



Stadt **Bedburg**

Der Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung der STADT BEDBURG

Bebauungsplan Nr. 56/ Bedburg – Ehemalige Zuckerfabrik

hier: Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 folgenden Beschluss gefasst:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

- a) *die im Rahmen der ersten Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungsliste nach § 2 Abs. 3 BauGB zu bewerten und*
- b) *die erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 56 / Bedburg – „Ehemalige Zuckerfabrik“ gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschränkt (nach § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB) einzuleiten.*

Die Freiflächen zwischen der Erft (im Westen), der Kreisstraße 37n (Norden), der Waldkante im Osten und dem Weg vor dem Becken der ehemaligen Klärteiche(Süden) waren Teil des Betriebsgeländes der früheren Zuckerfabrik Jülich AG. Diese 22,3 ha große Fläche soll nun vorwiegend mit Wohnbebauung unterschiedlicher Bebauungsdichten entwickelt werden. Neben einem Kindergarten, einer Grundschule und einem Seniorenzentrum sollen zudem zahlreiche weitere soziale und gewerbliche Einrichtungen der Grundversorgung entstehen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit den vorliegenden Ergebnissen eines zusätzlichen geotechnischen Berichtes wurden Methangasgehalte in der Bodenluft bestätigt. An die spätere Bebauung sind daher besondere Anforderungen zu stellen. Darauf wird in dem Bebauungsplan nun verwiesen. Zusammen mit weiteren kleineren Anpassungen wird die Offenlage auf die in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht rot gekennzeichneten Änderungen sowie dem geotechnischen Bericht vom 11.09.2018 nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschränkt.

Der Bebauungsplan Nr. 56/ Bedburg – „Ehemalige Zuckerfabrik“ mit dem zeichnerischen Teil, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht, der Artenschutzprüfung, den geotechnischen Berichten und Stellungnahmen, den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und den jeweiligen DIN Vorschriften liegt in der Zeit vom

**4. Dezember 2018 bis einschließlich 6. Januar 2019
im Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg,
Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung,
im Aushangkasten im Flur des 2. OG**

während der Sprechzeiten zur Einsichtnahme für Jedermann öffentlich aus. Darüber hinaus können die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Bedburg unter www.bedburg.de >> Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaft >> Bauen >> Bauleitpläne Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich bei der Stadtverwaltung, Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg, Fachdienst 5 oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg, Zimmer 203, vorgebracht werden.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens liegen folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen vor:

Umweltrelevante Stellungnahmen

- Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
(Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW, Dortmund, 09.05.2018)
- Hinweise zur Berücksichtigung der Wertigkeiten betroffener landwirtschaftlicher Flächen.
(Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Erft-Kreis, Köln, 16.05.2018)
- Hinweise zur Bodentektonik, zur Baugrundbeschaffenheit, zu Sumpfungsmaßnahmen sowie zur Erdbebenzone.
(Geologischer Dienst NRW, Krefeld, 18.05.2018)
- Darlegung von schwierigen Baugrundverhältnissen insbesondere aufgrund von Auflandungsflächen durch den Betrieb der ehemaligen Zuckerfabrik, durch humose Bodeneinlagerungen und durch einen späteren bergbaubedingten Grundwasserwiederanstieg; Vorschläge zur sicheren Gründung von Infrastruktureinrichtungen und baulichen Anlagen; Erklärung, dass Beeinträchtigungen aufgrund der hier vorzufindenden Bodenverhältnisse nicht als Bergschäden geltend gemacht werden können
(RWE Power AG, Abteilung Bergschäden, 04.05.2018)
- Forderung zur Vorlage eines Freiraumkonzeptes und einer Artenschutzprüfung; Hinweise zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; Stellungnahme zum vorläufigen Entwässerungskonzept und zur Betroffenheit der bergbaubedingten Sumpfungsmaßnahmen; Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Bodenausgasungen; Hinweise auf zu untersuchende Auswirkungen durch Schallimmissionen durch gewerbliche Nutzungen des Urbanen Gebietes
(Rhein-Erft-Kreis, 29.05.2018)
- Hinweise zum Umgang mit angrenzenden Waldflächen und einzuhaltenden Abständen zu diesen
(Landesbetrieb Wald und Holz, 09.05.2018)
- Erläuterungen zu bergbaubedingten Sumpfungsmaßnahmen und der damit verbundenen Auswirkungen und Risiken sowie Empfehlungen zum Umgang mit diesen; Hinweise zum Umgang mit der Entwässerung; Umgang mit der über die Erft führende Brücke
(Erftverband, 23.05.2018)
- Anregungen zur Hinweisart der Themenblöcke „Baugrund“ und „Erdbebengefährdung“
(Geologischer Dienst NRW, 30.07.2018)

