Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan
Kaiskorb 1. Änderung

gem. § 13 BauGB

Begründung

Änderungen nach der Offenlage sind in rot gekennzeichnet

(Stand: 28.05.2025)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation
1.1 Beschreibung des Plangebietes
1.2 Regionalplan
1.3 Flächennutzungsplan
1.4 Landschaftsplan
1.5 Denkmalschutz
1.6 Bebauungsplan Kaiskorb und Außenbereichssatzung Kaiskorb
1.7 Bebauungsplanverfahren

2. Anlass der Planung

3. Ziel und Zweck der Planung

4. Begründung einzelner Planinhalte
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Ausschluss von Betriebsbereichen
4.3 Maß der baulichen Nutzung
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4.5 Grünordnung
4.5.1 Private Grünflächen
4.5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
4.5.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
4.6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

5. Erschließung
5.1 Verkehrsflächen
5.2 Schmutzwasser
5.3 Niederschlagswasser

6. Umweltbelange
6.1 Lärmschutz
6.2 Artenschutz
6.3 Schutz der biologischen Vielfalt
6.4 Boden- und Wasserschutz
6.5 Landschaftsbild
6.6 Denkmalschutz

7. Sonstige Hinweise

8. Kosten

9. Plandaten

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kaiskorb liegt nordwestlich von Kirchherten in der Gemarkung Pütz, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 5, 6, 7 und 45 und Teile aus 2, 119, 123 und 167. Das Gebiet grenzt im Nordosten an die Bundesautobahn A 61 und im Nordwesten an die Grenze der Stadt Bedburg zur Gemeinde Titz identisch mit der Grenze des Rhein-Erft-Kreises zum Kreis Düren. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 3,62 ha.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute Wirtschaftsgebäude und Wohnteile, die zusammen eine doppelt-vierflügelige Hofanlage bilden und einzelne landwirtschaftlich genutzte Hallen. Nach Satzungsbeschluss des Ursprungsbebauungsplanes ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine größere Halle für die Landwirtschaft realisiert worden. Im Nordosten liegt unmittelbar an der Gebietsgrenze eine Teichanlage, die der Regenwasserrückhaltung dient. Die nicht bebauten Flächen werden vorrangig als Zier- und Nutzgarten und als Extensiv- und Intensivrasen genutzt. Entlang der im Nordwesten gelegenen Gemeindestraße befindet sich eine geschlossene Gehölzstruktur mit standorttypischen Einzelbäumen. Besonders markant ist die Allee, die von der Gemeindestraße auf das Portal der Hofanlage zuführt und von 11 großkronigen, hochgewachsenen Linden gesäumt wird. Südwestlich dieser Allee schließt sich ein Park mit Rasenfläche und altem Baumbestand an.

Die ursprünglich wasserumwehrte Anlage wird heute vor allem durch Bauten des 19. Jahrhunderts geprägt. Dabei ergänzen verputzte Backsteinwirtschaftsgebäude das vierachsige Wohnhaus mit Mansarddach zu einem Vierkanthof. Der zweite östlich anschließende Wirtschaftshof wurde wahrscheinlich 1920 errichtet. An den Gebäuden wurden im Laufe der Jahre etliche Umbauten vorgenommen. Die Gebäude dienen heute neben der Landwirtschaft dem Außenstützpunkt des Bohr- und Wasserbetriebes der RWE Power AG (BOWA) mit Büro- und Sozialräumen sowie Lagerhallen.
Westlich der Hofanlage außerhalb des Plangebietes befinden sich heute drei Wohngebäude und drei Nebengebäude aus den 50er Jahren in hofartiger Konstellation. Nördlich und westlich dieser Gebäude lagen ursprünglich Wassergräben, die sowohl innerhalb der Tranchot-Karte von 1807 / 08 als auch in der deutschen Grundkarte aus dem Jahre 1951 noch eingetragen waren. Heute sind die Gräben zugeschüttet. Die Wassergräben endeten ursprünglich westlich der heutigen Lindenallee im Bereich der Parkanlage. Damit befindet sich nur ein kleiner Teilbereich der ehemaligen Gräben innerhalb des Plangebietes.
Der Landschaftsraum, in dem das Plangebiet liegt, wird heute von intensiven landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt ohne jegliche landschaftliche Strukturierung. Gehölze begleiten lediglich die Verkehrsbänder oder befinden sich im Bereich der Hofanlagen.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße, die von der L 277 in nordöstlicher Richtung abzweigt,

unmittelbar entlang der Stadtgrenze verläuft und westlich der Autobahn mit einer Wendeanlage abgeschlossen wird. Das Plangebiet wird heute durch die Verkehrsemissionen der nordöstlich angrenzenden A 61 beeinträchtigt. Zur Reduktion der Lärmeinträge wurde entlang der Autobahn eine Lärmschutzwand errichtet.

1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln wird das Plangebiet als Agrarbereich dargestellt.

Gemäß Ziel 2 -3, 2. Spiegelstrich LEP NRW können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und Baugebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn es sich um eine angemessene Erweiterung oder Nachfolgenutzung vorhandener Betriebsstandorte handelt. Eine angemessene Nachfolgenutzung liegt dann vor, wenn die vorhandene Infrastruktur ausreicht, um die geplante Nachfolgenutzung durchzuführen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit mit dem Ziel 2 -3, 2. LEP NRW vereinbar, wenn eine Nachfolgenutzung ermöglicht wird, die gegenüber der bisher zulässigen Nutzung keine erhebliche Veränderung darstellt.

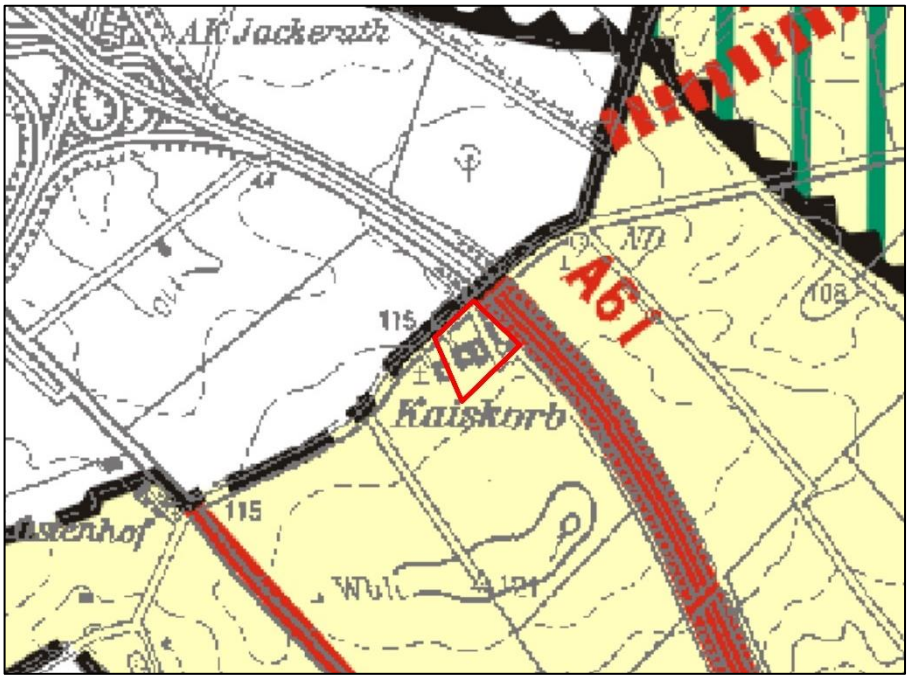

Abbildung 1: Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Region Köln

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt innerhalb der 43. FNP-Änderung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbauflächen ohne Angaben der Zweckbestimmung dar. Ausgenommen ist die Gemeindestraße, die innerhalb des Plangebietes entlang der nordwestlichen Grenze verläuft. Das Plangebiet wird in Südwest-Nordostrichtung von einer 20 kV-Hochspannungsfreileitung gequert. Diese Leitung verläuft in der Örtlichkeit unterirdisch und endet im Plan-

gebiet. Im Bereich des Plangebietes ist im heute gültigen Flächennutzungsplan die Lage einer Anlage eines Umspannwerkes ohne Flächendarstellung gekennzeichnet. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Pegel P 81207 / 1 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Entlang der A 61 sind Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichnet.

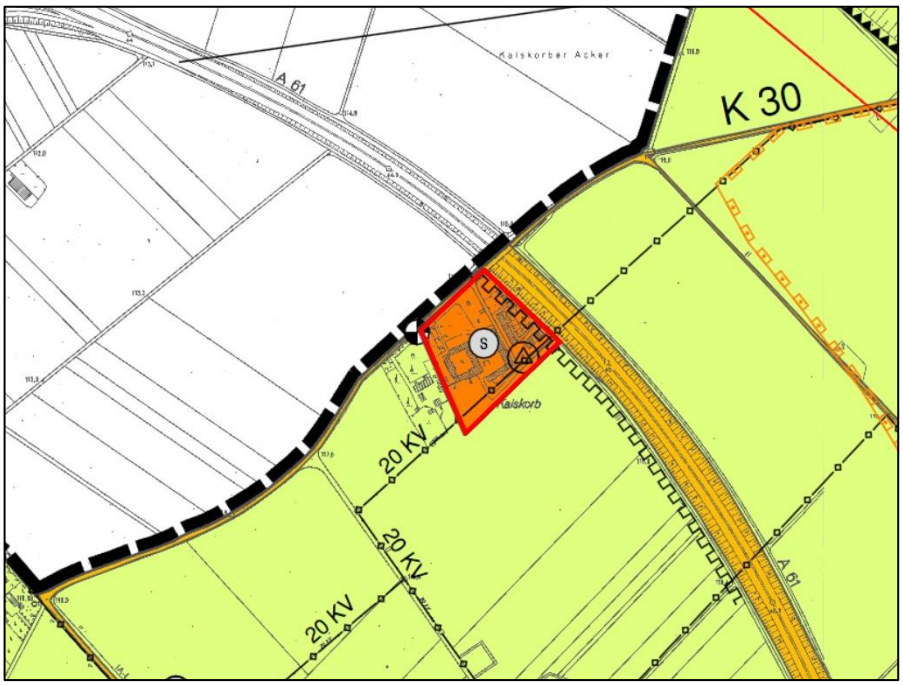

Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt entsprechend der Darstellungen des Landschaftsplanes 2 ‚Jülicher Börde mit Titzer Höhe' des Rhein-Erft-Kreises außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Kaiskorb trat die ursprüngliche Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eines geschützten Landschaftsbestandteiles (LB) außer Kraft. Unmittelbar südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht der Landschaftsplan Pflegemaßnahmen bezüglich der Obstwiese und der Hybrid-Pappeln vor.

