedburg hat am __.__.____ die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.43, Teilgebiet „Adolf-Silverberg-Straße“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.43, Teilgebiet „Adolf-Silverberg-Straße“ wurde am __.__.____ gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Satz 1 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am __.__.____beschlossen, den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.43, Teilgebiet „Adolf-Silverberg-Straße“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in einer parallel durchgeführten Beteiligung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am __.__.____ im Rat der Stadt Bedburg beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.43, Teilgebiet „Adolf-Silverberg-Straße“, ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am __.__.____ als Satzung beschlossen worden.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich als Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 im Südwesten des Innenstadtbereiches von Bedburg zwischen den Stadteilen Kirdorf, Blerichen, Lipp und dem Stadtzentrum.[2]

Im Zusammenhang des Siedlungsgefüges der Kernstadt gelegen, wird der zu überplanende Bereich im Westen, Süden und Osten von der Adolf-Silverberg-Straße gefasst. Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an die Albert-Einstein-Straße sowie an die Wohnbebauung der Marie-Curie-Straße.[3]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 19.074 m² und umfasst in der Stadt Bedburg folgende Flurstücke:

2 Siehe Abb. 1

3 Vgl. Abb. 1 und Abb. 2

Gemarkung Bedburg: Flur 1, Flurstück-Nr. 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1387, 1398, 1401, 1402, 1576, 1619 tlw., 1638, 1639, 1640, 1741 tlw., 2075 u. 2097

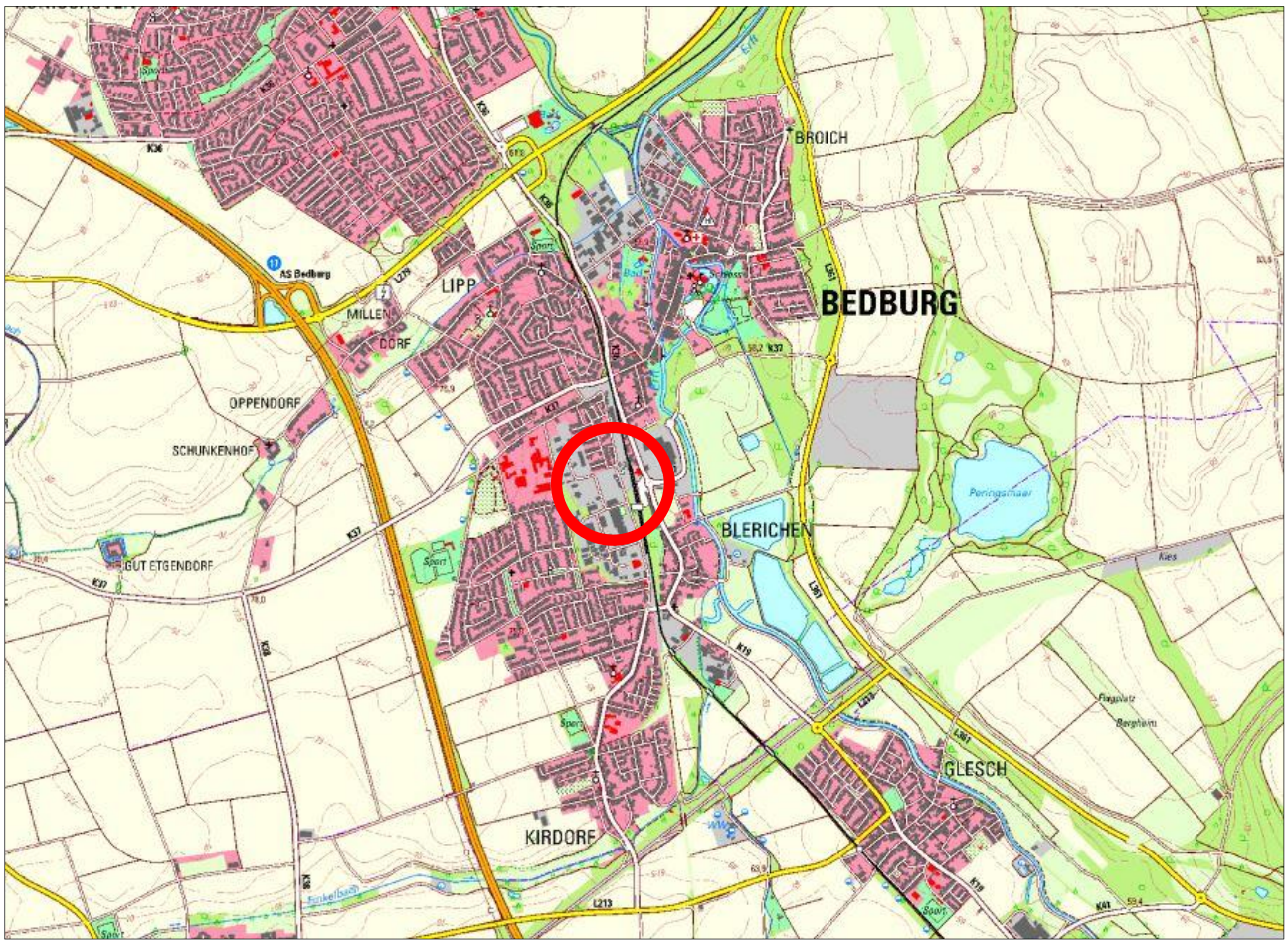


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes
(Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW; eigene Darstellung, ohne Maßstab)



Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes
(Quelle: Katasteramt Rhein-Erft-Kreis © 2014; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Der Geltungsbereich beinhaltet neben dem Grundstück des ehemaligen Speditionsunternehmens Mockel & Gronotte auch weitere, entlang der Adolf-Silverberg-Straße gelegene Grundstücke und umfasst eine Fläche von ca. 1,91 ha.

Die Nutzung des Speditions-Grundstücks wurde auf einen anderen Standort verlagert. Die Lagerflächen sowie die 2 Lagerhallen mit integrierter Büronutzung, die sich bisweilen noch auf dem Gelände befanden, sind zwischenzeitlich abgerissen worden.

