Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 38b/ Bedburg, 4. Änderung - Mischgebiet Sankt-Florian-Straße

Gebiet westlich der Erft und östlich der Bahnstraße

Begründung

Entwurf

(Stand: 03.05.2021)

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziel der Planung 3
2 Verfahren 4
2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB 4
2.2 Verfahrensverlauf 4
3 Das Plangebiet / Planungskonzeption 5
3.1 Lage und Geltungsbereich 5
3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption 6
3.3 Verkehrliche Erschließung 6
3.4 Ver- und Entsorgung 7
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 7
4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen 7
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 06.08.2019 7
4.2 Regionalplan 8
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 8
5 Berücksichtigung der Umweltbelange 9
6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 10
6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung 11
7 Örtliche Bauvorschriften 13
7.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 13
7.2 Hinweise und Empfehlungen 13
8 Ergebnis der Abwägung 13
9 Flächenbilanz und Kostenschätzung 14
9.1 Flächenbilanz 14
9.2 Kostenschätzung 14

Entwurf

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Bedburg hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 38b/ Bedburg, 4. Änderung – Mischgebiet Sankt-Florian-Straße“ beschlossen, um das gesamte rund 4,1 Hektar große Plangebiet als künftige Einfahrtssituation des neuen Quartiers auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Bedburg östlich der Erft, zu attraktivieren und städtebaulich aufzuwerten. Hierzu ist geplant, die heutigen gewerblichen Strukturen des „Gewerbegebietes Sankt-Florian-Straße“ künftig durch Wohnbebauung zu durchmischen, da so - gegenüber der rein gewerblichen Nutzung – ein lebendiges Baugebiet zwischen Bahnhof und neuem Quartier geschaffen werden soll. Auch sollen neue Wohngebäude (bzw. gemischt genutzte Gebäude) aufgrund ihrer Architektur zu einem ansprechenden Straßenraumprofil der Sankt-Florian-Straße führen.

Zudem soll die Zuwegung über die Sankt-Florian-Straße für die kommenden Verkehrsströme, insbesondere jedoch für den Rad- und Fußverkehr, besser organisiert und ansprechender ausgestaltet werden. Hierfür ist jedoch keine Änderung der Verkehrsflächen vorgesehen.

Der aktuell gültige Bebauungsplan „Nr. 38b/ Bedburg, 3. Änderung – Gewerbegebiet Sankt-Florian-Straße“ von Februar 2014 weist verschiedene Nutzungszonen innerhalb des Plangebiets aus (siehe Abb. 1). Die heute festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE) sollen dabei in Mischgebietsflächen geändert werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird aufgrund der fortwährenden Nutzung durch die Feuerwehr weiter bestehen bleiben.

Abb. 1: Ausschnitt des Plangebiets aus dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 38b der Stadt Bedburg
(Quelle: Bebauungsplan Nr. 38b, 3. Änderung Gewerbegebiet Sankt-Florian-Straße (2014), eigene Darstellung, ohne Maßstab, Stand 05.2020)

Die bestehenden Mischgebietsflächen im südlichen Teil des Plangebietes sollen größtenteils unverändert übernommen werden. Hier sollen lediglich ergänzende Festsetzungen getroffen werden, die den baulichen Bestand planungsrechtlich konkretisieren.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind eine Reihe von Voraussetzungen zu erfüllen. Entsprechend der folgenden Auflistung wird dargelegt, dass mir der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38b/ Bedburg die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind:

- Entsprechend der Zielsetzung zur Nachverdichtung des bestehenden Baugebietes durch Wohnbebauung wird dem vorrangigen Ziel zur als eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB entsprochen.
- Die in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten. Die Vorprüfung des Einzelfalls unter Beteiligung der hier betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergab, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat.
- Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist mit Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht begründet
- Die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, BNatSchG) werden nicht berührt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
- Des Weiteren liegt die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen (weder sachlicher, räumlicher noch zeitlicher Zusammenhang, sogenanntes „Kumulationsverbot“) nicht vor.

Mit Erfüllung der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens wird das Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend angewandt.

2.2 Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg am 13.03.2018 gefasst.

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. 38b, 4. Änderung – Mischgebiet Sankt-Florian-Straße“ 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. 38b, 4. Änderung - Mischgebiet Sankt-Florian-Straße“ beschlossen.