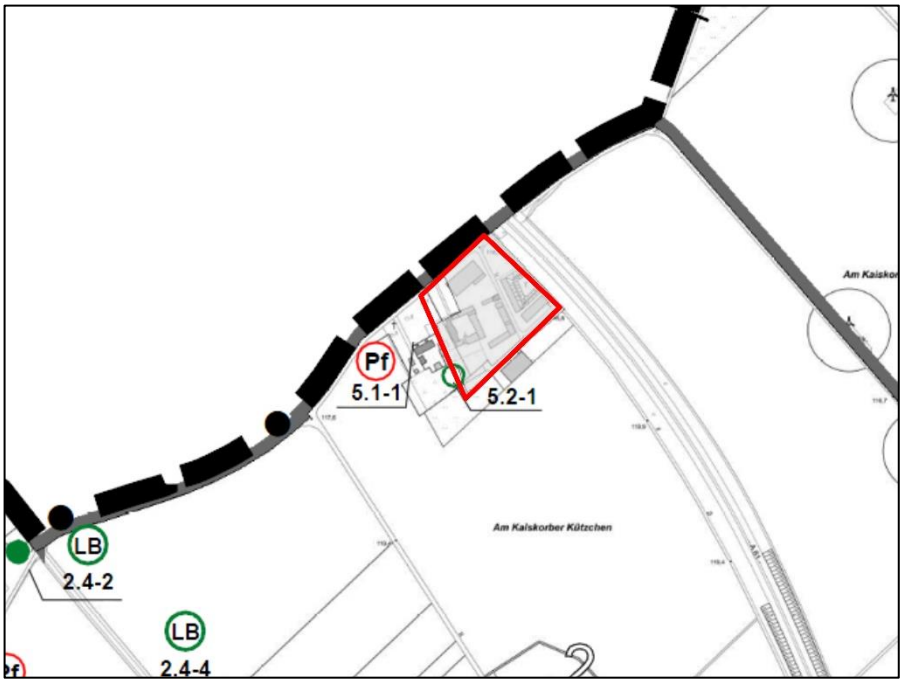

Abbildung 3: Landschaftsplan 2 ‚Jülicher Börde mit Titzer Höhe'

1.5 Denkmalschutz

Mit Bescheid vom 24.01.1992 hat die Stadt Bedburg das Gut Kaiskorb, Gemarkung Pütz, Flur 1, Flurstücke 1-6 und 45 als ortsfestes Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Bedburg eingetragen. Nachträglich wurde vom Kulturausschuss der Stadt Bedburg am 26.10.1993 beschlossen, die Wegeparzelle Nr. 7, Flur 1 ebenfalls in die Denkmalliste der Stadt Bedburg aufzunehmen. Die Unterschutzstellung dient vorrangig der Sicherung der ehemaligen Wassergräben und der Fundamente von Vorgängerbauten.
Der für die Planung relevante Schutzbereich wurde im Rahmen der Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege überarbeitet und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Planungsrechtlich zulässige Bodeneingriffe bedürfen bei Ausführung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die Kennzeichnung des Bodendenkmals und die entsprechende Abgrenzung wurde gemäß der Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege vom 7. Mai 2025 innerhalb der Planzeichnung geändert.

1.6 Bebauungsplan Kaiskorb und Außenbereichssatzung Kaiskorb

Der Ursprungsbebauungsplan Kaiskorb wurde am 12.05.2009 als Satzung beschlossen. Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes wurden als Sonstiges Sondergebiet mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- Gewerbliche Nutzungen im Funktionszusammenhang mit dem Braunkohletagebau

- Landwirtschaftliche Nutzungen (Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude).

Die GRZ wurde mit 0,6 festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen wurden auf 11,00 m bzw. 14,00 m beschränkt. Die überbaubaren Flächen wurden nahezu flächendeckend festgesetzt. Lediglich zur seinerzeit noch nicht verlegten Autobahn A 61 wurde entsprechend der Anbauverbotszone ein Abstand von 40 m eingehalten. Im Bereich westlich des Wohngebäudes wurden die überbaubaren Flächen aufgrund des ortsfesten Bodendenkmals ebenfalls zurückgenommen.

Für den Bereich unmittelbar südwestlich an den Bebauungsplan angrenzend wurde am 13.09.2011 eine Außenbereichssatzung beschlossen. Die Satzung ermöglicht, dass neben der vorhandenen Wohnnutzung auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind.

1.7 Bebauungsplanverfahren

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Kaiskorb werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (Siehe unter 3. ‚Ziel und Zweck der 1. Änderung‘). Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG liegen nicht vor; europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Begrenzung oder Vermeidung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Somit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung eines Verfahrens gem. § 13 BauGB vor. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB entfallen. Von diesen Anwendungsmöglichkeiten soll in diesem Verfahren Gebrauch gemacht werden.

2. Anlass der Planung

Der mittlerweile realisierte Ausbau des Autobahnkreuzes Jackerath führte zu einer erheblichen Inanspruchnahme von Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes Gut Kaiskorb. Um die Hofstelle insgesamt erhalten und trotz Flächenverlust effektiv führen zu können, bedurfte es einerseits des Neubaus adäquater landwirtschaftlich genutzter Gebäude, zum anderen einer Umnutzung von Gebäudeteilen, die einer zeitgemäßen und wirtschaftlich sinnvollen Betriebsführung nicht mehr entsprachen.