Auf dem Grundstück im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein kleinflächiger Nahversorger/Lebensmitteldiscounter[4] mit zugehöriger Stellplatzfläche. Die Bestandsgebäude entlang der Adolf-Silverberg-Straße werden aktuell als Wohngebäude genutzt.

Nördlich des Plangebietes schließt ein überwiegend von Wohnnutzung geprägtes Mischgebiet an. Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen inklusive größerer Einzelhandelsbetriebe[5]. Im Osten befinden sich die Adolf-Silverberg-Straße und die Bahntrasse der Erft-Bahn, die zwischen Düsseldorf Hauptbahnhof und Köln Messe/Deutz verkehrt.



Abb. 3: Derzeitige Nutzung und Bebauung im Plangebiet
(Quelle: Fotos ISU, Stand: Februar 2016)

Zukünftig sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Wesentliches Ziel der Planung ist es dabei, den baulichen Bestand entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur rechtlich zu sichern und unter Berücksichtigung der bestehenden Baulandnachfrage eine diesbezügliche städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet zu ermöglichen. Neben der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs soll damit insbesondere die Mischung aus Wohnen, Versorgen und Arbeiten erhalten und weiter gestärkt werden.

Aufgrund der Innenstadtlage soll sich die Bebauung des Plangebietes dabei hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung und insbesondere in den Randzonen des Geltungsbereiches an den angrenzenden Typologien und Strukturen orientieren.

4 Netto Marken-Discount mit ≤ 800 m² Verkaufsfläche

5 U.a. Baumärkte

3.3 Topographie

Das Gelände des Plangebietes befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 63,00 m über Normal Null und weist keine erkennbaren Höhenunterschiede auf.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Adolf-Silverberg-Straße an die L 213 angebunden und damit für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) aus allen Richtungen hervorragend erreichbar.

Während die Bereiche des südlichen MI1[6] und das MI2 unmittelbar über bestehende Straßen erschlossen sind, ist der Bereich des nördlichen MI1 über die festgesetzte private Verkehrsflächen[7] an das bestehende Straßennetz anzubinden. Die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglichen den angemessenen Ausbau der innergebietlichen Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche mit 'weicher' Trennung der Verkehrsarten sowie die Verlegung aller notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Bereich.

Die innere Erschließung des Plangebietes[8] erfolgt über die als private Verkehrsfläche festgesetzte Privatstraße.

Fußwegenetz

Die fußläufige Anbindung wird durch ein gut ausgebautes Fußwegenetz gesichert. Aus Richtung Osten kann das Plangebiet durch eine Unterführung der Bahntrasse im Bereich des alten Bahnhofs erreicht werden. Der Fußweg entlang der Adolf-Silverberg-Straße ist für den Radverkehr freigegeben, so dass auch eine sichere Erreichbarkeit für Radfahrer gegeben ist.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Standorts an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und zum Busbahnhof (Unterführung im Bereich des alten Bahnhofs) als sehr gut bezeichnet werden.

3.5 Freiraumkonzept

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer bereits gewachsenen Bebauungs- und Freiraumstruktur im Innenstadtbereich von Bedburg bildet die gärtnerische Anlage nicht bebauter Grundstücksflächen den konzeptionellen Rahmen hinsichtlich der Gestaltung des Freiraums.

Im Rahmen der Textfestsetzungen wurden hierzu im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechende grünordnerische Maßnahmen definiert.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Sowohl die Belange der Versorgung mit Wasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, als auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes wird durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Bedburg sichergestellt.

6 Grundstück des kleinflächigen Nahversorgers/Lebensmitteldiscounters (Netto Marken-Discount)

7 Privatstraße

8 Insbesondere für den nördlichen Teilbereich des MI1

3.6.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden berücksichtigt. Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Ergänzend kann bei Bedarf das Energie- und Telekommunikationsnetz über die innerhalb des Plangebietes zu errichtende Privatstraße noch ausgebaut werden.

3.6.3 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die Dimensionierung und Konzeption der Privatstraße[9] gewährleistet die Abfallentsorgung auch innerhalb des Plangebietes.

3.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils im Privateigentum. Eine geringe Anzahl von Grundstücken ist im Eigentum der Stadt Bedburg.

3.8 Planungsalternativen

Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Bedburg, der bestehenden Baulandnachfrage zu begegnen und das Gelände des ehemaligen Unternehmens Mockel & Gronotte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, haben sich im vorliegenden Fall keine Planungsalternativen ergeben.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird der Stadt Bedburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Somit hat die Stadt Versorgungsfunktionen für die Gemeinde selber und für das Umland wahrzunehmen, indem sie entsprechende zentrale Einrichtungen und Angebote bereitstellt. Der geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit 1995 in Kraft. Außerdem gelten der LEP IV 'Schutz vor Fluglärm' und der im Juli 2013 in Kraft getretene LEP Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.

Zurzeit liegt ein Entwurf für einen neuen Landesentwicklungsplan vor, der den seit 1995 gültigen Landesentwicklungsplan NRW, den Landesentwicklungsplan IV „Schutz vor Fluglärm“ und das am 31.12.2011 bereits ausgelaufene Landesentwicklungsprogramm ersetzen soll. Das Verfahren zur Aufstellung des neuen LEP NRW ist noch nicht abgeschlossen. Grundsätze und Ziele des Entwurfs lauten u.a. wie folgt:

- *6.1-3 Grundsatz Leitbild "dezentrale Konzentration"*

  Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der "dezentralen Konzentration" entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.

- *6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen*

  Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang von Verkehrswegen ist zu vermeiden. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu verhindern.

- *6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"*

  Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen

9 Mit Wendeanlage - befahrbar für dreiachsige Müllfahrzeuge

durch eine umweltverträgliche und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiraumsystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Orts- und Siedlungsränder sollen eine klar erkennbare und funktional wirksame Grenze zum Freiraum bilden.