Entwurf

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet ist zentral in Bedburg im Stadtteil Blerichen zwischen der Kreisstraße 37n im Norden, der Erft im Osten, der Kolpingstraße im Süden und der Bahnstraße im Westen gelegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von rund 4,1 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Bedburg: Flur 38, Flurstück-Nr. 213 tlw., 232, 239, 240 tlw., 241, 243, 244, 246 tlw., 249, 255, 257, 259, 268, 270, 289, 291, 294, 298, 299, 302, 303, 304 tlw., 305, 310, 313, 314, 316, 317, 324, 325, 328 sowie 329

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

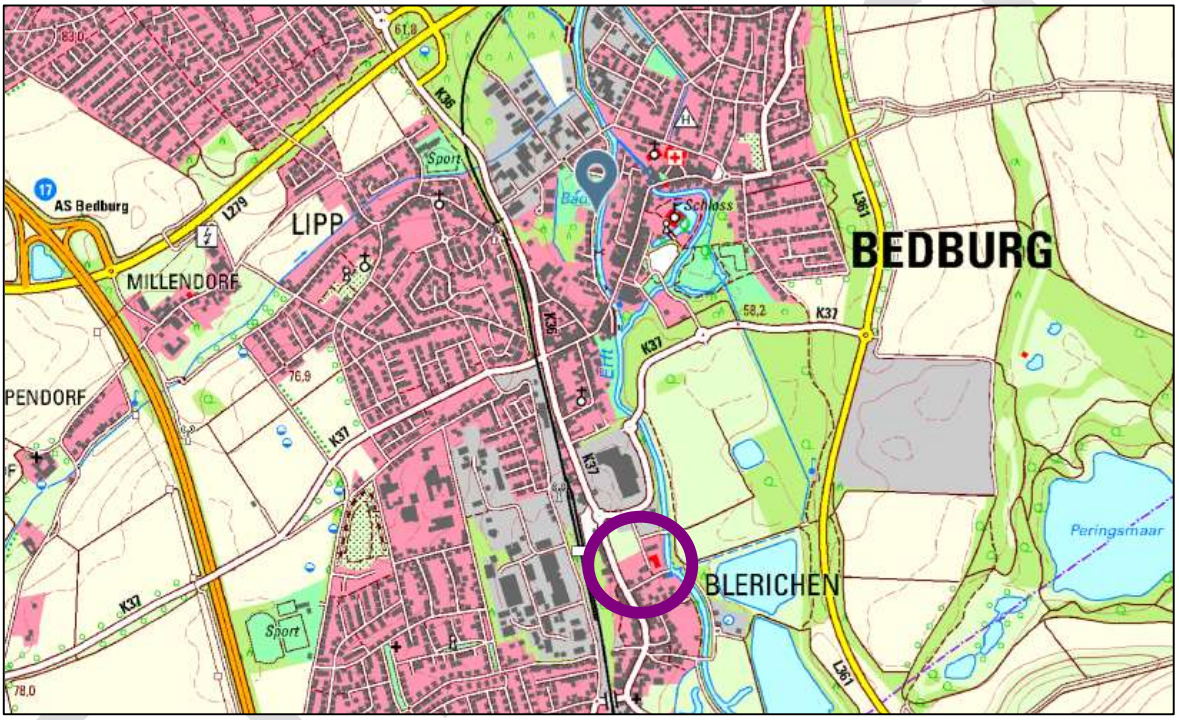

Abb.2:Topografische Karte mit Lage des Plangebietes
(Quelle: Topografische Karte ©Land NRW (2017),www.geoportal.nrw (DTK25); eigene Darstellung, ohne Maßstab, Stand 05.2020)