Die Firma RWE Power AG hatte mit Schreiben vom 01.02.2007 einen Bauantrag für die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Gebäude zwischen dem geschlossenen Vierkanthof des Gutes Kaiskorb und der Autobahn A 61 gestellt. Ziel der Umnutzung war die Errichtung eines Außenstützpunktes des Bohr- und Wasserbetriebes (BOWA) mit Büro- und Sozialräumen sowie Lagerhallen. Die seinerzeitige unmittelbare

Tagebaunähe bot den Bergbautreibenden sehr gute logistische Voraussetzungen für eine effektive Betriebsführung an diesem Standort. Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 4 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich vorlagen, wurde am 05.03.2007 der Bauantrag genehmigt.
Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wurde im Nachhinein für den Bereich des Gutes Kaiskorb ein Bebauungsplan aufgestellt.

Aufgrund des fortschreitenden Abbaus der Braunkohle und der einhergehenden Verlagerung des Tagebaubetriebes Richtung Nordwesten haben die vorgenannten sehr guten logistischen Voraussetzungen für den Standort Kaiskorb für die BOWA abgenommen. Somit ist davon auszugehen, dass der bis Ende 2027 laufende Vertrag mit der RWE nicht verlängert wird.

Zur Stabilisierung und Bestandssicherung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges ist deshalb eine Anpassung der Zweckbestimmung des SO-Gebietes erforderlich, die nach Aufgabe der BOWA-Nutzung weiterhin eine beschränkte gewerbliche Nutzung zulassen soll. Diese geänderten Festsetzungen sollen eine Nachfolgenutzung ermöglichen, die gegenüber der bisherigen zulässigen Nutzung keine erhebliche Veränderung darstellt.

3. Ziel und Zweck der 1. Änderung

Ziel der vorliegenden 1. Änderung ist die planungsrechtliche Bestandssicherung des vorhanden Bebauungszusammenhanges Kaiskorb und damit die Sicherung des Fortbestandes einer geordneten städtebaulichen Situation.

Dafür soll im Wesentlichen die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes dahingehend geändert werden, dass anstelle der bisherigen Nutzungen:

- Gewerbliche Nutzungen im Funktionszusammenhang mit dem Braunkohletagebau
- Landwirtschaftliche Nutzungen (Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude)

die folgenden Nutzungen zukünftig zulässig sind:

- Betriebe der Bergbaufolgenutzungen
- Gewerbliche Betriebe mit Bezug zur Landwirtschaft und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe und Anlagen, die der Erzeugung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

Zusätzlich soll gesichert werden, dass innerhalb des Plangebietes nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden dürfen. Diese Regelung war innerhalb des Ursprungsplanes nicht erfor-

derlich, weil seinerzeit zwischen der Stadt und RWE in einem städtebaulichen Vertrag Einvernehmen hergestellt wurde, dass die BOWA mit Büros und Sozialräumen sowie mit Lagerhallen die landwirtschaftlich genutzten Gebäude umnutzt. Da diese Nutzung bezüglich Lärmemissionen gegenüber der zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Gutshofes unproblematisch war, bedurfte es keiner weitergehenden Regelung.

Über die Änderung der Zweckbestimmung hinaus ergeben sich folgende zusätzliche Änderungen:

- Geringfügige Anpassung der Baugrenze im 40 m-Abstand zur Bundesautobahn A 61
- Einkürzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um ca. 7,00 m im Bereich der östlichen Ecke des Plangebietes und um ca. 49 m entlang des grenzständigen Wirtschaftsgebäudes auf dem Flurstück 119, Erhöhung der Pflanzdichte von 60% auf 75 %
- Bündelung der Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und deren Differenzierung als Hinweis
- Aktualisierung der Katastergrundlage mit Darstellung des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes entlang des Kaiskorber Weges.

Mit den genannten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Innerhalb des Sondergebiets ist wie im Ursprungsplan eine Kombination aus Landwirtschaft und Gewerbe zulässig. Die zulässigen Betriebe stehen nach wie vor im Zusammenhang mit dem Bergbau, nunmehr entsprechend der Weiterentwicklung mit den Folgenutzungen des Bergbaus. Wie im Ursprungsplan umgesetzt, dürfen auch zukünftig nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

In Abweichung vom Ursprungsplan werden zusätzlich Betriebe und Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, zugelassen. Dabei handelt es sich vorrangig um eine (der Öffentlichkeit oder einem Betrieb) dienende Funktion. Aus den vorgenannten Gründen soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kaiskorb gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Entsprechend dem Ursprungsplan werden zur Sicherung der vorhandenen Landschafts- und Gehölzstrukturen zwischen der Gemeindestraße und Gutshof die Lindenallee und die Gehölze parallel zur Gemeindestraße als zu erhalten vorgesehen. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wurde im Ursprungsplan der Schutzbereich des ortsfesten Bodendenkmals unterhalb der Fläche gesichert. Zur Sicherstellung eines gestaffelten Übergangs zum Landschaftsraum wurde entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist wie im Ursprungsplan über die Gemeindestraße gesichert. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme der Ingenieursgruppe IVV, Aachen,

02.12.2024, wurde der zu erwartende Neuverkehr infolge des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung abgeschätzt. Die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Kaiskorberweg / L 277 wurde hinreichend bestätigt. Zur Sicherstellung einer geordneten Abwasserbeseitigung wurde das Plangebiet nach Satzungsbeschluss des Ursprungsplanes an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird innerhalb der heutigen Teichanlage zurückgehalten und versickert.

4. Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Ursprungsplan ist in dem Bebauungsplan Kaiskorb 1. Änderung als Art der Nutzung eine Kombination aus Landwirtschaft und Gewerbe vorgesehen. Aufgrund der Beschränkung auf landwirtschaftliche Betriebe hebt sich das Baugebiet deutlich von einem Dorfgebiet ab, das nach § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient. Zudem ist in dem Plangebiet kein eigenständiges Wohnen zulässig, sondern lediglich Wohnungen und Wohngebäude, die zu gewerblichen Betrieben mit Bezug zur Landwirtschaft gehören.

Damit unterscheidet sich die Nutzung wesentlich von den Gebietskategorien der §§ 2 bis 9 BauNVO und lässt sich keiner der gängigen Kategorien zuordnen. Entsprechend wird das Baugebiet wie im Ursprungsplan als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Betriebe der Bergbaufolgenutzungen
- Gewerbliche Betriebe mit Bezug zur Landwirtschaft und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe und Anlagen, die der Erzeugung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

Mit Satzungsbeschluss wurde das Plangebiet nicht mehr dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Insofern bestand auch nicht die Möglichkeit, die Privilegierungen gemäß § 35 Abs. 1 BauGB allgemein zuzulassen. Ohnehin hätte die Zulässigkeit von forstwirtschaftlichen Betrieben die Begründung für das Sondergebiet in Frage gestellt.

Betriebe der Bergbaufolgenutzungen

Hier sind insbesondere Betriebe zulässig, die sich wie die heutige BOWA mit dem Wasserbau, der Wasserhaltung, der Wasseraufbereitung, des Brunnenbaus sowie des Grundwassermonitorings beschäftigen. Mit diesen Betrieben sind auch Betriebe für Tiefbau-, Wege- und Straßenbau und Instandsetzung abgedeckt, die mit ihren Arbeiten erst die vorgenannten Betriebsabläufe ermöglichen und sicherstellen. Die Nutzung muss sich eindeutig aus der Folge der Bergbaunutzung ergeben. Darüber hinaus muss die Nutzung der Örtlichkeit dem Nutzungszweck dienlich sein.

Gewerbliche Betriebe mit Bezug zur Landwirtschaft und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Hier sind neben den landwirtschaftlichen Betrieben z.B. landwirtschaftliche Dienstleistungsbetriebe, Landmaschinenwerkstätten und Betriebe zur Landschaftspflege zulässig. Hierbei handelt es sich um Gewerbebetriebe, die nicht im Außenbereich privilegiert sind, deren Ansiedlung im Außenbereich aber als sinnvoll erachtet wird.

Ebenfalls nicht außenbereichsprivilegiert ist die Hobbytierhaltung, die aufgrund der Angliederung an einen landwirtschaftlichen Betrieb ebenfalls zugelassen wird.

Im Gegensatz zu einem Dorfgebiet sind in dem Sondergebiet Wohnungen und Wohngebäude nur zugelassen, wenn sie zu den gewerblichen Betrieben mit Bezug zur Landwirtschaft gehören. Damit soll die Kontinuität des Ursprungsplanes fortgesetzt werden.

Betriebe und Anlagen, die der Erzeugung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen

Diese Betriebe und Anlagen haben vorrangig eine dienende Funktion, die gemäß § 35 Abs.1 Nr. 3 BauGB im Außenbereich zulässig ist, wenn sie der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient. Aufgrund dieser Privilegierung ist diese Nutzung bereits im Ursprungsplan realisierbar gewesen. Insbesondere sind hier Photovoltaikanlagen, Anlagen zur Produktion von Wasserstoff oder auch Anlagen zur Speicherung von Energie zulässig.

Mit der Aufnahme derartiger Nutzungen und Anlagen wird der Privilegierung im Außenbereich entsprochen. Zudem ähnelt ein derartiges Gebiet einem Gebiet i.S.d. § 11 Abs. 1 Bau NVO für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen. Hier wird ausdrücklich die Festsetzung eines Sondergebietes möglich gemacht.

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Des Weiteren wird planungsrechtlich festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden dürfen. Damit soll die erforderliche Wohnruhe in den zulässigen Wohnungen und Wohngebäuden sichergestellt werden. Diese Festsetzung war im Ursprungsplan nicht erforderlich, weil innerhalb eines städtebaulichen Vertrages zwischen RWE und Stadt eine wohnverträgliche Nutzung im Plangebiet vereinbart wurde.

4.2 Ausschluss von Betriebsbereichen

Im Hinblick auf die nächstgelegenen Wohnungen und Wohngebäude innerhalb des Plangebietes und in der angrenzenden Außenbereichssatzung werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO im gesamten Plangebiet Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen, da für diese nicht sichergestellt werden kann, dass der notwendige

Achtungsabstand nach Anhang 1 des Leitfadens KAS 18, 2. überarbeitete Fassung der Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, November 2010, korrigiert im Dezember 2020 eingehalten wird. Zu den gefährlichen Stoffen zählt auch Wasserstoff, sofern eine Lagermenge von 5 Tonnen überschritten wird. Entsprechend ist im Sonstigen Sondergebiet die Herstellung von Wasserstoff zwar zulässig, die Lagermenge ist jedoch gemäß der 12. BImSchV (‚Störfall-Verordnung') Spalte 4 der Stoffliste in Anhang 1 auf unter 5 Tonnen beschränkt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die dichtebestimmende Grundflächenzahl wurde innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplangebietes einheitlich festgesetzt. Um den Landschaftsverbrauch zu reduzieren und um die Möglichkeit zu eröffnen, landwirtschaftlich genutzte Gebäude an einem Standort zu konzentrieren, wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen wurden durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen. Die Höhenfestsetzungen von 11 m für die Traufen und 14 m für die Firstlinien beziehen sich auf den Bestand und dienten dem Ziel, eine eventuelle Neubebauung harmonisch in den Bestand zu integrieren. Zum anderen zielte die Höhenfestsetzung auf die Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise ist eine Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu Nachbargrundstücken. Die Kann-Vorschrift des § 22 Abs. 1 BauNVO lässt zu, von der Festsetzung der Bauweise keinen Gebrauch zu machen. Dieses Regelungsermessen wurde für den Bebauungsplan in Anspruch genommen.
Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Überbaubarkeit zu sichern, wurde eine großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Ausgespart wurden dabei die festgesetzten Grünflächen zuzüglich eines angemessenen Abstandes, die zu erhaltende Lindenallee und die zu erhaltenden Gehölzstrukturen.
Im südwestlichen Abschnitt wurde für den Bereich zwischen Plangebietsgrenze und Vierkanthof entsprechend dem Schutzbereich des Bodendenkmals ebenfalls keine überbaubare Fläche festgesetzt.

Die nordöstliche Grenze der überbaubaren Flächen orientierte sich an dem Anbauverbot gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Dieses Anbauverbot gilt bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 61. Im südlichen Teil wurde dieser Abstand in der 1. Änderung an den tatsächlichen Ausbau der A 61 angepasst und um ca. 2,00 m vergrößert. Bis zu 100 m ist die Anbaubeschränkungszone zu beachten. In diesem Bereich dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 61 nicht gefährden oder beeinträchtigen. Die entsprechenden

Bestimmungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Private Grünflächen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage' westlich der Zufahrt zur Hofanlage diente der Sicherung der innerhalb der Grünfläche stehenden Gehölzstrukturen und Bäume. Insbesondere sicherte die Grünfläche den unterhalb der Flächen liegenden ehemaligen ‚Wassergraben' des ortsfesten Bodendenkmals. Innerhalb dieser Grünfläche wurde die Lage des oberflächenversiegelten Weges in maximal 5,00 m Breite per textlicher Festsetzung gesichert.
Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Regenwasserrückhaltung' entsprach der Nutzung dieser Fläche. Die Fläche dient der Regenwasserrückhaltung und dessen Versickerung an dieser Stelle.

4.5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wurde im Ursprungsplan ein 5 m breiter Streifen, entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze im südlichen Teilbereich wurde ein 6,5 m breiter Streifen einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit sollte ein gestaffelter und harmonischer Übergang zum angrenzenden freien Landschaftsraum geschaffen werden. Um flexible Zufahrten zu ermöglichen, sah die Festsetzung eine 60%ige Anpflanzung der Fläche vor.
Diese Fläche wird auf Höhe des grenzständigen Wirtschaftsgebäudes und des einmündenden Wirtschaftsweges an der östlichen Ecke des Plangebietes um insgesamt 280 m² (5 m x 56 m) reduziert. Da die ursprüngliche Fläche in einer Größe von 1500 m² zu 60 % zu bepflanzen war, wird diese Pflanzdichte in der 1. Änderung auf 75 % erhöht. Damit steht einer tatsächlich anzupflanzenden Fläche von 900 m² im Ursprungsplan nunmehr eine Fläche von 915 m² innerhalb der 1. Änderung gegenüber.

4.5.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherung vorhandener wertvoller Baumbestände wurden die 11 großkronigen Linden beidseitig der Zufahrtsstraße zum Gutshof als zu erhalten festgesetzt. Die Kronentraufen wurden nicht von überbaubaren Flächen tangiert.
Die Gehölzstrukturen entlang der Gemeindestraße wurden in einer Tiefe von 8,00 m über eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die lebensraumtypische Vegetation zu sichern.

4.6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Zur Aufrechterhaltung eines harmonischen Erscheinungsbildes wurde bauordnungsrechtlich vorgeschrieben, dass bauliche Anlagen farblich

so zu gestalten sind, dass die Gestaltung und Farbigkeit des Vierkanthofes nicht beeinträchtigt wird.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes war gemäß Ursprungsplan über die nordwestlich angrenzende Gemeindestraße gesichert, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde. Eine interne Erschließung des Plangebietes durch private oder öffentliche Verkehrsflächen entfiel, weil nicht beabsichtigt war, das Grundstück derart zu teilen, dass rückwärtige dann nicht erschlossene Teilgrundstücke hätten entstehen können. Eine eventuelle Teilung in Nord-Süd-Richtung ist unproblematisch, weil damit entstehende Baugrundstücke von der Gemeindestraße aus erschlossen werden können.

Zur Abschätzung des zu erwartenden Neuverkehrs infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Kaiskorb' sowie zum Nachweis der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit am Anbindungsknotenpunkt des Kaiskorber Weges an die L 277 wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme durch die Ingenieursgruppe IVV, Aachen, 02.12.2024 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.
Gemäß Stellungnahme können die Neuverkehrsmengen an dem bestehenden Knotenpunkt leistungsfähig abgewickelt werden. Der Nachweis ergab eine sehr gute Verkehrsqualität, so dass eine Beeinträchtigung des durchgehenden Verkehrs auf der Landesstraße L 277 nicht zu erwarten ist. Es besteht daher auch aus verkehrstechnischer Sicht kein Erfordernis, bauliche Veränderungen an der vorhandenen Knotenpunktgestaltung vorzunehmen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Verkehrsbelastung der L 277 in den letzten Jahren zurückgegangen ist, bereits im heutigen Zustand gewerbliche und landwirtschaftliche Verkehre über den Kaiskorber Weg erfolgen und die Verkehrsabwicklung bisher ohne Auffälligkeiten funktioniert.

Das festgesetzte Sondergebiet bietet ausreichend Platz für die notwendigen Stellplätze und für eventuelle Besucherparkplätze. Die Gemeindestraße ist für die entstehenden Ziel- und Quellverkehre ausreichend dimensioniert.

5.2 Schmutzwasser

RWE Power hatte sich mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Kaiskorb in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, das Schmutzwasser aus dem gesamten Siedlungsansatz Kaiskorb über eine Druckrohrleitung der Entwässerungsanlage Bedburg-Kirchherten zuzustellen. Diese Leitung wurde am 27.05.2008 nach Fertigstellung und Abnahme unentgeltlich der Stadt Bedburg übereignet und ist somit Bestandteil der Entwässerungsanlage der Stadt Bedburg.

5.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus dem gesamten Siedlungsansatz Gut Kaiskorb wird nicht der städtischen Entwässerungsanlage zugeführt, sondern wird gemäß Ursprungsplan dem vorhandenen Teich am nordöstlichen Rand des Plangebietes zugeführt und dort versickert.
Diese Versickerung ist auch nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes fortzusetzen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass Terrassen, Wege und Stellplätze so angelegt werden können, dass anfallendes, nicht belastetes Niederschlagswasser unbefestigten Bereichen zufließen und dort ungefasst versickern kann. Das sonstige unbelastete Niederschlagswasser u.a. der Dachflächen ist der festgesetzten Fläche zur Regenrückhaltung zuzuleiten.

Vorbelastetes Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenzone in die Fläche für die Regenrückhaltung einzuleiten oder vor Einleitung anderweitig vorzureinigen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6. Umweltbelange

6.1 Lärmschutz

Durch die gewerbliche Nutzung der Hofanlage und der daraus resultierenden Verkehrsbewegungen sind keine Lärmimmissionen entstanden und zukünftig auch nicht zu erwarten, die erhebliche Auswirkungen auf die dort wohnenden und arbeitenden Menschen haben.

Durch die 1. Änderung werden keine neuen Baurechte geschaffen, die über den Ursprungsplan hinausgehen. Insofern sind auch zukünftig keine Lärmimmissionen zu erwarten, die erhebliche Auswirkungen haben werden, zumal planungsrechtlich festgesetzt wird, dass innerhalb des Plangebietes lediglich nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden dürfen.

Im Rahmen des Ausbaus des Jackerather Autobahnkreuzes wurden die für den Bereich Kaiskorb notwendigen Lärmschutzmaßnahmen 8 m östlich des Plangebietes in Form einer 7,50 m hohen Lärmschutzwand realisiert.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Somit ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Kaiskorb wurde im Juli 2008 eine Artenschutzvorprüfung durch das Büro SMEETS + DAMASCHEK, Erftstadt durchgeführt. Die Untersuchung ergab keine Hinweise bzw. Anhaltspunkte auf ein Fledermausvorkommen inner- und außerhalb der Gebäude des Gutes Kaiskorb.

Insbesondere die offenen Lagerhallen waren nach fachlicher Einschätzung für Fledermäuse ungeeignet aufgrund der fehlenden Nischen und

der ungünstigen zugigen klimatischen Voraussetzungen. Es wurde allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen, dass sich innerhalb der Gebäude, insbesondere unter den Dächern, Verstecke der weit verbreiteten ungefährdeten Zwergfledermaus befinden könnten.

Auch der Altbaumbestand wurde für Fledermäuse als nicht geeignet eingestuft. Die Lindenallee und die Einzelbäume waren und sind auch heute in einem sehr gepflegten Zustand. Spechthöhlen, Astabbrüche oder Rindenabschälungen konnten seinerzeit nicht festgestellt werden. Somit war von einer geringen Lebensraumaneignung für Fledermäuse auszugehen.

Während der Begehung wurden Kotspuren der Schleiereule an den Balken der Gebäude im Hofbereich nachgewiesen. Bruten innerhalb des Gutes waren nicht bekannt. Eine Nutzung der Lagerhallen zur Brut wurde ausgeschlossen, weil geeignete Nistplätze fehlten. Innerhalb der offenstehenden Gebäude wurden zwei besetzte Nester der Rauchschwalben nachgewiesen. Gemäß der Untersuchung lagen somit innerhalb des Plangebietes keine wesentlichen Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten von Fledermäusen und sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten vor.

Lediglich im Nahbereich hätten nach Einschätzung des Gutachters Verstecke der weit verbreiteten und ungefährdeten Zwergfledermaus vorliegen können. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine weitergehenden Baurechte ermöglicht werden, ist eine erneute Vorprüfung der Artenschutzbelange nicht erforderlich.