- *6.1-6 Ziel Vorrang der Innenentwicklung*

  Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Die Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

4.2 Regionalplan

Gemäß des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, liegt das Plangebiet innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). In diesen Bereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in einer Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind. Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem tatsächlichen Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Ergänzend dazu wird festgelegt, dass Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden dürfen.[10]

Allgemein dürfen Siedlungsbereiche nur soweit in Anspruch genommen werden, wie es einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entspricht. Neue Bauflächen sind, soweit keine anderen Belange entgegenstehen, an die vorhandene Bebauung anzuschließen. Im Sinne des Grundsatzes 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' hat darüber hinaus die erneute Nutzung ehemals bebauter Bereiche und die Schließung von Baulücken Vorrang vor der Inanspruchnahme des Freiraums.[11]

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

10 Vgl. Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Textliche Darstellung

11 Ebd.

Der derzeit wirksame FNP der Stadt Bedburg aus dem Jahr 2014[12] stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes als ‚Gewerbliche Baufläche (G)‘ dar.[13]

Da der vorliegende Bebauungsplan von den Vorgaben des aktuell rechtsverbindlichen FNP abweicht - im Plangebiet werden Mischgebiete (Mi) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt - beabsichtigt die Stadt Bedburg in einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den FNP anzupassen.

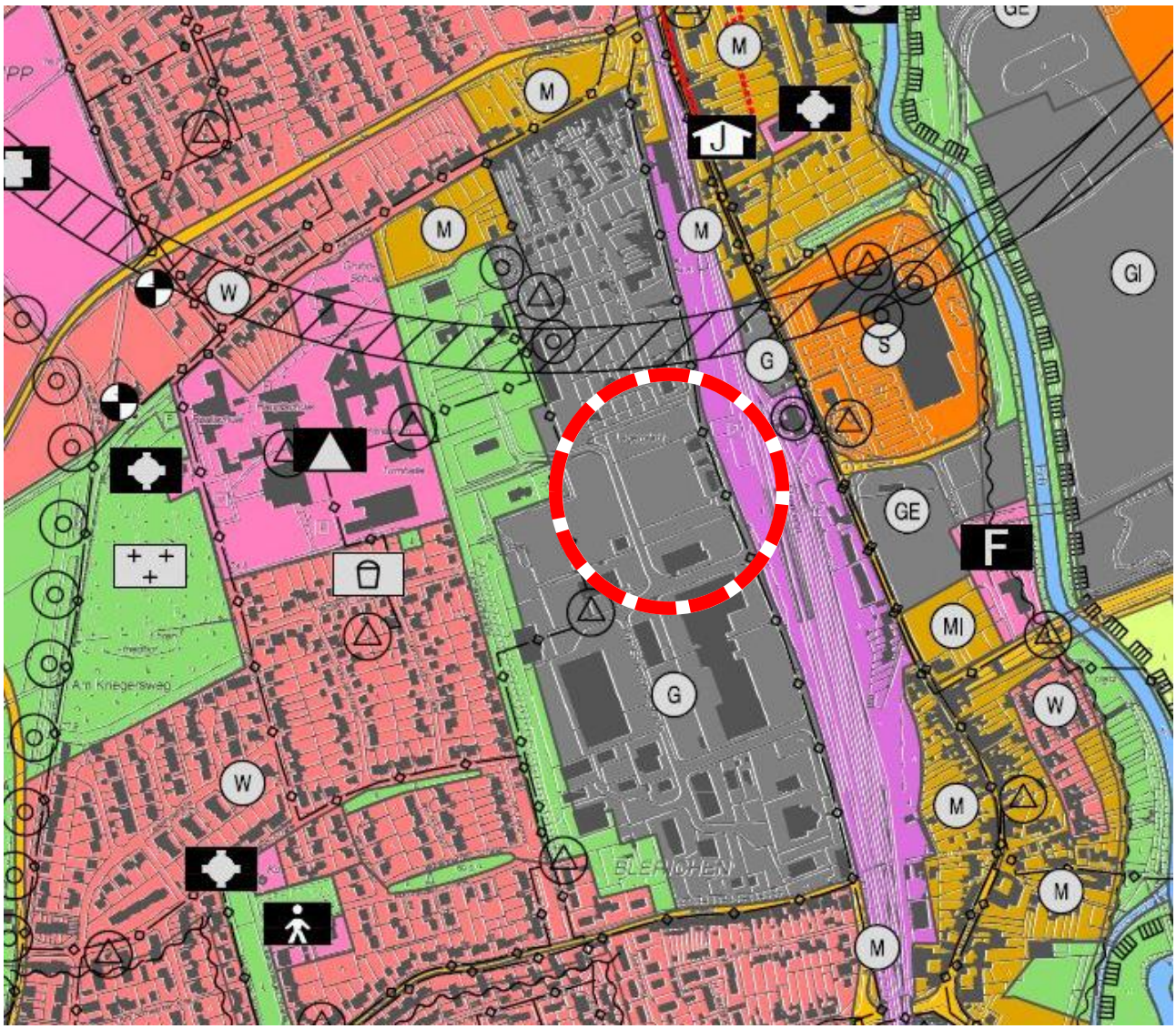


Abb. 4: Lages des Plangebietes im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg
(Quelle: aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 2 & 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt.

12 Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg: 18. Dezember 2014

13 Vgl. Abb. 4

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind etwaige planungsrelevante Umweltbelange dennoch gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend zu berücksichtigen und darzulegen, insbesondere ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Hierzu erfolgt eine überschlägige Vorprüfung folgender planungsrelevanter Umweltkriterien:

5.1 Umweltvorgaben

NATURA 2000 - Schutzgebiete sind nicht berührt.

Auch folgende etwaige Schutzgebiete und -objekte sind örtlich nicht erfasst: Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmale.[14]

Ebenso sind keine Biotope vorhanden, die dem Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegen. Dies gilt auch für schutzwürdige Biotopkatasterflächen.[15] Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

5.2 Natur und Landschaft

Am 9. Februar 2016 wurde eine örtliche Begehung zur naturschutzfachlichen Einschätzung sowie der überschlägigen Bewertung von Flora und Fauna durchgeführt.