Abb. 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes
(Quelle: Luftbild ©Land NRW (2017)), www.geoportal.nrw (DOP20); eigene Darstellung, ohne Maßstab, Stand 05.2020)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Die südwestlich gelegenen Grundstücke befinden sich im heute festgesetzten Mischgebiet. Neben einigen Wohngebäuden sind hier vereinzelt auch kleine gewerbliche Einheiten, wie ein Bestattungsunternehmen und ein Heizungs- und Klimatechnikbetrieb vorzufinden. Im südöstlichen Bereich der Sankt-Florian-Straße steht das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Bedburg für dessen Fläche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt ist. Die Gewerbeflächen rund um die Sankt-Florian-Straße sind entsprechend der heutigen Festsetzung ausschließlich gewerblich genutzt. In diesem Bereich sind zwei Autoverkaufsplätze, eine Autowaschanlage, eine SB-Waschanlage, ein Kfz-Handreinigungsservice, ein Autohaus, ein Lagerplatz für Gartenzubehör, eine Kfz-Werkstatt, ein Bürogebäude mit Produktionshalle sowie ein Schnellrestaurant genehmigt. Die bestehenden Gewerbetreibenden werden ihren Betrieb auch zukünftig entsprechend der bestandsgültigen Baugenehmigung auch im Mischgebiet nutzen können. Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll hingegen die Ansiedlung zusätzlicher Wohnnutzungseinheiten ermöglicht werden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die innere Erschließung der Sankt-Florian-Straße sowie über die Bahnstraße und Kolpingstraße, inklusive der gleichnamigen Stichstraßen im Süden, ausreichend erschlossen. Über die Kreisstraße 37n finden keine direkten verkehrlichen Anschlüsse (Zufahrten) an die Grundstücke statt. Dies soll auch weiterhin nicht geplant sein. Auf eine entsprechende Zufahrtsbeschränkung durch Festsetzung wurde jedoch verzichtet, da der Rhein-Erft-Kreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße bei jedem Bauvorhaben mit Anschluss an die Kreisstraße zu hören ist.

Die Sankt-Florian-Straße führt weiter nach Osten über eine Brücke der ehemaligen Zuckerfabrik Bedburg auf das östliche, heute noch unbebaute Ufer der Erft. Hier soll das rd. 22,6 ha große Quartier der Ehemaligen Zuckerfabrik entwickelt werden. Die hierzu entwickelte Bebauungsplan Nr. 56/ Bedburg – „Ehemalige Zuckerfabrik“ wurde bereits mit Bekanntmachung am 18. Februar 2020

rechtskräftig. Die Sankt-Florian-Straße wird danach einen – den südlichen – der beiden Quartierseingänge bilden. Den nördlichen Quartierseingang wird der heute bereits bestehende Kreisverkehrsplatz der Kreisstraße 37n, südlich der Innenstadt Bedburg, darstellen. Über eine breite großzügig geplante Verkehrsachse werden diese beiden Quartierseingänge miteinander verbunden.

Die Sankt-Florian-Straße wird das hier entstehende Verkehrsaufkommen in seiner heutigen Straßenraumbreite bewältigen können. Es ist jedoch angedacht die Verkehrsführung, insbesondere in Verbindung mit den Rad- und Fußgängerverkehr zu verbessern. Hierzu müssen die im Bebauungsplan Nr. 38b/ Bedburg, 3. Änderung festgesetzten Verkehrsflächen jedoch nicht verändert werden. Die bisherige Straßenraumbreite von rd. 14,00 m ist ausreichend dimensioniert, um eine technische Umstrukturierung der Verkehrsanlagen zu umzusetzen. Die Planungen zu dieser Umstrukturierung werden im Anschluss an dieses Bebauungsplanverfahren aufgenommen.

3.4 Ver- und Entsorgung

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

Durch die anstehenden Änderungen werden keine außerordentlichen Bedarfe an die Bestandssituation der Ver- und Entsorgungsanlagen gestellt, sodass auch mit Umsetzung des Bebauungsplanes eine solche gewährleistet bleibt.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Einzig die öffentlichen Verkehrsflächen, der Standort des Feuerwehrgerätehauses sowie eine rd. 1.300 m² große Fläche an der Bahnstraße sind in städtischem Eigentum.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 06.08.2019[1]

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 selbst und für das Umland wahrzunehmen, indem sie entsprechende zentrale Einrichtungen und Angebote bereitstellt.

Der geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) formuliert folgende Grundsätze und Ziele:

- 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

  Die Siedlungsentwicklung ist flächendeckend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

- *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.

---

1 Der geltende LEP NRW ergibt sich aus LEP-Fassung von 2017 (Textteil, Zeichnerische Festlegung) unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019.

Entwurf

- *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 durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte 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 Freiflächensystem 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38b/ Bedburg beachtet.

4.2 Regionalplan

Den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Köln werden durch die Maßnahmen nicht widersprochen, da es sich hier um eine innerörtliche Verdichtung (durch die Bereitstellung von Bauland) handelt.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

Der derzeit rechtsgültige FNP der Stadt Bedburg stammt aus dem Jahr 1980. Die letzte Änderung stammt hingegen aus dem Jahr 2020. Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b/

Entwurf

Bedburg wird teilweise schon als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) dargestellt. An dieser Darstellung wird nur teilweise festgehalten, da zukünftig die Flächen, die im Flächennutzungsplan heute als Gewerbegebiete dargestellt sind, als Mischgebiet (MI) dargestellt werden sollen. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ bleibt unverändert bestehen.

Aufgrund der geplanten Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes muss der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zu diesem Verfahren und im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind planungsrelevante Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen und darzulegen, ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können.

Gemäß nordrhein-westfälischer Verwaltungsvorschrift zur ‚Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren‘ (VV-Artenschutz) ist dabei eine eigenständige Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Aufgrund der für die Flora und Fauna äußerst gering einzuschätzender Eingriffe durch die Bebauungsplanänderung, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises auf die Durchführung einer ASP verzichtet.

Mit der Änderung der Festsetzung eines bisherigen Gewerbegebietes zu einem Mischgebiet sind insbesondere die bestehenden gewerblichen Strukturen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit zur Wohnbebauung in einem Mischgebiet in den Blick zu nehmen. Dabei wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden Betriebe in einem Mischgebiet anhand der Baugenehmigungen beurteilt. In dem bisherigen gewerblichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 38b/ Bedburg – 3. Änderung sind folgende Betriebe vorzufinden:

- SB-Autowaschanlage
- Autowaschstraße
- Autopflege
- Schnellrestaurant
- Autogas-Tankstelle (auf dem Grundstück des Schnellrestaurants)
- Autohaus
- Lagerplatz für Gartenzubehör
- Ausstellungsfläche für Autos
- Verkaufsplatz Nr. 1 für Autos
- Verkaufsplatz Nr. 2 für Autos
- Autowerkstatt
- Bürogebäude mit Produktion

Die Unternehmensstruktur ist, neben einem Schnellrestaurant und einem Produktionsunternehmen mit Bürogebäude, stark von Betrieben geprägt, die sich auf den Verkauf, die Wartung und Reparatur sowie die Pflege von Autos fokussieren. Bei der Beantwortung der hier relevanten Frage, ob diese Betriebe auch in einem Mischgebiet zulässig sind, sind die typisierenden Arten der Betriebe bzw. da wo keine Typisierung sachgerecht angenommen werden kann, die konkrete Betriebsausgestaltung in den Blick zu nehmen. Dabei bleibt festzustellen, dass die meisten Betriebe keine, für ihre typisierende Betriebsform außergewöhnlichen gewerblichen Strukturen aufweisen. So lassen bspw. die Größen des Schnellrestaurants oder auch des Autohauses keine außerordentlich überhöhten Kundenfrequenzen erwarten. Auch die Autowerkstatt oder die Autowaschstraße sind eher regelhaft dimensioniert und ausgestattet. Einzig bei der Betriebsform der SB-Waschanlage kann nach aktueller Rechtsprechung schwerlich von einer typisierten Form ausgegangen werden, da sich die Anzahl der Waschboxen, Staubsauger- und Reinigungsplätzen von Betrieb zu Betrieb doch sehr unterschiedlich

Entwurf

ausprägen kann. Bei der hier genehmigten Anzahl von 5 Waschboxen und 2 Staubsaugersäulen ist indes von einer Anlage auszugehen die als nicht wesentlich störende Betriebsform einzuordnen ist.

In der Zusammenschau lassen sich alle hier anzutreffenden typisierten und nicht typisierten Betriebsformen planungsrechtlich als nicht wesentlich störende Gewerbetriebe einordnen, welche auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes werden diese Betriebe dennoch Einschränkungen erfahren. Nämlich dann wenn es um Betriebserweiterungen geht, welche durch die Einhaltung der dann geltenden und im Vergleich zum Gewerbegebiet niedriger liegenden Lärmpegelbereiche erschwert oder gar verhindert werden könnten. Diese Einschränkungen der Gewerbebetriebe sind bei dieser Bebauungsplanänderung in die Planungsüberlegung mit einzustellen. In der Abwägung mit den Zielen dieses Bebauungsplanverfahrens, wird jedoch ein Mehrwert in der Durchmischung hier künftig zuzulassender Wohnnutzungen gesehen weshalb an den Planungen weiter festgehalten werden soll.

