



Stadt **Bedburg**

Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 9 / Lipp,
8. vereinf. Änderung –
Westlicher Bereich zwischen Eifelstraße und
Lindenstraße**

Begründung zur Offenlage

(Stand: August 2017)

Der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 / Lipp – Westlicher Bereich zwischen Eifelstraße und Lindenstraße wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), folgende Begründung beigegeben:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1 Beschreibung des Plangebietes
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Planungsstand
- 1.4 Planverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Inhalte der Planung

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Stellplätze und Garagen
- 3.5 Verkehrliche Anbindung

4. Umweltbelange

- 4.1 Umweltverträglichkeit und Umweltbericht
- 4.2 Ausgleichsmaßnahmen
- 4.3 Artenschutz

5. Lärmauswirkungen

6. Ergebnis der Abwägung

7. Kosten

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 8. textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 / Lipp – westlicher Bereich zwischen Eifelstraße und Lindenstraße liegt im Ortsteil Lipp und hat eine Größe von ca. 48.500 m². Er umfasst damit den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9 / Lipp.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Eifelstraße und im Westen an den St. Ursula Weg. Im Süden ist ein Teil der Lindenstraße im Plangebiet enthalten und der östliche Bereich endet mit den Grundstücken entlang der Stichstraßen mit Wendehammer der Röntgenstraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 8. textlichen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 / Lipp ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt den Geltungsbereich der 8. textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 / Lipp als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 / Lipp stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg Wohnbauflächen dar. Die umgebenden Flächen sind größtenteils ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Westlich anschließend geht das Plangebiet in die freie Naturlandschaft über, die im Flächennutzungsplan aufgrund damaliger Überlegungen als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Krankenhaus) dargestellt ist.

1.3 Planungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 9 / Lipp wurde am 02.05.1974 als Satzung beschlossen (Inkrafttreten 12.10.1974). Die weiteren Änderungsverfahren 1 bis 7 resultierten aus punktuellen Flexibilisierungsüberlegungen, wie beispielsweise der Vergrößerung von Baufenstern oder der Umplanung mindergenutzter Flächen zu Wohnbauzwecken.

1.4 Planverfahren

Gemäß § 13 BauGB darf ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und weiterhin die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Zugleich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die zuvor genannten Ausschlusskriterien für eine Anwendung des

vereinfachten Bauleitplanverfahrens treffen hier nicht zu, da lediglich die Flächen für Stellplätze und Garagen flexibilisiert werden.

Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB kann verzichtet werden, ausgenommen davon sind eventuelle artenschutzrechtliche Prüfungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die 8. textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll basierend auf einer konkreten Anfrage bzw. eines Antrages auf Änderung des Bebauungsplanes den Anwohnern im Plangebiet mehr Flexibilität in Bezug auf die Standortwahl der Stellplätze und Garagen zugestanden werden. Das Plangebiet ist durch z.T. sehr große Grundstücke mit im Verhältnis klein dimensionierten Baufenstern geprägt. Die Baufenster sind jedoch den heutigen Bedürfnissen entsprechend nahezu vollständig für Wohngebäude ausgeschöpft, so dass auch die zulässige Überschreitung der Baugrenze um 2,0 m für Garagen keine zufriedenstellende Lösung der Stellplatzproblematik darstellt. Daher soll die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Flächen für Garagen oder Stellplätze ermöglicht werden, sofern diese von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 Meter hinter der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Damit ist die Verkehrssicherheit ausreichend berücksichtigt, da Pkw nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche verweilen müssen, bis beispielsweise das Garagentor geöffnet ist. Zudem besteht die städtebaulich begrüßenswerte Möglichkeit, vor der Garage einen weiteren Pkw abzustellen, was bei einem zunehmenden Pkw-Schlüssel pro Haushalt gerechtfertigt ist. Zugleich kann die Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum entspannt und teilweise auf die Privatgrundstücke verlagert werden.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit der 8. textlichen Änderung nicht verändert. Somit bestehen im Plangebiet weiterhin Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt ebenfalls unverändert und ist gemäß der jeweiligen Festsetzungen in den Teilbereichen zu ermitteln.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zur Bauweise bleiben unberührt. Hingegen wird die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche dahingehend geändert, dass die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Flächen für Garagen oder Stellplätze ermöglicht wird, sofern diese von ihrer

Zufahrtsseite her mindestens 5,0 Meter hinter der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

3.4 Stellplätze und Garagen

Mit der 8. textlichen Änderung soll den Anwohnern im Plangebiet mehr Flexibilität in Bezug auf die Standortwahl der Stellplätze und Garagen zugestanden werden. Da die Baufenster den heutigen Bedürfnissen entsprechend nahezu vollständig für Wohngebäude ausgeschöpft sind, ist auch durch die bisher zulässige Überschreitung der Baugrenze um 2,0 m für Garagen keine zufriedenstellende Lösung der Stellplatzproblematik gegeben. Daher soll die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Flächen für Garagen oder Stellplätze ermöglicht werden, sofern diese von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 Meter hinter der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

3.5 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Eifelstraße im Norden und den St.-Ursula-Weg im Westen erschlossen. Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 / Lipp inklusive seiner Änderungsverfahren ergeben sich nicht, da kein Planungsbedürfnis entsteht.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltverträglichkeit und Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr. 9 / Lipp, 8. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Da mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 / Lipp keine relevanten Hochbauten oder sonstigen ausgleichsbedürftigen Vorhaben geplant oder deren Umsetzung vorbereitet werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die geplante Änderung ermöglicht primär Eigentümern mit großen Grundstücken eine alternative Stellplatzsituation zu schaffen, da in anderen Teilbereichen keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist. In der Summe hält sich damit die hinzukommende Versiegelung in Grenzen, zumal auch versickerungsfähige Stellplätze (Rasengittersteine o.ä.) möglich sind.

4.4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 / Lipp inklusive seiner Änderungsverfahren bereits berücksichtigt. Im Plangebiet kommen ähnlich wie in anderen Wohngebieten dieser Struktur die sogenannten typischen Generalisten der Ortslagen (z.B. Haussperling, Buchfink, Rotkehlchen, Zaunkönig, Kohl- und Blaumeisen) vor. Ausreichend Brutmöglichkeiten bleiben auch nach der Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Die geplante textliche Änderung führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten, da allenfalls kleinere Grünstrukturen beseitigt werden könnten. Die Rodung geschützter Bäume bedarf gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bedburg der Genehmigung durch die Stadt Bedburg bzw. die zuständige Fachbehörde des Rhein-Erft-Kreises. Zudem sind die Vogelschutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten (1. März bis 30. September eines jeden Jahres). In der Summe wird damit einer Beeinträchtigung möglicher Brut- und Niststätten Rechnung getragen.

5. Lärmauswirkungen

Mit der geplanten textlichen Änderung ergeben sich keine wesentlichen Lärmauswirkungen. Es ist allenfalls damit zu rechnen, dass zusätzliche Parkvorgänge auf den privaten Grundstücken erfolgen, die im Rahmen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf aus dem Wohngebiet hinzunehmen sind.

6. Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot nach § 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 und damit die eigentliche Planungsentscheidung treffen. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehender Belange.

Die im Rahmen der Offenlage eingehenden Stellungnahmen bleiben abzuwarten.

7. Kosten

Es entstehen lediglich Personalkosten für die Stadt Bedburg, da die Erstellung der Verfahrensunterlagen verwaltungsseitig durchgeführt wird und keine Fachgutachten benötigt werden.

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister