

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Nr. 22 / Lipp 1. beschleunigte Änderung –  
Bebauung am Lipper Berg  
Stadt Bedburg**

Begründung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 / Lipp wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) folgende Begründung beigegeben.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Übergeordnete Planungen.....	5
1.3	Planverfahren .....	6
1.4	Planungsstand – bestehendes Planungsrecht .....	6
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemeine Ziele .....	8
3.2	Planung .....	8
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Planung und Festsetzungen der 1. Änderung .....</b>	<b>8</b>
4.1	Änderung der Planzeichnung.....	8
4.2	Textliche Festsetzungen .....	10
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW) ..	10
<b>5.</b>	<b>Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen.....</b>	<b>12</b>
5.1	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	12
5.2	Umweltschutz, Natur und Landschaftspflege .....	12
5.3	Verkehr / Erschließung .....	14
5.4	Ver- und Entsorgung.....	15
5.5	Immissionen .....	15
5.6	Kampfmittelbeseitigung.....	15
5.7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	15
5.8	Bodendenkmalschutz / Schutz der Kulturgüter .....	16
5.9	Umweltprüfung .....	16
5.10	Flächenbilanz .....	16
<b>6.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>16</b>

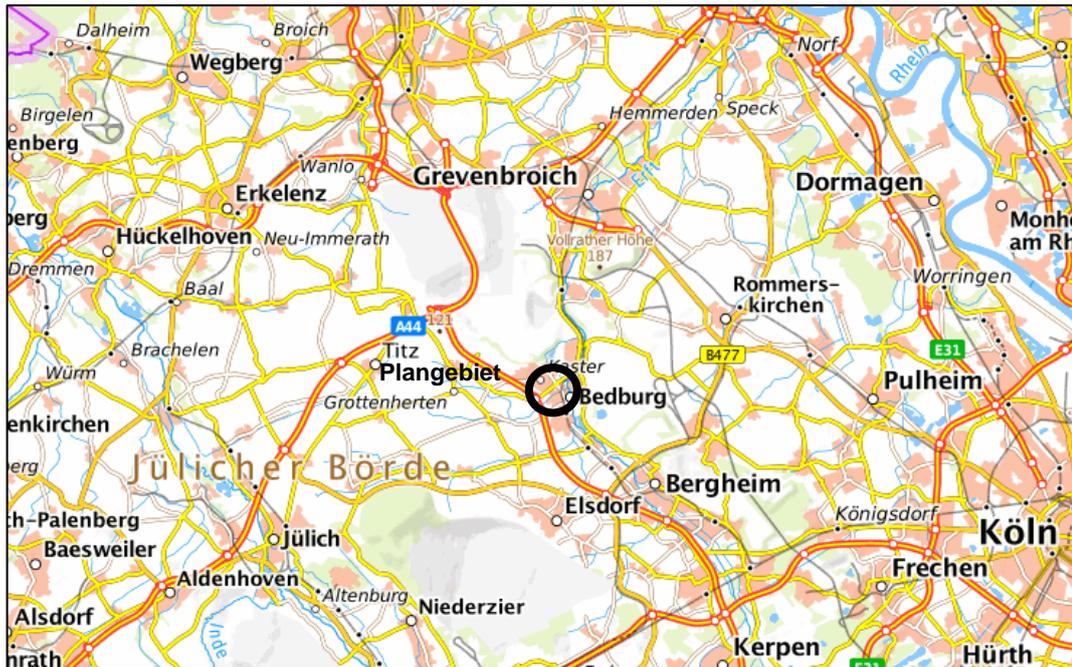


Abbildung 1: Lageübersicht (Quelle Bezirksregierung Köln Geobasis NRW)

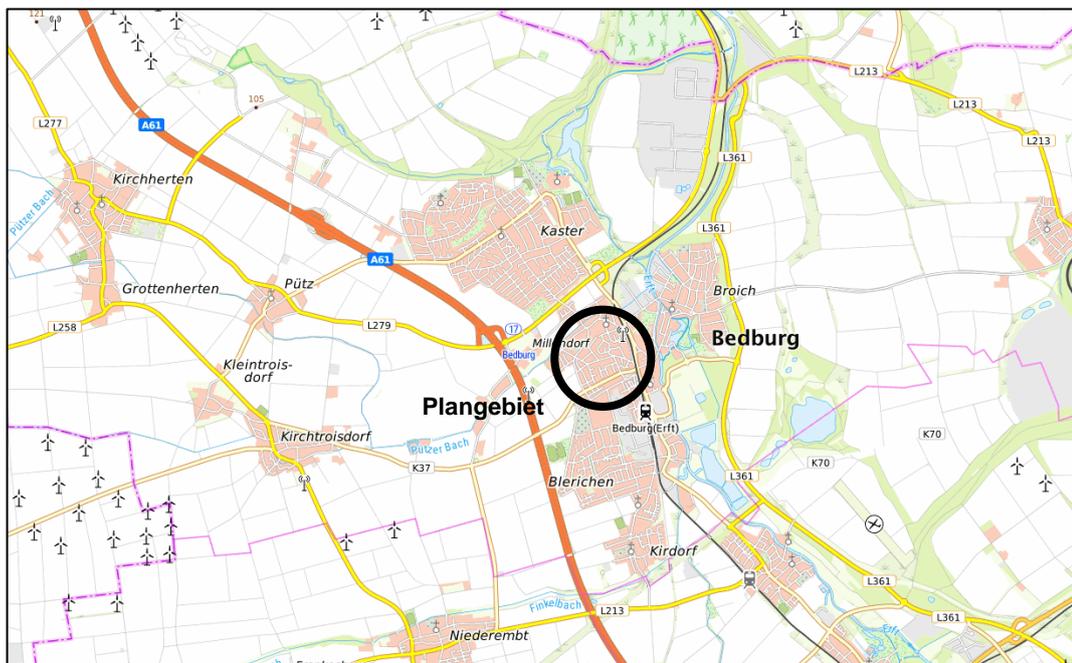


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet von Bedburg (Quelle Bezirksregierung Köln Geobasis NRW)

## 1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 22 / Lipp liegt im Ortsteil Lipp und umfasst die Flurstücke 770, 771, 772, 773 und 774 Flur 002, Gemarkung Lipp.

Planungsabsicht ist im östlichen Bereich des Bebauungsplanes im am Lipper Berg ein neues Baufeld anzuordnen. Mit Hilfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll eine bauliche Nachverdichtung für vier Grundstücke zwischen der Flemingstraße und der Straße Lipper Berg geschaffen werden. Für das Grundstück der Flemingstraße 7 besteht aktuell eine konkrete Planungsabsicht zur Errichtung eines Wohngebäudes.

Der Änderungsbereich grenzt im Osten an die Straße Lipper Berg, im Süden an die Lindenstraße (K37), im Westen und im Norden an die Flemingstraße. Im südlichen Teil führt eine Wegeparzelle durch das Teilgebiet und verbindet den Stich Flemingstraße mit der Straße Lipper Berg.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 4.620 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 / Lipp ist der Planzeichnung zu entnehmen.