Bei näherer Betrachtung der Wohnnutzung in einem Mischgebiet in räumlicher Nähe zur bestehenden Feuerwehr werden jedoch eher Konflikte erwartet. Es galt daher im Rahmen der Planung die Bedenken hinsichtlich der Schallemissionen zu untersuchen und zu bewerten. Schon im bestehenden Bebauungsplan wurde ein Ausschluss von Wohnnutzung im westlich gegenüberliegenden Mischgebiet festgesetzt, welche auf Basis einer Stellungnahme des damaligen staatlichen Umweltamtes unkonkret begründet war. Auch diese Festsetzung sollte dabei gleichfalls geprüft werden. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüro Immissionsschutz, Städtebau und Umweltplanung aus Bitburg vom 6. November 2020 wurden mehrere Szenarien der Nutzung der Feuerwehr neben einer Wohnnutzung simuliert und berechnet. Im Ergebnis wird ein Ausschluss von Wohnnutzung zum nördlich angrenzenden Mischgebiet in einer Tiefe von 12 m und zum westlich angrenzenden Mischgebiet in einer Tiefe von 20 m empfohlen. Dieser Empfehlung wird gefolgt. Der Nutzungsausschluss wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben der schalltechnischen Untersuchung des Feuerwehrstandortes sind auch die gewerblichen Betriebe selbst und ihre jeweils bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen untersucht worden. Auch hier wurden Fälle möglicher Wohnnutzungen im Bereich der künftig festzusetzenden Mischgebietsflächen simuliert. Im Ergebnis lässt sich überschlägig festhalten, dass, wie auch in stetig „gewachsenen“ Mischgebieten, nicht überall eine allgemeine Wohnnutzung aufgrund der schalltechnischen Vorbelastungen möglich sein wird. Jedoch wird die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden durch die bestehenden unterschiedlichen Gewerbebetriebe im Plangebiet auch nicht derart beeinträchtigt, dass diese gänzlich ausgeschlossen bleibt, sodass eine weitergehende Regelung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen nicht vollzogen werden soll.

In der weiteren Prüfung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und insbesondere der Anforderungen an die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ihren Wechselbeziehungen untereinander waren keine Belange erkennbar, die zu einer eingehenden Prüfung oder gar Regelung führten.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des bisherigen Gewerbegebiets wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b/ Bedburg - „Mischgebiet Sankt-Florian-Straße“ im Plangebiet als Mischgebiet (MI 2) festgelegt. Das bisher festgesetzte Mischgebiet bleibt unberührt und wird, aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie sich unterscheidenden örtlichen Bauvorschriften als MI 1 bezeichnet. Auch die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ bleibt unverändert bestehen. Basierend auf der oben zitierten schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2020 werden Wohnnutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO in einem Abstand von 12 m nach Norden in das Mischgebiet MI 2 hinein und 20 m nach Westen in das Mischgebiet MI 1 hinein ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die hinter diesen definierten Abständen geplanten Wohnnutzungen keinen erhöhten schalltechnischen Immissionen ausgesetzt werden.

Entwurf

Die vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet bleiben im Grundsatz unverändert. Einzig im Bereich der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind vormals als Grünfläche festgesetzte Flächen mit in diese Festsetzung einbezogen worden. Ein Anschluss des Kfz-Verkehrs an die Stichstraße der Kolpingstraße ist indes ausdrücklich nicht vorgesehen. Mit dieser Festsetzung soll jedoch vielmehr eine größere Flexibilität in der Gestaltung dieses, auch weiterhin als Fuß- und Radweg zu nutzenden Verbindung ermöglicht werden. Denn in Verlängerung der Stichstraße der Kolpingstraße ist, im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes der „Ehemaligen Zuckerfabrik“, geplant die hier vormals bestehende Brücke (auch „Notbohmsche Brücke“ genannt) wieder als Fußgängerbrücke aufzubauen. Auch hierdurch kann eine Ertüchtigung der heute bestehende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Sankt-Florian-Straße und der Stichstraße der Kolpingstraße erforderlich werden.

6.2 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.