Das Plangebiet ist im Süden und Osten bereits bebaut. Im Süden besteht ein kleinflächiger Nahversorger/Lebensmitteldiscounter mit versiegelter Parkplatzfläche sowie randlichen Grünflächen. Diesem schließt sich nördlich eine vollversiegelte Fläche in brachliegendem Zustand an. Der zentrale Bereich ist eine Brachfläche mit geringem Bewuchs der Krautschicht. Im Osten des Plangebietes befinden sich Bestandsgebäude die aktuell als Wohngebäude genutzt werden.[16]

Zusammenfassung der Wertigkeiten für den Arten- und Biotopschutz

Zusammenfassend hängt die örtliche Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz vor allem von den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ab. Hinsichtlich der Bedeutung der örtlichen Vegetation für den Arten- und Biotopschutz ist hierbei vor allem entscheidend, welchen tatsächlichen Natürlichkeitsgrad[17] die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen aufweisen.[18]

Tierökologische Zusammenhänge sind dagegen meist komplexer, so dass diesbezüglich menschlich stärker beeinflusste oder durch den Menschen erst entstandene Biotop- und Nutzungstypen auch eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben können.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme[19] ergeben sich folgende überschlägige örtliche Wertigkeiten für den Arten und Biotopschutz:

Wertigkeit	sehr hohe	hohe	mittlere	geringe	sehr gering / wertlos
Flächentyp	-	-	Grünflächen	Brachflächen	versiegelte / überbaute Flächen

Tab. 1: Übersicht der Wertigkeiten für den Arten- und Biotopschutz im Plangebiet
(Quelle: eigene Darstellung)

14 Vgl. TIM-Online NRW, abgerufen am 04. April 2016

15 Ebd.

16 Vgl. u.a. Abb. 5

17 Einstufung der menschlichen Beeinflussung

18 Eine hohe Vegetationsnaturnähe bedingt in der Regel einen ebenso hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz.

19 Örtlichen Begehung am 9. Februar 2016

Es besteht somit eine überschlägig naturschutzfachlich lokal unterdurchschnittliche bzw. ortstypische Wertigkeit des Plangebietes für Natur und Landschaft.

Klima

Die grundsätzliche Wertigkeit bezüglich der bioklimatischen / klimaökologischen Funktion der Plangebietsfreiflächen ist unterdurchschnittlich, vor allem im Zusammenhang mit der umgebenden, dichten Bestandsbebauung mit dort möglichen stadtklimatischen Belastungsmerkmalen.

Boden

Das zusammenfassende Hauptkriterium zur Bewertung des Bodenpotentials und Einstufung der Bedeutung ökologischer Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum- und Regulationsfunktionen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium; bodenbiologische Bedeutung) ist der jeweilige tatsächliche Natürlichkeitsgrad von Böden (vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan) unter Berücksichtigung anthropogener Überprägung, Vorbelastung oder gar Degradierung.

Böden sehr hoher oder hoher Wertigkeit sind im Plangebiet nicht existent. Von nur noch mäßiger Bedeutung sind dagegen die nutzungsbedingt veränderten Böden der Brachflächen.

Schließlich weisen die Böden der bereits vorhandenen Siedlungsbereiche eine geringe Wertigkeit für den Bodenschutz auf; die gänzlich versiegelten Teilflächen in den Siedlungsbereichen sind sogar derzeit völlig wertlos.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist zum Plangebiet nicht anzuwenden[20]; der Gesetzgeber stuft die zu erwartenden faktischen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig und damit unerheblich ein.

Wasser

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer innerhalb des Plangebietes sowie dem nähren Umfeld.

Umweltauswirkungen / - maßnahmen außerhalb des Naturschutzes

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ausgeschlossen.

Es sind keine bauleitplanerischen Maßnahmen bezüglich erneuerbarer Energien vorgesehen.

Zur Berücksichtigung von Beeinträchtigungen durch Altlasten wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.[21] Demnach liegen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen vor.[22] Im Fall von Erdarbeiten kann anfallender Bodenaushub nicht als Hinterfüllungsmaterial verwendet werden. Es wird der Klasse Z2 der TR Boden zugeordnet und kann einer dafür zugelassenen Anlage zur Verwertung angedient werden.

5.3 Immissionsschutz

Bereits im Februar 2004 wurden für das Plangebiet verschiedene schalltechnische Modellrechnungen, sowohl in Bezug auf den Verkehrslärm als auch in Bezug auf den Gewerbelärm durchgeführt.[23] Die seinerzeit beabsichtigte Nutzung des Plangebietes ist identisch mit der jetzt

---

20 Planungsrechtlicher Innenbereich

21 Vgl. Bodenuntersuchungen auf den Flurstücken 1640 und 387 an der Adolf-Silverberg-Straße in Bedburg, Dr. Spoerer & Dr. Hausmann Beratungsgesellschaft mbH, Elsdorf, 24. November 2015

22 Siehe Abschnitt 6.3 ‚Altlasten‘

23 Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Adolf-Silverberg-Straße" der Stadt Bedburg; Bericht Nr. i04-02-6; isu GmbH, Ramstein-Miesenbach, 6. Februar 2004

vorgesehenen Mischgebietsnutzung. Allerdings war damals der mittlerweile angesiedelte Netto-Markt im Süden des Plangebietes noch nicht vorhanden, weswegen sich die Untersuchungen auch mit dessen geplanter Ansiedlung beschäftigten.

Im Übrigen hat sich die Situation im Umfeld des Plangebietes bis heute nicht maßgeblich verändert. Insbesondere sind keine weiteren Emittenten hinzugekommen, so dass die damaligen Untersuchungen noch heute uneingeschränkt gültig sind.

Übertragen auf die heutige Situation ergeben sich aus den damaligen Untersuchungen folgende Konsequenzen in Bezug für die Bauleitplanung:

5.3.1 Gewerbelärm

Aus den Ergebnissen der umfangreichen Untersuchungen zum Gewerbelärm, die sich insbesondere auch mit der tatsächlichen sowie der planbedingten Geräuschvorbelastung durch die benachbarten gewerblichen Bauflächen in Bestand und Planung beschäftigten, geht hervor, dass hierdurch - sowohl tags (06 – 22 Uhr) als auch nachts (22 – 06 Uhr) - keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden.

Die errechneten Beurteilungspegel aufgrund der Vorbelastung bleiben überall unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte für Mischgebiete. Zur Beurteilung wurden sowohl die Schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" mit tags/nachts 60/45 dB (A), als auch die Immissionsrichtwerte von tags/nachts 60/45 dB (A) gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ herangezogen, die im Nachtzeitraum im Gegensatz zur DIN 18.005 die lauteste Nachtstunde berücksichtigt und zudem Vorgaben für zulässige Spitzenlärmpegel formuliert, die der DIN-Norm fremd sind und die insofern den strengeren Beurteilungsmaßstab darstellt.