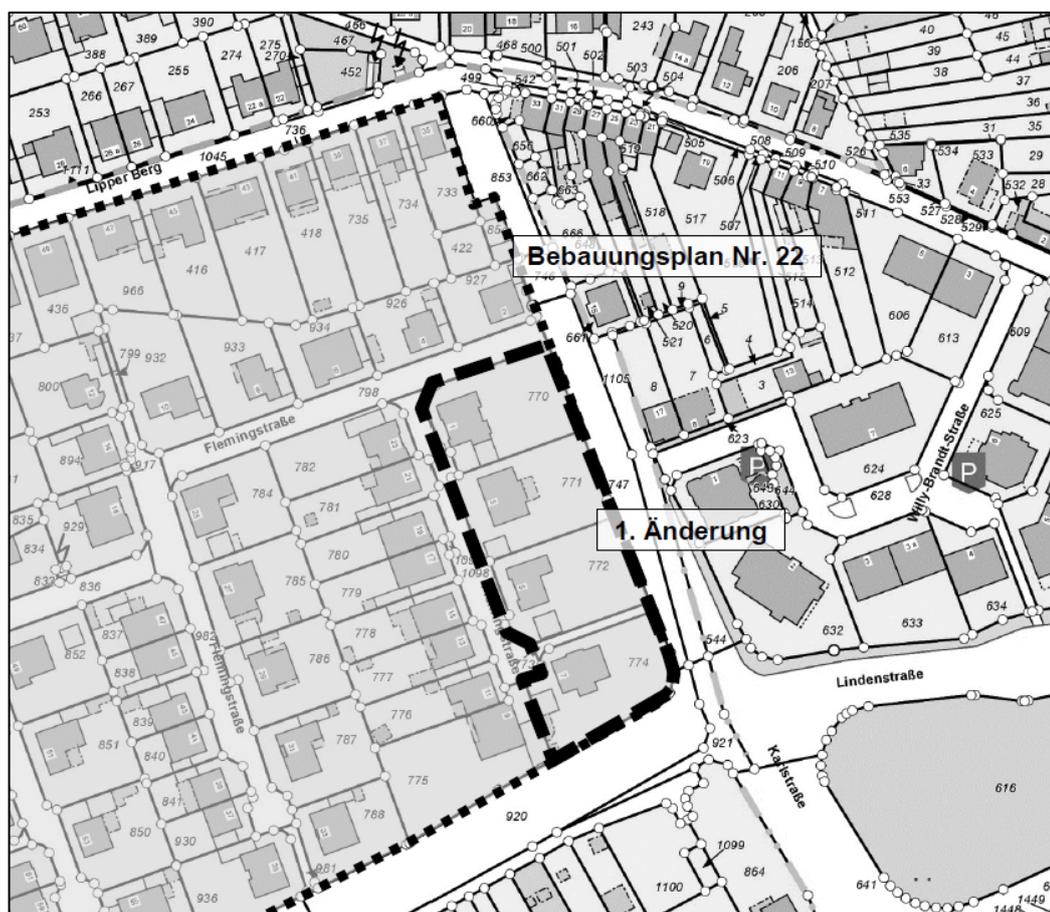


Abbildung 3: Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs (Stadt Bedburg)



### ***Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg***

Der heute gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg stellt für den Plangebietsbereich Wohnbauflächen dar. Die Lindenstraße ist als klassifizierte Straße (Kreisstraße) als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der BP Nr. 22 / Lipp sowie die 1. Änderung sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **1.3 Planverfahren**

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet) sind hier gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Beteiligung wird erst bei Offenlage durchgeführt. Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie zur Äußerung im Rahmen der Offenlage gegeben. Auch werden zur Information über die Auswirkungen der Planung die Behörden und Träger öffentlicher Belange erst im Rahmen der Offenlage unterrichtet.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch liegt keine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Somit kann das Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

#### ***Verfahrensablauf***

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2020 gefasst.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen und Verfahrensschritte sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **1.4 Planungsstand – bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 22 / Lipp, der seit 1982 rechtsgültig ist. Dieser Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest, das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Geschossigkeit (zwingend I oder II geschossig) sowie der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ = 0,4 und GFZ = Höchstmaß 0,5 oder 0,8) bestimmt.

Auch die überbaubaren Flächen, überwiegend für Einzelbaukörper, und eine offene Bauweise werden festgesetzt. Zudem wird die Dachneigung (30° - 50°) bestimmt. Die erforderlichen Erschließungsflächen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ebenso die Fußwege. Textlich werden Festsetzungen zu Garagen sowie weitere gestalterische Festsetzungen getroffen.

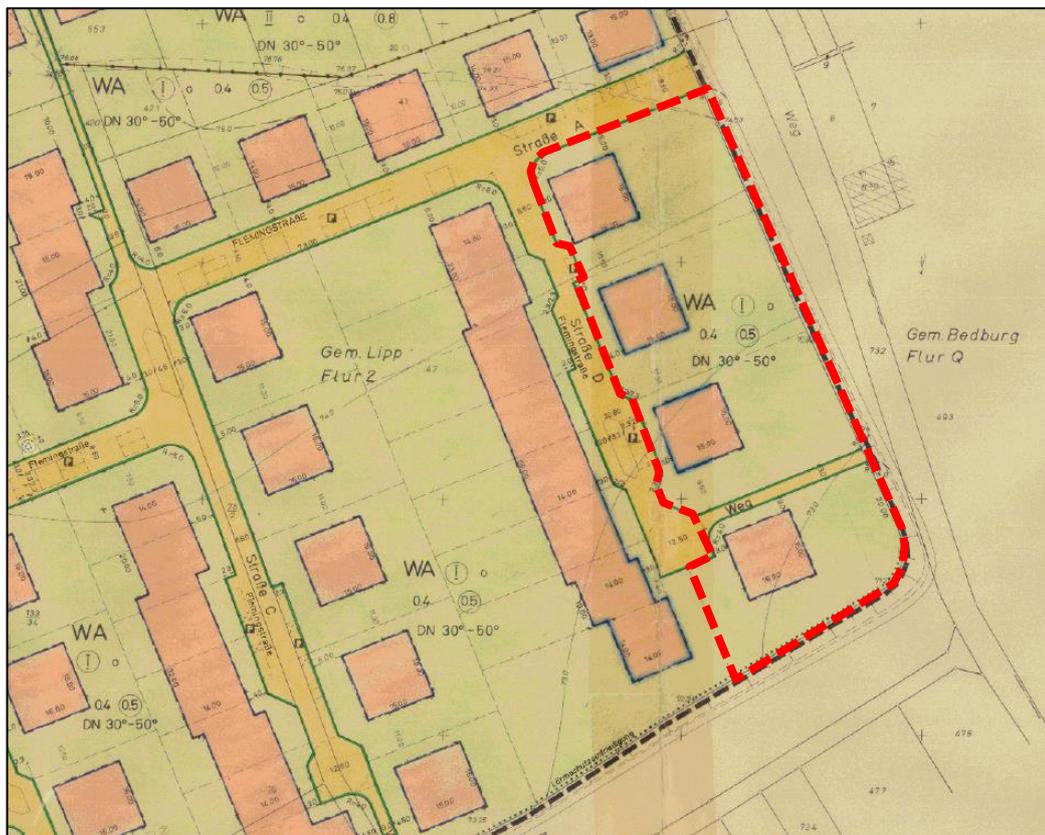


Abbildung 5: Auszug Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 / Lipp mit Eintragung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (---) (Stadt Bedburg, bearbeitete Planungsgruppe MWM)

## 2. Anlass der Planung

Aufgrund geänderter Entwicklungsabsichten besteht in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 / Lipp das Erfordernis der Planänderung.

Mit Hilfe dieser Bebauungsplanänderung soll eine bauliche Nachverdichtungsmöglichkeit im Bereich von vier Grundstücken in der Flemingstraße geschaffen werden. Für das Grundstück der Flemingstraße 7 besteht aktuell eine konkrete Planungsabsicht zur Errichtung eines Wohngebäudes.