Die dabei getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild. Die getroffenen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38b/ Bedburg für das heute ausgewiesene Mischgebiet (MI 1) werden größtenteils für die nun ausgewiesenen Mischgebiete (MI 2) übernommen.

6.2.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl wird, unter Würdigung der heute bestehenden Gewerbebeitriebe und ihrer erhöhten Versiegelungsgrade aufgrund der Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes, für das neue Mischgebiet MI 2 auf 0,8 festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl sollen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, jedoch höchstens bis 0,8 zulässig sein. Damit soll hinreichend klargestellt werden, dass von der Festsetzungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kein Gebrauch gemacht werden soll und eine weitere Erhöhung der Grundflächenzahl über 0,8, ohne Anwendung des Einzelfalls nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO, nicht ermöglicht werden soll.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um einen gestalterischen Spielraum einzuräumen, z.B. für die Errichtung eines Geschosses mit größerer Raumhöhe oder um die Erfordernisse für Wärmedämmmaßnahmen zu berücksichtigen wird eine maximale Höhe von 72,00 m über NHN im MI 2 (Flachdach) und eine Höhe von 75,00 m über NHN (geneigte Dächer) festgesetzt.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an das städtebauliche Gesamterscheinungsbild wird für das Mischgebiet MI 2 eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung möchte man der generellen Knappheit an verfügbaren Flächen für Wohn- und Gewerbenutzung entgegentreten, die Innenentwicklung der Stadt Bedburg vor eine Außenentwicklung priorisieren sowie dem Leitbild des schonenden Umgangs mit Grund und Boden folgen.

6.2.4 Dachformen

Für das Mischgebiet MI 1 fehlte bisher eine Festsetzung der Dachform. Durch diese fehlende Regelung entstand eine Vielzahl von Gebäuden mit unterschiedlichsten Dachformen. So sind in dem relativ kleinen Baugebiet Gebäude mit Flachdach, flachem bis steilem Satteldach (zum Teil mit gezogener Dachauskragung und dadurch entstehenden unterschiedlichen Traufhöhen an einem Gebäude), gegenläufigen Pultdach bis hin zum flachen Walmdach (zum Teil mit dreifluchtigem First)

Entwurf

vorzufinden. Diese Uneinheitlichkeit in der Dachlandschaft führt zu einer enormen städtebaulichen Unruhe, welche nur schwerlich durch nachträgliche Festsetzungen „geheilt“ werden kann. Durch das Festsetzen einer Auswahl an geneigten Dächern (hier: Sattel-, Walm- und Pultdächer) soll zumindest eine gewisse Stringenz für die Bebauung geschaffen werden. Auch soll mit der Festsetzung die Möglichkeit für Gebäude mit einem Flachdach eröffnet werden, diese, durch das Aufsetzen eines geneigten Daches, im Nachgang besser in das Baugebiet integrieren zu können.

Ausgehend der bestehenden, vornehmlich mit Flachdächern gebauten gewerblichen Gebäude im Bereich des Mischgebiet MI 2, soll auch für die künftigen Gebäude eine Flachdachbebauung festgesetzt werden. Zusätzlich soll für diese Gebäude jedoch eine Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig bleiben, um auch gewerblichen Leichtbauweisen, für die eine solche Dachneigung zur Entwässerung oft notwendig ist, zu ermöglichen. In diesen Fällen ist die Attika indes so auszubilden, dass die Dachneigung vom öffentlichen Straßenraum aus nicht wahrzunehmen ist, um hier den durchgehenden städtebaulichen Eindruck der Flachdachbebauung zu forcieren.

Bei einer Flachdachbebauung bietet es sich an, diese auch baulich in Form einer Dachterrasse zu nutzen. Eine Dachterrasse auf dem obersten Geschoss eines Gebäudes würde jedoch durch Geländer und weitere mobile Aufbauten, die angestrebte Formensprache des Baugebietes in diesem Bereich zu wider laufen. Dachterrassen sollen daher auf dem obersten Geschoss eines Gebäudes nicht zulässig sein.

Des Weiteren sind die Flachdächer der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung basiert auf städtebaulichen, insbesondere gestaltungsgebenden, sowie auch ökologischen Zielen. Von dieser Festsetzung wird abgesehen, wenn eine weitestgehende Bedeckung der Flachfläche mit technischen Anlagen (bspw. Photovoltaik- oder Solaranlage) erfolgt.