Im seinerzeitigen Gutachten wurde auch die Zusatzbelastung durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes (damals PLUS-Markt, heute NETTO-Markt) prognostiziert. Zusammen mit der Vorbelastung wurde daraus eine Gesamtgeräuschbelastung berechnet. Es wurde festgestellt, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert im Tagzeitraum (06 – 22 Uhr) mit geringfügigen Überschreitungen im Wesentlichen eingehalten werden kann, wogegen die geplante nächtliche Anlieferung des Marktes im Nachtzeitraum (22 - 06 Uhr) mit einem Lkw zu Richtwertüberschreitungen am Rand der Baufenster nördlich des Flurstückes Nr. 1637 führen kann. Ursache dafür war die seinerzeit vorgesehene Lage der Lkw-Zufahrt zum Einzelhandelsbetrieb. Im Gutachten wurden daher Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die beim Bau des Lebensmitteldiscountmarktes umgesetzt wurden.[24]

Insbesondere wurde die Lkw-Ein- und Ausfahrt auf die Südseite des Bereiches des Marktes verlegt, wodurch die Geräuscheinwirkungen auch im Nachtzeitraum auf das zulässige Maß reduziert werden konnten. An dieser Situation hat sich bis heute nichts geändert. Auch die übrigen, im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen eingestellten Parameter sind bis heute unverändert, so dass kein Anlass zu der Befürchtung besteht, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht eingehalten werden.

5.3.2 Straßenverkehrsgeräusche von der Adolf-Silverberg-Straße

Zur Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche wurde in den Untersuchungen aus dem Jahr 2004 eine Maximalabschätzung der Geräuschimmissionen mit einem DTV auf der Adolf-Silverberg-Straße von 10.000 Kfz/24 h vorgenommen. Hierbei wurden gemäß den Vorgaben der RLS-90 die Tag-Nacht-Verteilung und die Lkw-Anteile für Gemeindeverbindungsstraßen zugrunde gelegt und eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angenommen.

24 Vgl. hierzu die entsprechenden Baugenehmigungsunterlagen

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm wurden die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ nach Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1 mit tags / nachts 60/50 dB (A) sowie die in der „Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV“ genannten Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von tags / nachts 64/54 dB (A) herangezogen.

Für den seinerzeitigen Bebauungsplan ergab sich die Notwendigkeit, im östlichen Teil des Plangebietes (entlang der Adolf-Silverberg-Straße) zum Schutz gegen Außenlärm bestimmte passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ – vorzusehen.

Als der am stärksten durch Straßenverkehrsgeräusche belastete Bereich wurde die Gebäudezeile unmittelbar entlang der Adolf-Silverberg-Straße identifiziert. Hier wurden die vorgenannten Schalltechnischen Orientierungswerte sowie Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht überschritten. Die Überschreitungen betrafen aber auch, wenngleich in abgeschwächter Form, die westlich davon liegende zweite Baureihe.

Insofern wurden im Gutachten passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, wie z. B. Schallschutzfenster, vorgeschlagen. Da die Schallschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, wurde zudem für zum Schlafen genutzte Räume in direkter Zuordnung zur Adolf-Silverberg-Straße empfohlen, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen.

Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens wurden im damaligen Bebauungsplanentwurf, der jedoch nicht zur Rechtskraft geführt wurde, parallel zur Adolf-Silverberg-Straße die Lärmpegelbereiche III, IV und V festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass im Plangebiet für die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen die bewerteten resultierenden Schalldämmmaße (R'w,res) des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - einzuhalten sind.

Im Februar 2016 wurde beim Gutachter angefragt, ob die seinerzeitigen Ergebnisse in Bezug auf den Straßenverkehrslärm und die damals abgeleiteten Vorgaben hinsichtlich der Lärmpegelbereiche u.Ä. auch heute noch gültig sind. Der Gutachter empfahl, dies anhand aktueller DTV-Zahlen[25] nochmals zu überprüfen. Er kam auf dieser Grundlage zu dem Ergebnis, dass sich im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit des Plangebietes gegenüber dem Jahr 2004 nichts geändert hat. Insofern gelten als Beurteilungsmaßstab nach wie vor die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 von 60 dB(A) am Tag (06 - 22 Uhr) und 50 dB(A) in der Nacht (22 - 06 Uhr) für den Straßenverkehrslärm. Auch die im Gutachten aus dem Jahr 2004 als zusätzlicher Beurteilungsmaßstab verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht besitzen noch immer Gültigkeit.

Die zur Berechnung des Straßenverkehrslärms im seinerzeitigen Gutachten verwendeten "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)", Ausgabe 1990, sind ebenfalls noch gültig, so dass sich die Rahmenbedingungen des Gutachtens auch diesbezüglich nicht verändert haben.

Verändert hat sich allerdings aufgrund der durchgeführten aktuellen Verkehrszählungen die Belastung der Adolf-Silverberg-Straße. Gegenüber der im Jahr 2004 durchgeführten Abschätzung zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 10.000 Kfz/24h hat sich die tatsächliche Verkehrsbelastung auf der Adolf-Silverberg-Straße deutlich reduziert. Statt der angesetzten 10.000 Kfz/24h verkehren aktuell deutlich unter 5.000 Kfz/24/h (Mittelwert DTV von Freitag bis Freitag im Zählzeitraum 4.106) auf dem fraglichen Straßenabschnitt. Auch der Lkw-Anteil ist mit nur etwa 3% erheblich niedriger als damals in den Berechnungen berücksichtigt (20%).

Auf Grundlage der aktuellen Zahlen verringert sich nach Aussage des Gutachters der Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Fahrbahn alleine wegen des deutlich niedrigeren DTV-Wertes um rund 4 dB(A) und wegen des drastisch niedrigeren Lkw-Anteils um bis zu 5 dB(A). Insofern liegen die seinerzeit vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen deutlich „auf der sicheren Seite“.