Zwar ist ein privates Bauvorhaben der Auslöser dieser 1. Änderung, da sie aber konform ist mit der städtebaulich gewünschten Entwicklung der Stadt Bedburg, wird dieser Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Insbesondere ist es Ziel der Stadt, in städtebaulich und erschließungstechnisch vertretbaren Bereiche Nachverdichtungsmöglichkeiten anzubieten, um somit dem dringenden Bedarf nach Wohnraum in integrierten Lage Rechnung tragen zu können. Eine inten-

sivere Nutzung von erschlossenen Gebieten entspricht zudem den im BauGB dokumentierten Zielen der Nachverdichtung, Innen- vor Außenentwicklung und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Um dieser städtebaulich wünschenswerten Entwicklung Rechnung zu tragen, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

#### **3.1 Allgemeine Ziele**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 22 / Lipp 1. Änderung ist entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben, der Nachfrage am Wohnungsmarkt und der bestehenden Bebauung - die bauliche Nachverdichtung im Bereich dieser Grundstücke unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Insbesondere dem Planungsgrundsatz einer flächensparenden Bauweise und nachhaltigen Stadtentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13a Abs. 1 BauGB) wird durch die Nachverdichtung innerhalb einer bisher bebauten Fläche Rechnung getragen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 dient somit insbesondere den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung der Stadt Bedburg zu einem attraktiven Wohnstandort.

#### **3.2 Planung**

Der Bereich der 1. Änderung umfasst das zwischen Flemingstraße, Lipper Berg, Lindenstraße und dem östlichen Stich Flemingstraße gelegene Allgemeine Wohngebiet WA. Hier soll die Nachverdichtung der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche ermöglicht werden.

### **4. Inhalte der Planung und Festsetzungen der 1. Änderung**

Zur Umsetzung der genannten Ziele und vorgesehenen Planung sind folgende Änderungen Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung:

#### **4.1 Änderung der Planzeichnung**

##### Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung im Rahmen der baulichen Nachverdichtung im Geltungsbereich der 1. Änderung ändert sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gem. dem Ursprungsbebauungsplan sind auch weiterhin alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, um wohnverträgliche Nutzungen zu gewährleisten.

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Außerdem wird in der 1. Änderung eine Ergänzung zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.

Folgende Gebäudehöhen sind den Festsetzungen zugrunde gelegt:

Traufhöhe max. 5,00 m über NHN

Firsthöhe max. 9,00 m über NHN

Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist jeweils die Höhenlage der angrenzenden Erschließung, gemessen in der Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite. Diese Höhe ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan kenntlich gemachten Höhenpunkte (rot markierte Bestandshöhen) eindeutig durch Interpolation ermittelbar. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Unterem Bezugspunkt und der Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen unterem Bezugspunkt und dem obersten Dachabschluss.

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhenetz DHHN2016.

Alle sonstigen im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (I Vollgeschoss, GRZ 0,4 und GFZ Höchstmaß 0,5 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und zur Bauweise (offene Bauweise) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bleiben erhalten.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Ziel der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Konzeption ist die Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung. Geplant ist die Anordnung der Gebäude im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung des Sticks Flemingstraße in einer offenen Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch Baugrenzen definiert. Zur höchstmöglichen Ausnutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, zur weiteren Flexibilisierung der künftigen Bebaubarkeit sowie den Zielen der Innenentwicklung ist rückwärtig ein Baufenster geplant. Hierdurch werden maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten und eine optimierte Grundstücksausnutzung unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ermöglicht.

### Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der bereits bestehende Weg, der zur Erschließung der künftigen Bebauung dienen soll, wird auf die erforderliche Breite von 3,05 m (im Bestand 3,0m) erweitert und

als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Zur Sicherstellung der fußläufigen Anbindung wird das östliche Teilstück als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt.

#### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Straßen Lipper Berg / Lindenstraße erfolgt aufgrund der topographischen Situation und zur Sicherung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses in diesem verkehrlich unübersichtlichen Kreuzungsbereich.

Eine Erschließung der neuen Baufenster ist vornehmlich über die Stichstraße Flemingstraße (erste Reihe Bebauung) vorzusehen. Die Zufahrten entfalten keine nachbarschützende Wirkung.