6.2.5 Einfriedungen

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden in diesem Baugebiet erstmals Vorgartenflächen definiert, für die gesonderte Anforderungen an die Einfriedung gestellt werden sollen. Durch diese Festsetzung sollen blickoffene Vorgartenflächen vor den Hauptbaukörpern entlang der Straßenverkehrsflächen entstehen, welche dem Straßenraum künftig eine besser städtebauliche Fassung geben sollen.

Die Festsetzungen der verbindlich heranzuziehenden Heckenarten sollen zu einem einheitlichen Bild des Gebiets führen. Die Arten wurden aufgrund der einfachen Anpflanzbarkeit und Pflege gewählt.

6.2.6 Stützmauern

Trotz des sehr ebenen Plangebietes sollen hier auch Stützmauern geregelt werden. Die Praxis zeigt immer wieder, dass selbst bei einer geringen Flächenneigung, Bauherren bisweilen dazu neigen diese vollends anzugleichen. Bei entsprechend großen Grundstücken können so durchaus Stützmauern erforderlich werden, deren Größe schließlich zu einer Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes oder zu einer negativen Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum zur Folge haben kann. Auch sind bei Aufschüttungen oder Abgrabungen die städtebaulichen Wirkungsweisen, der dann entstehenden Stützmauern, insbesondere dort wo auch Wohnen zulässig ist, zu berücksichtigen und somit im Vorfeld zu regeln.

6.2.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll dazu beitragen, dass klare Raumkanten gebildet werden. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wurden die Baugrenzen jedoch näher an die öffentlichen Verkehrsflächen „herangerückt“. Der bisherige Abstand von rd. 7,00 m stand nicht in einem adäquaten Verhältnis zur bisher aber auch zur zukünftig festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen. Mit dem „Heranrücken“ der Baugrenzen können Gebäude nun auch nähe an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden und den Straßenraum künftig deutlich klarer fassen als dies bisher zulässig war. Darüber hinaus werden durch diese Festsetzungen die Baufenster entsprechend vergrößert, was für die Baugrundstücke eine größere Flexibilität in dem Ausnutzug der Bebauung bedeutet.

Entwurf

6.2.8 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Aus Sicherheitsgründen, sowohl für den vorbeifahrenden Straßenverkehr als auch für Anwohner / Besucher des Plangebiets, ist vor Garagen oder Carports auf den Grundstücken eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt bis zur Straßenverkehrsfläche herzustellen.

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

6.2.9 Werbeanlagen

Die umfangreichen Festsetzungen dienen der Vermeidung der zuletzt beobachteten ausufernden Häufung (insbesondere entlang der Bahnstraße) von Werbeanlagen. Darüber hinaus wird für dieses Baugebiet in direkter Verbindung zwischen dem neuen Quartier der Ehemaligen Zuckerfabrik und dem Bahnhof Bedburg sowie dem großflächigen Einzelhandelsstandort an der Bahnstraße ein enorm hoher Werbedruck erwartet. Da dieser südliche Quartierseingang jedoch städtebaulich aufgewertet werden soll, gilt es die Werbeanlagen bereits im Vorfeld eingehend zu regeln.

7 Örtliche Bauvorschriften

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.

7.1 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. Auch soll das Anlegen sogenannter „Schottergärten“ hierdurch vermeiden. Wenngleich festzustellen bleibt, dass aufgrund der gewerblichen Vorprägung im MI 2 ein erhöhter Grad an Versiegelung auch in Zukunft wohl wahrnehmbar bleiben wird.

7.2 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.

8 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 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.

Mit der Planänderung sind Anpassungen verbunden, die keine Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur in der Umgebung oder auf die im Planverfahren identifizierten Umweltbelange haben. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Konflikte durch die Planänderung ergeben werden. Die Planänderung ist unter Würdigung aller Interessen zustande gekommen.

Entwurf

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich		~ 41.280	~ 100,0
Mischgebiet(e)	MI 1	~ 8.970	~ 29,1
	MI 2 inkl. MI 2 A	*~ 21.850*	~ 71,0

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

9.2 Kostenschätzung

Der Stadt Bedburg entstehen für die Aufstellung des Bebauungsplans entsprechende Planungskosten.

Bedburg, _____

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Entwurf