- Empfehlungen weiterer Untersuchungen zum Baugrund (RWE Power AG, 12.07.2018)
- Empfehlung zur Streichung des Kompensationsbedarfes mit Hinweis auf bestehende Landesgesetze, Verweis auf die Ziele des Landesentwicklungsplanes zum Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen als Grundlage der Nahrungsgewinnung (Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Erft-Kreis, 22.08.2018)
- Einwände hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärms (Privatperson *anonymisiert*, 27.08.2018)
- Zu geringe Abstände zwischen der geplanten Bebauung bzw. den privaten Gärten zu dem sich im Süden anschließenden Naturschutzgebiet der ehemaligen Klärteiche der Zuckerfabrik, Forderung eines Freiraumplanungskonzeptes für die sich östlich anschließenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes, Anregungen zur Entwässerung in die Klärteiche (BUND – Ortsgruppe Bedburg, 23.08.2018)
- Positive Zustimmung zur Entwässerung und Vernässung der Klärteiche sowie zum Freiraumplanungskonzept, Bedenken gegen die Berücksichtigung des Gewerbegebietes Sankt-Florian-Straße im Rahmen des schalltechnischen Prognosegutachtens, Hinweise auf Verunreinigungen der Bodenluft (Rhein-Erft-Kreis, 22.08.2018)
- Bedenken gegen die Inanspruchnahme des ehem. Bedburger Entwässerungsgrabens als Teil der Entwässerungskonzeption, Hinweis auf den Anstieg des Grundwassers nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen, Empfehlung zur „Verlegung“ der Kompensationsmaßnahmen an die Erft (Erftverband, 27.08.2018)

Umweltbericht (kister scheithauer gross architekten und stadtplaner, 30.10.2018)

- Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes der Schutzgüter Mensch, Landschafts- und Ortsbild, Fauna und Flora, Biotopen, Boden, Wasser- und Wasserhaushalt, Klima und Luft sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- Bewertung und Abschätzung der Einflussnahme auf wertvolle ökologische Funktionen im Plangebiet, auf angrenzende Schutz- und Naturschutzgebiete sowie von Wechselbeziehungen zu FFH- und Vogelschutzgebieten
- Beschreibung der gelände-/ reliefbedingten klimatischen Verhältnisse Beschreibung von Auswirkungen durch Emissionen und Schadstoffen auf die Qualität von Wohnen, Freizeit und Erholung im Umfeld
- Identifizierung von möglichen Lärm- und Schadstoffimmissionen und Erläuterungen zur Reduzierung dieser Emissionen sowie Vermeidung temporärer Erschütterungen während der Bauzeit
- Erläuterungen zur Bodenbeschaffenheit und zur Grundwassersituation
- Vorstellung eines, auch für den Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geltenden, Freiraumkonzeptes
- Darstellung des Ausgleichs der durch Überbauung und Versiegelung verlorene Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der Reduzierung von Versickerungsfläche für Niederschlagswasser sowie den Beeinträchtigungen der Landschaft
- Erläuterung notwendiger artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche und für Amphibien
- Aufzählung von Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung
- Erläuterungen zu den Ergebnissen des geotechnischen Berichtes vom 11.09.2018 (siehe unten)
- Informationen über den aktuellen Sachstand der Entwässerung im Plangebiet

Geotechnischer Bericht (Dr. Jung und Lang Ingenieure GmbH, 28.08.2017)

- Erläuterungen zur Baugrundbeschaffenheit, zu hydrologischen und geologischen Bodenverhältnissen sowie zur Bodenmechanik
- Erste Empfehlungen zur Anwendung möglicher Gründungstechniken

Geotechnischer Bericht (Dr. Jung und Lang Ingenieure GmbH, 11.09.2018)

- Detaillierte Erläuterung der Bodenbeschaffenheit
- Gründungsempfehlungen unterschiedlicher Baukörper und Infrastrukturen für einzelne Teilbereiche des Plangebietes
- Erläuterungen zu festgestellten Methangasen in der Bodenluft Darstellung für die daraus resultierenden Anforderungen an Baumaßnahmen und Baustellenbetrieb

Geotechnische Stellungnahme (Dr. Jung und Lang Ingenieure GmbH, 08.06.2018)

- Erläuterungen zur Tragfähigkeit, zur Baugrundsichtung, zur Einstufung der Erbebenzone, zur geologischen Sondersituation (Glescher Sprung), zu organischen Einlagerungen, zu Bauwerksabdichtungen, zu Methan- und/ oder Kohlendioxidausgasungen sowie zu bisherigen Ergebnisse von Bodenverunreinigungen
- Beschreibung des Vorgehens der weiteren Untersuchungen

Umwelttechnischer Prüfbericht (Dr. Jung und Lang Ingenieure GmbH, 30.11.2017)

- Erläuterungsbericht der Untersuchungsergebnisse zur chemischen Zusammensetzungen der Schwarzdecken des bereits rückgebauten Absetzbeckens

Bekanntmachungsanordnung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB des „Bebauungsplan Nr. 56/ Bedburg – Ehemalige Zuckerfabrik“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie die Fälligkeiten und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Nach § 44 Abs. 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die im vorgenannten Absatz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
2. Entsprechend § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (vgl. §§ 3 und 4 BauGB) nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

3. Es wird gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) ebenso darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden können, es sei denn
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Bedburg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

4. Ferner wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgenden des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Bedburg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

5. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können beim Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung - der Stadt Bedburg, Am Rathaus 1, in 50181 Bedburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Bedburg, 26.11.2018

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

gez. Sascha Solbach

Lageplan „Bebauungsplan Nr. 56/ Bedburg – ehemalige Zuckerfabrik“

(ohne Maßstab)