## **4.2 Textliche Festsetzungen**

Die Textlichen Festsetzungen werden im Rahmen der 1. vereinfachte Änderung wie folgt ergänzt:

#### Maß der baulichen Nutzung

Für die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen werden Bezugspunkte definiert (vgl. auch Kap. 4.1).

#### Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen mit ihren Einfahrten

Entgegen der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan sind in der 1. Änderung Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Flächen sowie den für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 30 cbm zulässig. Dies gewährleistet, dass nur untergeordnet Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken entstehen können und das Erscheinungsbild der Siedlung durch überdimensionierte Nebenanlagen nicht beeinträchtigt wird.

## **4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)**

Die Gemeinden können gem. § 89 BauO NRW durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über u. a. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern; über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen; Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze. Dabei können die örtlichen Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Hiervon wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung Gebrauch gemacht:

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erschei-

nungsbild der Nachverdichtung sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Einheitliches Erscheinungsbild von Doppelhäusern und Hausgruppen: gerade das unmittelbare Nebeneinander heterogener Baumaterialien und Dachformen bzw. Dachaufbauten wirkt sich negativ auf das Gesamterscheinungsbild einer Siedlung aus und wird somit im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.
- Dachformen sowie Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind und das Einfügen der Bebauung in die Umgebung gewährleisten. Aufgrund der Lage in einem bereits bebauten Gebiet sind dabei überwiegend geneigte Dächer zulässig (Satteldächer).
- Besondere Vorschriften zu Dachaufbauten, -material und Farbvorgaben
- Werbeanlagen: Um das Ortsbild störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert und dürfen im Bereich der Fassaden eine bestimmte Größe nicht überschreiten.
- Einfriedungen und Stützmauern: Um die kleinen Straßenräume nicht beeinträchtigen zu lassen, sind Einfriedungen und/oder Stützmauern so eingeschränkt, dass ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung gewährleistet ist.
- Gestaltung der unbebauten Flächen / Vorgärten: Um den allgemein häufigen, europäischen Brutvogelarten möglichst viel Lebensraum zu erhalten, wird ein Pflanzgebot von heimischen Sträuchern und Bäumen in den Vorgärten und Gärten aufgenommen und die Anlage von Schottergärten ausgeschlossen.

Als örtliche Bauvorschrift werden im vorliegenden Bebauungsplan auch Anzahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze wie folgt geregelt:

- Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten müssen mind. 5,0 m betragen. Dies gewährleistet einen reibungsloseren Verkehrsablauf.
- Zur Vermeidung von Flächenversiegelung sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Zufahrten zu überdachten Stellplätzen (Carports) in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
- Auf Bestandsbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen ist Rücksicht zu nehmen.
- Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten, die Aufstellfläche vor der Garage bzw. die Garagenzufahrt wird als weiterer Stellplatz anerkannt. Somit ist eine den heutigen Gegebenheiten entsprechende ausreichende Deckung des ruhenden Verkehrs sichergestellt.

Aufgrund der mit dieser Planung verfolgten Zielsetzung und der Lage des Plangebietes in einem bereits bebauten Gebiet kommt der Sicherstellung der ortstypischen Bebauung eine besondere Bedeutung zu. Die gewählten Festsetzungen zum Erscheinungsbild der Bebauung sind daher wichtig, insbesondere Blickbeziehungen störende, denn ortsuntypische Dachmaterialien und Farben würden den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen und bedürfen daher einer Regelung durch

entsprechende Festsetzungen. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Zulässigkeit der Photovoltaikanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ein noch höheres Gewicht eingeräumt als der Sicherung des Ortsbildes, daher sind diese hier zulässig. Allerdings ist festgesetzt, dass diese bei geeigneten Dächern an die Neigung und Ausrichtung des Hauptdaches anzupassen sind.

## **5. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen**

### **5.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Mit diesen geringfügigen Änderungen sind keine Auswirkungen auf die zu beachtenden Planungsbelange verbunden. Die Änderungen unterstützen das Ziel des Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere der Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung der Stadt Bedburg zu einem attraktiven Wohnstandort. So ist entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem Ziel der vorrangigen städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich Rechnung getragen. Die Maßnahme dient damit der innerörtlichen Nachverdichtung.

### **5.2 Umweltschutz, Natur und Landschaftspflege**

#### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich aufgrund der Lage innerhalb der Stadt Bedburg und der angrenzenden Bestandsbebauung um eine Maßnahme der Nachverdichtung sowie der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die dafür notwendigen Voraussetzungen werden insgesamt erfüllt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

#### Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 / Lipp wurde eine Artenschutzvorprüfung für alle vier Grundstücke durchgeführt (Fachbeitrag zur Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe I) Änderung des Bebauungsplans Nr. 22/Lipp in Bedburg, Februar 2021, raskin • Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen). Gemäß dieser Vorprüfung kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG bei Umsetzung des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

Eine vertiefende Art-zu-Art-Betrachtung ist für das aktuell geplante Bauvorhaben nicht erforderlich. Werden weitere Grundstücke im B-Plangebiet überplant, ist die Erfassung der Haselmaus sowie des Girlitzes erforderlich.

Wird eine Überplanung der restlichen Grundstücke erst in einigen Jahren vorgeesehen, ist die Ortsbegehung und eine Prüfung von ggf. vorliegenden Verbotstatbestände nach § 44 I BNatSchG zu wiederholen.

Hierbei sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung zu beachten:

Für die Gehölzentnahme ist ein Zeitfenster von Anfang Oktober bis Ende Februar einzuhalten. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brutperiode aller europäischen Brutvogelarten. Dabei wird ebenfalls § 39 BNatSchG beachtet, der für die Beseitigung von Gehölzen diesen Zeitraum vorsieht.

Um für die Haselmaus keine Verbotstatbestände zu tangieren wird für dieses Zeitfenster folgende Einschränkung festgelegt:

- Im Oktober ist die Haselmaus gerade noch aktiv, ab Ende Oktober zieht sie sich in ihre Winterquartiere zurück. Aufgrund dessen ist für Oktober eine Rodung der Gehölze (Beseitigung mit Entfernung der Wurzelstöcke) möglich. Wäre eine Haselmaus in diesen Bereichen anzutreffen, hätte sie noch die Möglichkeit in die angrenzenden, gehölzbestandenen Bereiche zu flüchten.
- Ab November ist zu erwarten, dass die Haselmaus im Winterschlaf ist. Dann zieht sie sich in ihre Winterquartiere zurück, die sich am Boden, z.B. in Wurzelstöcken befindet. Im Zeitraum von November bis Februar können die Gehölze nur auf den Stock gesetzt werden, die Wurzelstöcke dürfen erst ab Ende April/Anfang Mai entnommen werden. Dann erwacht die Haselmaus aus dem Winterschlaf und hat die Möglichkeit in angrenzende Bereiche zu flüchten.

Es wird empfohlen - nach (technischer) Möglichkeit und sofern es zu Zugänglichkeit im Zuge der Bauarbeiten zulässt - die drei alten Buchen zu erhalten. Gegebenenfalls genügt ein Traufrückschnitt.

Um den allgemein häufigen, europäischen Brutvogelarten möglichst viel Lebensraum zu erhalten, wird die Grundstück ein Pflanzgebot von Sträuchern und Bäumen in den Vorgärten und Gärten aufgenommen und die Anlage von Schottergärten ausgeschlossen.

Diese Vorgaben werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die Planänderung wird ein bereits bebautes Gebiet überplant und eine geringfügige Mehrversiegelung zugelassen. So werden durch die Hinzunahme von überbaubaren Flächen und die Festsetzung von Flächen für Stellplätze / Carports / Garagen keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere vorbereitet. Aber auch auf Ebene des Ursprungsbebauungsplan war eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Demnach wäre auch nach altem Recht bereits eine höhere Versiegelung möglich gewesen.