6.3 Schutz der biologischen Vielfalt

Das Plangebiet umfasst den Bereich des Gutes Kaiskorb mit seinen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie den umgrenzenden Gehölzbeständen, kleinflächige Wiesen und Gärten. Die umgebenden Gehölzbestände des Gutshofes sind Bestandteil des Biotopkatasters des LANUV. Es handelt sich hierbei um den ‚Gehölz-Grünlandkomplex Gut Kaiskorb' (BK-4904-028). Als Schutzziel wird die Erhaltung und Optimierung eines strukturreichen Gehölz-Grünland-Garten-Komplexes in Hofrandlage als kulturtypischer Landschaftsbestandteil und als Lebensraum für bedrohte Tiere angegeben. Zur Erhaltung der Gehölzbestände wurden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Diese Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gingen in die Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Smeets + Damaschek, Planungsgesellschaft mbH, Erftstadt-Lechenich, April 2008) ein.
Trotz des hohen bestehenden Versiegelungsgrades waren aufgrund der hohen Grundflächenzahl und der damit ermöglichten zusätzlichen Versiegelung ca. 21.500 Wertpunkte außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Diese Punktzahl entsprach einer Ausgleichsfläche von 5.375 m² mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen von 90-100 % auf heute ackerbaulich genutzten Flächen. Die Realisierung dieser Maßnahme wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem

Vorhabenträger sichergestellt. Die für die externe Kompensation vorgesehene Fläche liegt in unmittelbarer Nähe östlich des Gutes Kaiskorb im Bereich des geplanten Autobahnkreuzes Jackerath. Es handelt sich um das Flurstück 97 der Flur 51, Gemarkung Titz.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden, entstehen auch keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen. Aufgrund der Reduzierung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um insgesamt 280 m² wird im Gegenzug die Pflanzdichte von 60 % auf 75 % erhöht. Damit können die entfallenden Pflanzflächen hinreichend ausgeglichen werden.

6.4 Boden- und Wasserschutz

Im Zuge der Realisierung der Bebauung vor Einleitung des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens waren die natürlicherweise anstehenden Böden zum Teil anthropogen verändert worden, so dass der Boden im Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung hat.

Durch die mit dem Braunkohleabbau einhergehenden Sümpfungsmaßnahmen sind die Grundwasserverhältnisse großräumig grundlegend verändert worden, so dass das Plangebiet im Hinblick auf das Wasser nur von nachrangiger Bedeutung ist.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers sollte gemäß Ursprungsplan in der privaten Grünfläche zur Regenrückhaltung erfolgen. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt der Hinweis, dass nicht belastetes Niederschlagswasser der Terrassen, Wege und Stellplätze unbefestigten Bereichen zufließen darf. Vorbelastetes Niederschlagswasser aus gewerblich genutzten Bereichen ist vor Einleitung vorzubehandeln.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, die über die bereits bestehenden Auswirkungen hinausgehen.

6.5 Landschaftsbild

Der Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet, verfügt über eine Gestaltqualität, die von intensiven landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt wird. Zahlreiche Verkehrswege durchziehen den Landschaftsraum. Das Plangebiet selbst wird von der landwirtschaftlichen Hofstelle mit ihren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bestimmt. Die Gebäude sind umgeben von Gehölzbeständen. Alleine diese Gehölzstrukturen in Verbindung mit dem Gutshof verleihen dem Landschaftsbild eine mittlere Gestaltqualität. Eine besondere Eignung für die Erholungsnutzung ist aufgrund der Nähe zur Autobahn und der intensiv genutzten Ackerfluren nicht gegeben.

6.6 Denkmalschutz

Die Aufnahme des Gutes Kaiskorb als ortsfestes Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Bedburg diente der Sicherung der ehemaligen

Wassergräben um den Hof und der möglichen Fundamente von Vorgängerbauten. Der Schutzbereich für das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Um eine bauliche Beeinträchtigung des Schutzbereiches zu vermeiden, wurde der Bereich nordwestlich des Gutshofes als private Grünfläche festgesetzt und der Bereich südwestlich der Hofanlage ebenfalls für eine Bebauung ausgeschlossen. Dadurch konnte dieser Teilbereich ehemaliger heute zugeschütteter Gräben unverändert erhalten werden.

Im Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe innerhalb des Schutzbereiches einem präventiven Verbot mit Erlaubnisvorbehalt unterliegen und somit der Genehmigung durch die Untere Denkmalbehörde im Einvernehmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bedürfen. Nach erteilter Erlaubnis sind die Eingriffe gutachterlich zu begleiten, eventuelle Bodenfunde sind wissenschaftlich zu dokumentieren.

Zur Sicherung der Konturierung und Kantenführung des denkmalwerten Vierkanthofes und zur Erhaltung seiner Prägnanz wurde die baumbestandene Zufahrt gesichert und die überbaubare Fläche in diesem Bereich in östliche Richtung zurückgezogen. Bauordnungsrechtlich wurde festgesetzt, dass die Farbgestaltung zukünftiger baulicher Anlagen so auszuführen ist, dass der Vierkanthof in seiner Gestaltung und Farbigkeit nicht beeinträchtigt wird.

Die Kennzeichnung des Bodendenkmals und die entsprechende Abgrenzung wurde gemäß Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege vom 7. Mai 2025 innerhalb der Planzeichnung geändert.

7. Sonstige Hinweise

Im Ursprungsbebauungsplan wurde auf die Anbauverbotszone in einer Entfernung bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 61 und auf die Anbaubeschränkungszone in einer Entfernung bis zu 100 m hingewiesen.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit über 20 m Höhe, die Wehrbereichsverwaltung West zu beteiligen ist.

Es erfolgte zudem der Hinweis, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S liegt.

8. Kosten

Sämtliche Kosten für das Bauleitplanverfahren für die 1. Änderung werden von dem Vorhabenträger übernommen. Somit entstehen der Stadt Bedburg durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich geringe Personalkosten für die Verfahrensbegleitung.

10. Plandaten

Plangebiet	36.126 m²
Verkehrsflächen	1.239 m²
Private Grünflächen	6.134 m²
Sonstiges Sondergebiet	28.753 m²

Bedburg,

_____

Sascha Solbach
Bürgermeister