

Stadt Bedburg

**Bebauungsplan Nr. 43 / Bedburg
7. Änderung - Gebiet im RLB-Gelände / Mobau Erft**

Regelverfahren

Begründung

Stand: September 2017

Vorentwurf

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	2
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensverlauf.....	3
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	5
3.4	Ver- und Entsorgung	5
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)</i>	6
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
	<i>Immissionsschutz</i>	7
6	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	7
6.1	Art & Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	7
6.2	Hinweise und Empfehlungen.....	7
7	Ergebnis der Abwägung	8
8	Flächenbilanz und Kostenschätzung	8
8.1	Flächenbilanz.....	8
8.2	Kostenschätzung	9

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bedburg hat die Aufstellung des Bebauungsplans 'Nr. 43, 7. Änderung/ Bedburg- Gebiet im RLB-Gelände / Mobau' beschlossen, um betrieblichen Veränderungen innerhalb des Gebietes städtebaulich Rechnung zu tragen. Die bis dato in der Adolf-Silverberg-Straße 41 angesiedelte Speditionsfirma verlässt das Gewerbegebiet. Das nun freiwerdende Gelände bietet dem bereits bestehenden Baustoffzentrum Mobau-Erft den dringend benötigten Erweiterungsspielraum. Dieser beabsichtigt seine Betriebsfläche Richtung Westen auszudehnen und das bestehende Gebäude als zusätzliche Lager- und Ausstellungsfläche zu nutzen. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche, welche derzeit die beiden Flächen trennt, in eine gewerbliche Fläche umgewandelt werden. Damit wird die Fläche in die Gesamtbetrachtung der Grundflächenzahl (GRZ) eingebunden, eine Verschlechterung der Bodensituation ist aber nicht zu erwarten.

Durch die avisierte Bauleitplanung kann ein Leerstand auf der Fläche der Spedition vermieden und der Firma Mobau für den Betrieb notwendige Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden. Somit wird das Unternehmen am Standort gesichert.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser aktuell ebenfalls eine Gewerbefläche darstellt. Für die Änderung der Straßenverkehrsfläche in eine Gewerbegebietsfläche wird der Flächennutzungsplan korrigiert.

2 Verfahren

Für die vorgesehene Änderung der Nutzung und die Zusammenlegung der Grundstücke ist im festgelegten Geltungsbereich (siehe Planzeichnung) die Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „ehemaliges RLB-Gelände“ aus dem Jahr 1998 erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist im vorliegenden Umweltbericht bereits integriert. Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v. a. aus § 13 Abs. 1 und § 14 BNatSchG. „Die Landschaftspläne werden als Beitrag für die Bauleitplanung erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.“

2.1 Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg am 02.05.2017 gefasst.

In Sitzung vom ____ wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll, welche ebenfalls in der Sitzung am ____ beschlossen wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom ____ bis zum ____ durchgeführt worden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ____ frühzeitig benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ die abgegebenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ den Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans 'Nr. 43, 7. Änderung/ Bedburg- Gebiet im RLB-Gelände / Mobau' der Stadt Bedburg wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am ____ vorgeprüft

und der Stadtrat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am ____ geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan 'Nr. 43, 7. Änderung/ Bedburg- Gebiet im RLB-Gelände / Mobau' beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt im Stadtteils Erft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von rund 4,5 ha und umfasst in der Stadt Bedburg folgende Flurstücke:

Gemarkung Bedburg: Flur 1, Flurstück-Nr. 1579, 1536, 1539, 1540, 1535, 1671/1672, 1673 sowie 1675 tlw.