Es wird planungsrechtlich ein weiterer (geringfügiger) Verlust von Grünflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie ein Flächenverbrauch in diesem Bereich vorbereitet. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen, so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht, insbesondere in den künftigen Gärten. Zudem sind im Umfeld Frei-

raumstrukturen (private Gärten) vorhanden, die als Ausweichhabitate für ggf. betroffene Arten dienen. Die Biologische Vielfalt wird aufgrund der geringen Plangebietgröße nicht beeinträchtigt.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, denen aber in diesem Bereich zugunsten der Schonung von ökologisch wertvollen Flächen im Außenbereich der Vorrang eingeräumt werden kann.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Eine sachgerechte Entwässerung des Grundstücks in die vorhandene Kanalisation ist gewährleistet. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung Stufe 1 ist im vorangegangenen Abschnitt des Kapitels 5.2 dokumentiert und bedarf keiner Anpassung.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **5.3 Verkehr / Erschließung**

Das Plangebiet wird von dem Wohnstich Flemingstraße erschlossen. Über einen Ausbau des südlichen Fußweges können die rückwärtigen Grundstücke Nr. 5 und 7 erschlossen werden. Das Grundstück Nr. 1 kann unmittelbar von der Flemingstraße angebunden werden. Die Erschließung des mittleren Grundstücks Nr. 3 sollte von dem östlichen Stich der Straße Lipper Berg vorgesehen (bei Vorliegen einer detaillierten Planung auf der nachfolgenden Genehmigungsebene) werden.

Der Verkehr fließt über den Lipper Berg und die Lindenstraße (K37) ab. Diese Erschließungen sind zur Aufnahme des (wenigen) Verkehrs ausreichend dimensioniert.

niert. Die benötigten Stellplatzflächen können auf den Grundstücken errichtet werden. Auswirkungen auf den Verkehrsfluss bzw. die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden durch die Planänderung nicht vorbereitet.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die technische Infrastruktur (Versorgung Strom, Wasser Gas, Telekommunikation) ist am Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung und die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgen über die Kanalisation im Mischsystem in der Flemingsstraße. Kapazitätsprobleme sind nicht gegeben.

Es handelt sich bei der Planung um eine Nachverdichtung von Grundstücken, die bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die örtliche Kanalisation angeschlossen waren. Der Trennungsgrundsatz nach § 44 LWG ist demnach hier nicht anzuwenden.

#### **5.5 Immissionen**

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Lindenstraße (K37). Wesentliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten, da hier die Verkehrsbelastung der K37 untergeordnet ist.

#### **5.6 Kampfmittelbeseitigung**

Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Blindgängern wird hingewiesen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung und das überwiegend bebaute Umfeld geprägt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 / Lipp führt zur Inanspruchnahme einer Fläche, die also bereits zum Teil bebaut ist und zum geschlossenen Siedlungszusammenhang gehört. Die in diesem Verfahren vorbe-

reitete Nutzung und Entwicklung dient einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Schon vorhandene Nutzungen / Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten bleiben und eine künftige ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird begünstigt.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden, möglich ist hier z.B. die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

### **5.8 Bodendenkmalschutz / Schutz der Kulturgüter**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde - hierzu gehören auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit - ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte handelt, es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege auf den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kulturgüter sind nach aktuellem Stand nicht im Gebiet vorhanden.

### **5.9 Umweltprüfung**

Gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **5.10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Änderungsbereich:	ca. 4620 qm
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:	ca. 4500 qm
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung gem. § 9 BauNVO:	ca. 120 qm

## **6. Kosten**

Für die Stadt Bedburg entstehen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Lipp Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens und für die notwendigen Ordnungsmaßnahmen.

Stadt Bedburg, im Juli 2021

Der Bürgermeister