25 Von der Stadt Bedburg im Zeitraum vom 12. bis 19. Februar 2016 durchgeführte Verkehrszählung an der Adolf-Silverberg-Straße

Insofern können gemäß der angefragten Stellungnahme[26] die Ergebnisse des Gutachtens „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan ‚Adolf-Silverberg-Straße‘, Bericht-Nr. i04-02-6 vom 6. Februar 2004“, der ISU GmbH, bezogen auf den Straßenverkehrslärm im Sinne einer Maximalgefahrenabschätzung auch heute noch verwendet werden können. Im Fazit der Stellungnahme heiß es wörtlich: *„Wenn die auf Grundlage der seinerzeitigen Berechnungen dimensionierten Lärmschutzmaßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster) auch im jetzigen Bebauungsplan unverändert übernommen und entsprechend festgesetzt werden, liegt man in Bezug auf den Straßenverkehrslärm daher auf jeden Fall deutlich „auf der sicheren Seite“, was im Sinne eines möglichst vorbeugenden Schutzes gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen zu begrüßen wäre.“*

5.4 Besonderer Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist eine Artenschutzprüfung Stufe I[27] durchgeführt worden. Demnach sind gemäß erfolgter ASP vor allem aus folgenden Gründen keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände[28] aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten: Vielen im Quadranten des Messtischblattes vorkommenden planungsrelevanten Tierarten/ - gruppen sind im Plangebiet wahrscheinlich keine faktischen Lebensraummöglichkeiten/ Lebensstätten zuzuordnen, insbesondere Amphibien und Reptilien.

Für Vogelarten der Wald(rand-)bereiche, der Gewässer-, Grünland-, und Ackerstandorte kann das Vorhandensein von Habitaten ausgeschlossen werden. Aber auch den Siedlungsarten sind aufgrund der Biotop- und Nutzungszustandes keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zuzuordnen.

Eine Beeinträchtigung essenzieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore ist schließlich ebenfalls nicht zu konstatieren.

Eine Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe II oder Stufe III ist nicht erforderlich.

Landespflegerische Zielvorstellungen / Maßnahmen

Folgende Zielvorstellungen bezüglich vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft sind örtlich planungsrelevant:

- Durchgrünung zum Zweck des Klimaschutzes sowie der landschaftlichen Einbindung

Zusammenfassung

Erhebliche bauleitplanerische Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind derzeit nicht zu erwarten, insbesondere da keine maßgeblichen Schutzgebiete und -objekte betroffen sind, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, voraussichtlich keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind, Maßnahmen zur Bewahrung der Durchgrünung sowie Eingrenzung der Bodenversiegelung getroffen werden, als auch keine Immissionsschutzkonflikte prognostiziert werden.

26 Schalltechnische Einschätzung zum Straßenverkehrslärm – Stellungnahme der ISU GmbH vom 29. Februar 2016

27 Vgl. Artenschutzprüfung (ASP), ISU, Bitburg, 31. März 2016

28 Insbesondere Verbotstatbestände



Abb. 5: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes
(Quelle: Katasteramt Rhein-Erft-Kreis © 2014; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Mischgebiete‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die festgesetzten Mischgebiete werden dabei aufgrund einer von der Regelungssystematik der BauNVO abweichenden Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in die Mischgebiete MI 1 und MI 2 untergliedert.

Festsetzungen für die Mischgebiete MI 1 und MI 2

Die Festsetzung von Mischgebietsnutzungen wird zum einen durch die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur des Gebäudebestandes in den entsprechenden Teilbereichen des Plangebiets begründet, zum anderen in der Planungsabsicht der Stadt Bedburg, auch zukünftig neben der Wohnnutzung die Möglichkeit zu schaffen, mit hoher Flexibilität ein breites Spektrum mischgebietstypischer Nutzungen im Geltungsbereich anzusiedeln. Darüber hinaus begründen die in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes vorhandenen heterogenen Nutzungen eine solche Ausweisung und trägt dazu bei, dass sich die geplante Nutzungsmischung verträglich in die bestehenden Strukturen einfügt.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugunsten des Nachbarschaftsschutzes aufgrund ihrer Störintensität und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie aufgrund der für derartige Vorhaben ungünstigen Standortbedingungen[29] im Plangebiet als nicht zulässige Nutzungen festgesetzt.

In den Teilbereichen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten aufgrund ihrer Störintensität und des zu erwartende Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen regelmäßig: Nachtlokale jeder Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Swingerclubs.[30]

Vergnügungsstätten verursachen auch aufgrund ihres zum Teil überörtlichen Einzugsbereiches vor allem in den Nachtstunden verstärkte Lärmemissionen, was zu Konflikten mit der Wohnbevölkerung führen würde. Zudem wären die mit solchen Nutzungen in der Regel verbundenen Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen ein wesentlicher Störfaktor für die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Teilbereiches der Ortsgemeinde. Die Ertragskraft von Vergnügungsstätten kann zu einer ungünstigen Entwicklung des Mietpreisniveaus in der Umgebung und damit zu einer Verdrängung von mischgebietstypischen Nutzungen führen (sogenannter „Trading-down-Effekt“).

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen ist für das Mischgebiet MI 2 die unter § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit obliegt die Einzelfallentscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

---

29 U.a. ausreichenden Flächengrößen und -eignungen

30 Vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, Rd. Nr. 22.2

Durch die genannten Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit den umgebenden Nutzungen verträgliche Nutzungskonzeption darstellt. Trotz der vorgenommenen Modifikationen hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen bleibt die gemäß Zweckbestimmung eines Mischgebietes nach § 6 Abs. 1 BauNVO notwendige Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung gewährleistet. Der vorhandene Gebäudebestand wird hierbei berücksichtigt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone der Planzeichnung enthält entsprechend festgelegte Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellte überbaubare Fläche der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2.

Die dabei getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild.

Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebliche Zahl ist die in der Planurkunde zu den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzte Baufläche.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt, die sich damit an der höchstzulässigen Grenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete orientiert.

Die Stadt Bedburg strebt im Plangebiet eine innenstadttypische Bauweise an, die sich an der im Plangebiet selbst und in der Umgebung vorhandenen Bebauung orientiert und dementsprechend in das Gesamtbild der Stadt harmonisch einfügt.

Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung, einer energie- und flächensparenden Bauweise sowie zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke werden für den Bereich des Bebauungsplanes für das Mischgebiet MI 1 maximal zwei und für das Mischgebiet MI 2 maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In Nordrhein-Westfalen gelten somit als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW.[31]

- Geschosse über der Geländeoberfläche, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.
- Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat.

31 Vgl. Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Grundfläche und zur Zahl der Vollgeschosse um die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Unter Berücksichtigung des im Geltungsbereich vorhandenen Gebäudebestandes und des gegenwärtigen Umgebungscharakters sowie zur Wahrung des Stadtbildes erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 1 von GH ≤ 11,00 m sowie im Mischgebiet MI 2 von GH ≤ 13,00 m.

Die Gebäudehöhe (GH) wird als das Maß zwischen der Straßenoberfläche der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse ab Gebäudemitte (Fassade), bis zur Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut (Dachfirst) - ausschließlich evtl. notwendiger technischer Aufbauten - definiert.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung des Bestandes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

Darüber hinaus ist für die Errichtung von Terrassenüberdachungen und eingeschossigen Wintergärten eine Überschreitung der rückwertigen Baugrenze um 4,00 m ausnahmsweise zulässig, um damit auf der Erdgeschossebene die Wohnqualität steigern zu können. Diese Festsetzung ist notwendig, da ohne diese die Gebäudeteile nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden könnten oder die festgesetzten Baugrenzen nur geringfügig überscheiten dürften.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze[32] sind von ihrer gestalterischen Wirkung mit Gebäuden vergleichbar und werden aus Gründen des Nachbarschutzes zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Um zusätzliche Abstellmöglichkeiten für PKW zu schaffen, sind überdachte Stellplätze und Garagen mit der Vorderkante ihrer Zufahrtsseite in einem Mindestabstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

Sonstige Stellplätze sind darüber hinaus jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus Sicherheitsgründen sind überdachte Stellplätze und Garagen mit ihrer Vorderkante der Zufahrtsseite gegenüber der Verkehrsfläche um mindestens 3,00 m zurückzusetzen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern gestalterische Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

32 Carports, Garagen u.Ä.

6.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen und den zu erwartenden Verkehrsmengen festgesetzt. Die Gestaltung der Verkehrsflächen selbst ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Fuß- und Radweg festgesetzt und dient u.a. als Teilabschnitt der fuß- und radläufigen Wegebeziehung zwischen dem Bahnhaltepunkt Bedburg (Erft) und dem Schulzentrum der Stadt Bedburg.

Die private Verkehrsfläche wird als Privatstraße festgesetzt und dient der inneren Erschließung des Plangebietes.

6.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die für den Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind insbesondere zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades erfolgt.

Zur Vermeidung von Florenverfälschungen wird die Verwendung von 'standortheimischen' Pflanzen regionaler Herkunft empfohlen.

Die Begrünung des Plangebiets soll neben der ökologischen Aufwertung[33] im Wesentlichen die Einbindung in das bestehende Landschafts- und Stadtbild gewährleisten und verbessern.

Zudem erfolgten in Hinblick auf den lokalen Wasserhaushalt Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet. Befestigte Flächen sollen demnach insbesondere in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Gewerbelärm

Wie unter Punkt 5.3.1 ausgeführt, ergeben sich im Hinblick auf den Gewerbelärm keine erforderlichen Festsetzungen (insbesondere zu Lärmschutzmaßnahmen), da Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungs- und Richtwerte, bedingt durch Geräusche von Gewerbeflächen und gewerblichen Anlagen im Plangebiet nicht zu befürchten sind.

6.2.2 Straßenverkehrsgeräusche

Nach Prüfung der aktuell ermittelten Verkehrsstärke (DTV unter 5.000 Kfz/24/h) sowie der sonstigen Parameter liegen die aufgrund des schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 2004 errechneten Lärmpegelbereiche sowie die auf dieser Grundlage getroffenen Festsetzungen nach gutachtlicher Aussagen„auf der sicheren Seite“. Da dies im Sinne eines vorbeugenden Schutzes gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen zu begrüßen ist und zu einem über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Schallschutz führt, werden im Bebauungsplan parallel zur Adolf-Silverberg-Straße die Lärmpegelbereiche III, IV und V festgesetzt. Im Plangebiet sind daher für die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen die bewerteten resultierenden Schalldämmmaße (R'w,res) des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - einzuhalten.

Hierdurch resultieren lediglich für schutzbedürftige Wohnräume im Bereich der überbaubaren Flächen, die in die Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V fallen, sowie für Büroräume im Lärmpegelbereich V erhöhte Aufwendungen für dem Schutz gegen Außenlärm. Die Anforderungen, die im Lärmpegelbereich III an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, werden wegen der heute geltenden Vorschriften zur Wärmedämmung ohnehin eingehalten. Daher ist im LPB III nicht von einem erhöhten baulichen Aufwand auszugehen.

33 Durch Verringerung der Bodenversiegelung, Staubbindung, Verbesserung des Kleinklimas, etc.

Die Regelung, dass für die jeweils von der Adolf-Silverberg-Straße abgewandten Gebäudeseiten innerhalb der LPB III, IV und V lediglich der jeweils niedrigere Lärmpegelbereich maßgebend ist, ergibt sich aus den physikalischen Gesetzmäßigkeiten der Schallausbreitung und wird im o.g. Fachgutachten durch entsprechende Kartendarstellungen deutlich.[34]

6.3 Altlasten

Teile des Plangebietes[35] wurden im November 2015 vom Büro Dr. Spoerer & Dr. Hausmann im Rahmen einer Erkundung des Untergrundaufbaus im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen[36] abfalltechnische Zuordnungen von Aushubmaterial sowie baugrundtechnische Belange überprüft.

Zudem wurden im Hause der Stadt Bedburg sowie des Rhein-Erft-Kreises vorhandene Unterlagen eingesehen und ausgewertet, die sich explizit auf das zu überplanende Areal beschränken. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen stellen sich wie folgt dar:[37]

Bewertung und Empfehlung

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass auf dem zu überplanenden Areal flächig verbreitet Auffüllungen vorliegen, die bis zu Tiefen zwischen 0,80 - 1,50 m unter GOK hinabreichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen liegen vor, wie der Vergleich der untersuchten, oberflächennahen Mischproben der Auffüllungen mit den Prüfwerten der BBodSchV zeigt. Eine Gefährdung für Menschen ist nicht zu besorgen. Das Areal ist daher für eine angestrebte höherwertige Nutzung[38] geeignet.