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

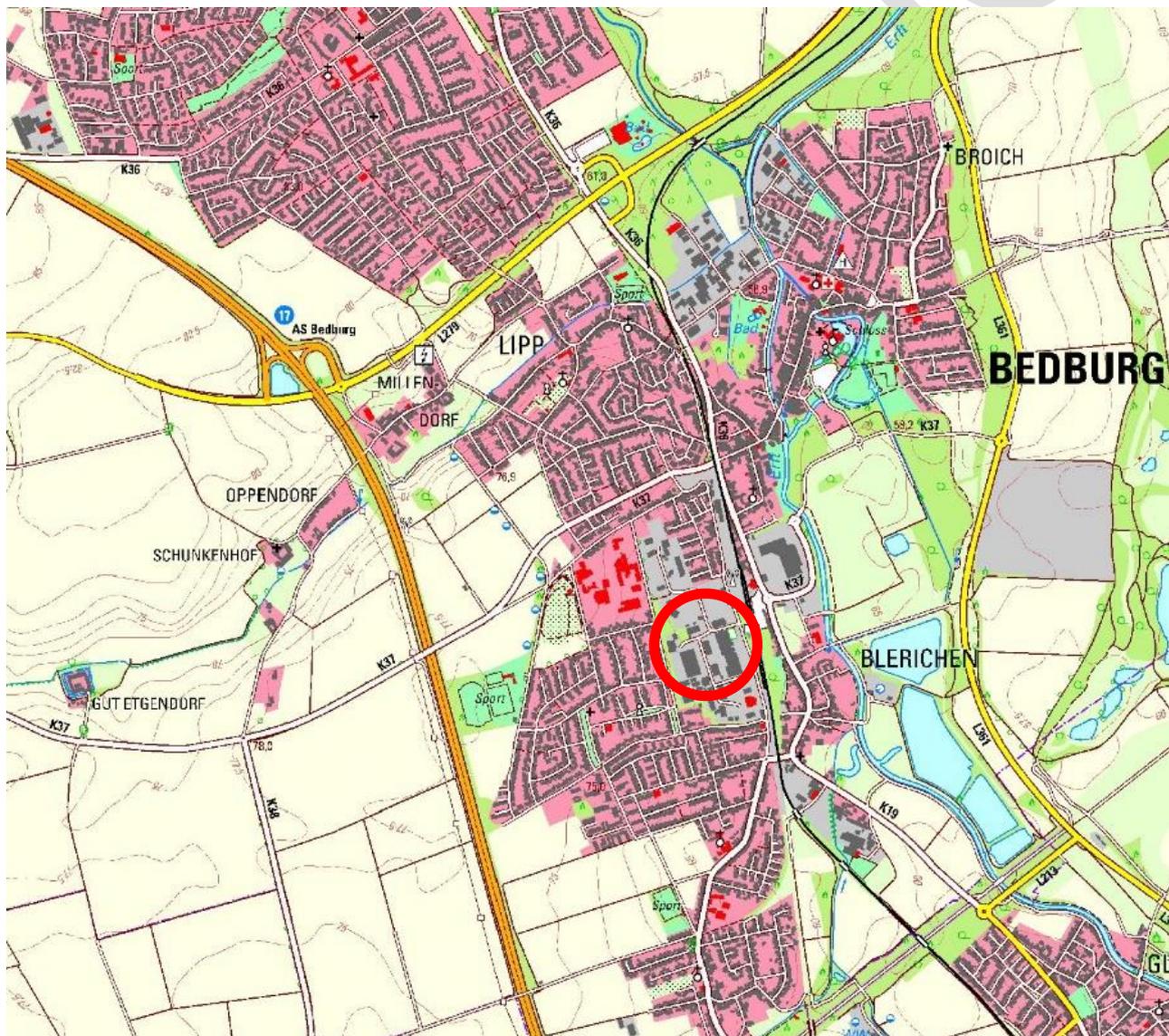


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©Land NRW (2017) ,dl-de/by-2-0, www.geoportal.nrw (DTK25); eigene Darstellung, ohne Maßstab)



Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

(Quelle: Luftbild©Land NRW (2017)),dl-de/by-2-0,www.geoportal.nrw (DOP20); eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Bislang wurde das westlich gelegene Grundstück von einer Speditionsfirma genutzt. Diese verlässt das Gewerbegebiet. Das sich östlich befindliche Bauzentrum Mobau möchte die freiwerdende Fläche nutzen und seinen Betrieb erweitern. Bauliche Änderungen am Bestand sind nicht vorgesehen. Das Gebäude der Speditionsfirma wird künftig als Lager- und Ausstellungsflächen genutzt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Adolf-Silverberg-Straße sowie die gleichnamigen Stichstraßen südlich und nördlich angeschlossen. Diese Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und nicht Teil des Geltungsbereichs dieser Änderung. Das Wenden ist in den bestehenden Wendeanlagen möglich.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist innerhalb des Plangebietes durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Bedburg sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Dieser ist ausreichend dimensioniert.

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Bei der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 43 wird eine Verkehrsfläche in eine Gewerbegebietsfläche umgewandelt. Den Grundsätze und Ziele der Landes- sowie der Regionalplanung werden nicht widersprochen.

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.

Der derzeit wirksame FNP der Stadt Bedburg aus dem Jahr 2014¹ stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes als gewerbliche Fläche dar (vgl. **Abb. 3**). An dieser Darstellung wird weiterhin festgehalten. Damit ist die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

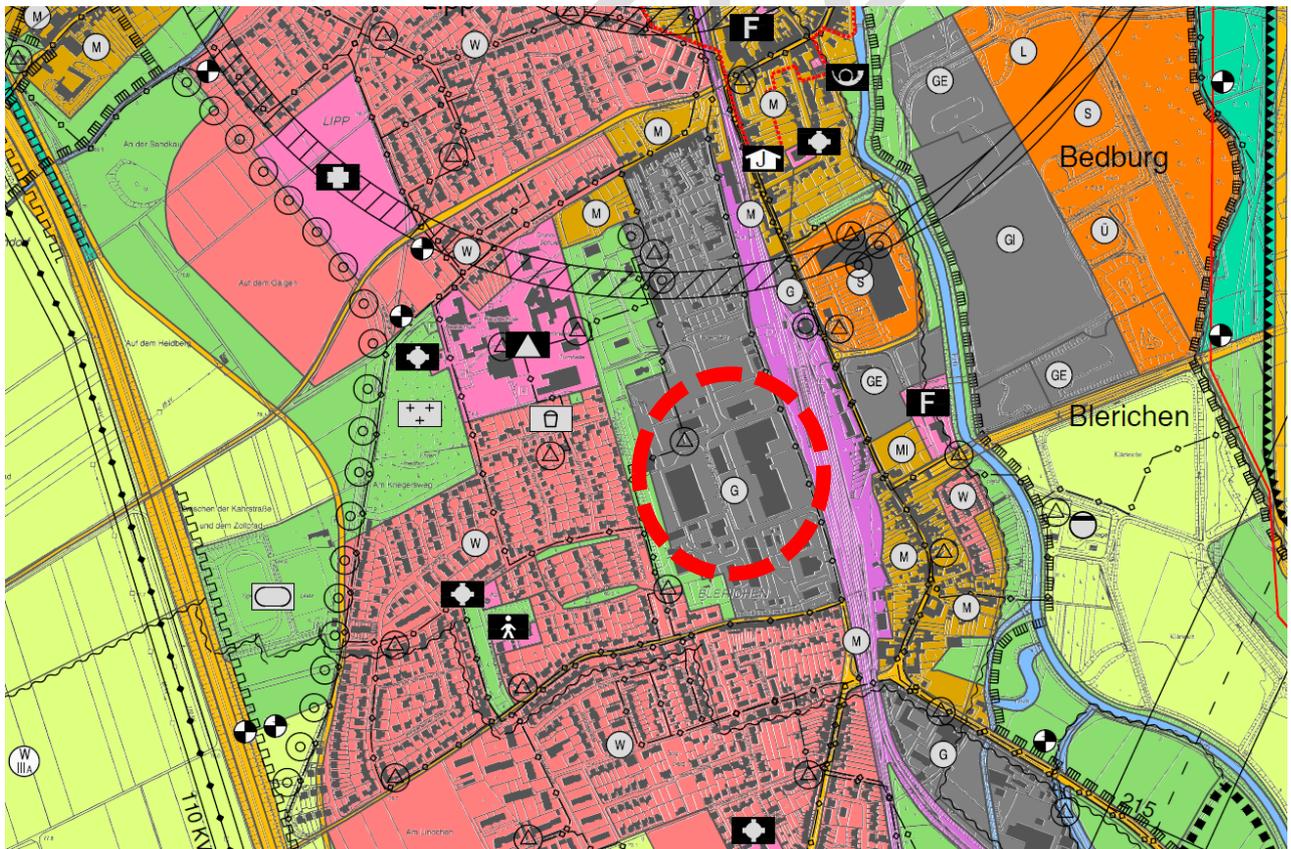


Abb. 3: Lage des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg
(Quelle: aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

¹ Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Bedburg: 18. Dezember 2014

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeiten und zur Offenlage dieser Begründung angefügt.