Da für die Untersuchungen die oberflächennah angetroffenen Auffüllungsböden herangezogen wurden, also eine Art „Worst-Case“-Betrachtung vorgenommen wird, und diese die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten erfüllen, sind keine Nutzungseinschränkungen gegeben.

Abfalltechnisch ist im Falle von Erdarbeiten, die mit Aushub von Auffüllungsmaterial einhergehen, anfallendes Aushubmaterial in die Klasse Z2 der TR Boden (2004) einzustufen. Ein Wiedereinbau vor Ort ist damit nicht möglich, etwa als Hinterfüllungsmaterial von Kanalgräben oder dgl. Damit ist mit einem erhöhten finanziellen Aufwand für die Entsorgung anfallenden Erdaushubs zu rechnen.

Zusammenfassung

Die in der Vergangenheit auf dem Areal und dessen Umfeld durchgeführten Untersuchungen[39] zeigten geringe Auffälligkeiten an Mineralölkohlenwasserstoffen und vereinzelt an Schwermetallen. Diese Bereiche wurden gezielt mit in die Untersuchungen aufgenommen. Weder geruchliche noch farbliche Veränderungen des Bohrgutes, die z.B. auf das Vorhandensein von Mineralölkohlenasserstoffen hindeuten, wurden festgestellt. Nach Aussage des Eigentümers sind im Nachgang zu den 2004 vorgenommenen Untersuchungen die aufstehenden Gebäude entfernt und erkannte Belastungsherde durch Bodenaushub saniert worden.

Hierzu liegen allerdings keine Nachweise oder Berichte vor. Einem Bericht der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft von Mai 2004 „Baureifmachung eines Teilgeländes der ehemaligen Rheinischen Linoleumwerke Adolf-Silverberg-Straße 20 in Bedburg - eingrenzende Untersuchungen“ sind Fotos beigelegt. Diese Fotos zeigen, dass auf dem

34 Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Adolf-Silverberg-Straße" der Stadt Bedburg; Bericht Nr. i04-02-6; isu GmbH, Ramstein-Miesenbach, 6. Februar 2004

35 Die Flurstücke Nr.1640 und Nr.1387

36 BBodschV

37 Vgl. Bodenuntersuchungen auf den Flurstücken 1640 und 1387 an der Adolf-Silverberg-Straße in Bedburg, Dr. Spoerer & Dr. Hausmann Beratungsgesellschaft mbH, Elsdorf, 24. November 2015

38 Hier: Wohnzwecke

39 Zuletzt durch den Eigentümer 2004

untersuchungsgegenständlichen Areal[40] im Jahre 2004 noch Gebäude vorhanden waren. Der Bericht enthält allerdings keine Aussagen zu Abbruch- und Rückbaumaßnahmen sowie zu Beseitigung erkannter MKW-Belastungsareale.

6.4 Baugrund

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5104, besteht im gesamten Geltungsbereich humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind besonders empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Der gesamte Geltungsbereich wird daher als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

6.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Die gestalterischen Vorgaben gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wurden insbesondere getroffen, um einerseits eine rechtsverbindliche Bestandsicherung zu gewährleisten und andererseits für künftige Vorhaben im Plangebiet in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Einfluss zu nehmen und eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandene Struktur positiv zu unterstützen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren jedoch auch die Möglichkeit eingeräumt werden, alternative bzw. experimentelle Bauweisen zu verwirklichen.

6.5.1 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen auf einen möglichst öffentlichkeitswirksamen Auftritt abzielen, können diese aufgrund ihrer Größe, Anzahl, visuellen Erscheinung und Positionierung negative Auswirkungen auf das Stadtbild verursachen. Deswegen sind Regelungen zur Positionierung an der Stätte der Leistung und am Baukörper zur Größe, zu Lichtwerbung und zu Aufschüttungen für Werbeanlagen getroffen worden.

Durch eine Begrenzung der Werbeanlagen auf ein Höchstmaß wird erreicht, dass der Charakter des Gebietes auf der einen Seite zwar betont, auf der anderen Seite eine Überfrachtung des Innenstadtbildes durch Werbeanlagen auch dann vermieden wird, wenn im Plangebiet mehrere zulässige Nutzungen mit Werbeanlagen[41] betrieben werden.

6.5.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um den stadtbildprägenden Charakter des Teilbereiches zu gewährleisten und visuelle Beeinträchtigungen im Straßenraum zu vermeiden, sind nicht überbaute Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz genutzt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

6.5.3 Müllbehälter

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumes, der Vermeidung von visuelle Störwirkungen im Erscheinungsbild des gesamten Plangebietes sowie mit dem Ziel einer landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Vorgartenbereiche, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Mülltonnen/Mülltonnenplätze und Abfallplätze mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben sind.

40 Diese Untersuchung

41 Z.B Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, etc.

6.6 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.Ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bedburg als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes relevant waren, wurden ermittelt und gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Bebauungsplan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Abwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung und auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange hervor.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Flächen im Eigentum der Stadt Bedburg sind unmittelbar entwicklungsfähig. Die Entwicklungen im Plangebiet sind abhängig vom Interesse der jeweiligen privaten Eigentümer.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich		19.074	100,0
Baugebiet	Mischgebiet MI 1	14.631	76,7
	Davon überbaubar	*7.083*	*48,5*
	Mischgebiet MI 2	2.618	13,7
	Davon überbaubar	*1.908*	*72,9*
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	494	2,6
	Zweckbestimmung Fuß- u. Radweg	140	0,7
	Privatstraße	906	4,7
Öffentliche Grünflächen	Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	284	1,5

Tab. 2: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen
(Quelle: eigene Darstellung)

9.2 Kostenschätzung

Der Stadt Bedburg entstehen zunächst Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die entstehenden Erschließungskosten werden durch private Investoren getragen.