Immissionsschutz

Durch die Zuordnung der Straßenverkehrsfläche zum GE sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Der Bebauungsplan Nr. 43 setzt folgende maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel L_w (FBS) fest:

Teilgebiete	FBS tags (6 – 22 Uhr) dB(A)	FBS nachts (22 – 6 Uhr) dB(A)
GE 7	57	40
GE 8	60	45
GE 12	60	40

Diese bleiben unverändert.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1 Art & Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin als Gewerbegebiet „GE“ bestehen (siehe hierzu Begründung und Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 43). Die Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 43 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde, wird im Zuge dieser Änderung ebenfalls als GE festgesetzt. Dies dient der Zusammenlegung der beiden Grundstücke für eine alleinige Nutzung als Baustoffzentrum. Die derzeitige öffentliche Straßenverkehrsfläche wird für die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks nicht mehr benötigt und würde darüber hinaus den Betrieb des Baustoffzentrums stören. Die Straße wird daher zurückgebaut. Die Umwidmung in eine GE-Fläche führt darüber hinaus zu einer geringeren Versiegelung, da eine Verkehrsfläche zu 100% versiegelt wird, im GE können hingegen maximal 80% der Fläche versiegelt werden.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird die neue GE-Fläche je zur Hälfte dem GE 8 im westlichen Bereich und dem östlich gelegenen GE 12 zugeordnet (vgl. dazu die Planzeichnung). Die überbaubaren Grundstückflächen bleiben in ihrer bisherigen Abgrenzung bestehen.

6.2 Hinweise und Empfehlungen

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW wird nachdrücklich hingewiesen. Hiernach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Zülpich, Dürener Str. 13 a, 53909 Zülpich oder der Unteren

Denkmalbehörde der Stadt Bedburg unverzüglich anzuzeigen. Die Weisung des Fachamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Vor Beginn von Bauarbeiten in dem Gesamtgebiet ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Lößlehm und Löß gehören zu den feuchtigkeits- und frostempfindlichsten Böden. Für die Erdarbeiten sind die folgenden Grundsätze zu beachten:

- Die Erdplanen dürfen während und nach den Aushubarbeiten nicht mit gummibereiften Fahrzeugen (Lkw, Kopflader) befahren werden. Hier besteht die Gefahr des sogenannten „Wackelpuddingeffektes“ mit nachhaltigen Störungen des Baugrundes.
- Durch Niederschläge aufgeweichte, oberflächennahe Bereiche sind vor dem Betonieren zu entfernen.
- Durch Frost können erhebliche Auflockerungen und Hebungen entstehen. Auf gefrorenen Böden darf weder Kies- noch Betonpolster aufgebracht werden. Nach Beendigung des Frostes ist die Auflockerung durch Nachverdichtung zu beseitigen. Die Böden bereits teilsfertiger Bauteile sind vor Frosteinwirkung zu schützen.
- Die Baugrubenböschungen sind für den Bauzeitzustand ausreichend standsicher anzulegen unter einem Böschungswinkel von $\beta = 60$ Grad.

Falls im Zuge von Erdarbeiten die visuelle und organoleptische Überprüfung kritische Kontaminationen vermuten lässt, sind die Fachbehörden beratend zur Überprüfung hinzuzuziehen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Wasserleitung und ein Telefonkabel der Rheinbraun AG. Vor Beginn von Erdarbeiten im Bereich dieser Leitungen ist eine Schachterlaubnis der Betriebsabteilung Bohrarbeiten und Wasserwirtschaft (BoWa) der Rheinbraun AG einzuholen.

7 Ergebnis der Abwägung

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 werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

8 Flächenbilanz und Kostenschätzung

8.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		44.782,39	100,0
Gewerbegebiet		44.782,39	100,0
	<i>überbaubar überbaubar</i>	38.635,71	86,27

Tab. 1: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen
(Quelle: eigene Darstellung)

8.2 Kostenschätzung

Der Stadt Bedburg entstehen zunächst Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 43, 7. Änderung/
Bedburg – Gebiet im RLB-Gelände / Mobau Erft.

Bedburg, den _____

(Siegel)

Bürgermeister