

# **Stadt Bergneustadt**

## **Bebauungsplan Nr. 3**

Bursten

3. vereinfachte Änderung nach § 13a Baugesetzbuch

**Entwurf**

**Begründung**

nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

<b>1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Planerische Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1 Regionalplan</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2 Flächennutzungsplan</b> .....	<b>3</b>
<b>2.3 Bestehender Bebauungsplan</b> .....	<b>3</b>
<b>2.4 Umweltprüfung / Umweltbericht</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Planinhalt</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1 Grundzüge der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Kosten</b> .....	<b>4</b>
<b>5 Abwägungsmaterial</b> .....	<b>4</b>

## **1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

Anlass zur Durchführung des Planverfahrens ist ein erhöhter Bedarf an überbaubaren Grundstücksflächen in Bergneustadt. Aufgrund der zurzeit vorherrschenden Wohnraumknappheit sollen bereits bebaute Gebiete nachverdichtet werden. Dafür ist es notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern.

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von Bergneustadt und ist von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich dabei um 2 bis 3-geschossigen Mietwohnungsbau und unmittelbar in westlicher Richtung angrenzend um 1 bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung.

Folgende Flurstücke sind von der Änderung betroffen:

Gemarkung Bergneustadt, Flur 2, Flurstücke 4099, 4097, 3450, 5215, 5186, 5184, 4375, 4376, 4811, 4378, 3665, 3664, 2312, 2313, 2263

Für die angedachte weitere Bebaubarkeit der Grundstücke ist es notwendig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 3 – Bursten im beschleunigten Verfahren geändert. Diese Änderung bezieht sich auf die Verschiebung der vorhandenen Baugrenze.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch geändert werden, wenn dadurch eine Nachverdichtung erzielt werden kann. Die Baugrenzen sollen

erweitert werden. Weder der Gebietscharakter, noch die textlichen Festsetzungen werden geändert.

Durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbe-  
reich (ASB)" dargestellt.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Die betroffenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

### **2.3 Bestehender Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 - Bursten setzt für die Planfläche einen Siedlungsbe-  
reich mit Baugrenzen, Gebietscharakter, Geschossflächenzahl, Dachneigung und die Höchst-  
zahl der Vollgeschosse fest.

### **2.4 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Die Durchführung einer Umweltprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber  
hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b  
BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die Änderung des Bebauungsplanes keine Verpflich-  
tung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da in der Anlage 1 Nr. 18.7.2  
zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB  
aufgeführten Schutzgüter. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw.  
Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet. Gemäß § 13 (3) BauGB wird somit von der Erarbei-  
tung eines Umweltberichtes abgesehen.

### **3 Planinhalt**

#### **3.1 Grundzüge der Planung**

Aufgrund einer erhöhten Nachfrage von bebaubaren Grundstücken werden die vorhandenen Baugrenzen verschoben. So entsteht eine größere überbaubare Grundstücksfläche. Aus dem bestehenden Bebauungsplan werden die Gebietseigenschaften sowie die textlichen Festsetzungen nicht berührt. Diese bleiben auch für die verschobenen Baugrenzen bestehen. Der betroffene Bereich ist im Nord-Westlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl von 0,8, zwei Vollgeschossen als Höchstzahl der Geschosse, einer Dachneigung von 0°-23° und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die andere Teilfläche ist als reines Wohngebiet (WR), mit einer Geschossflächenzahl von 0,8, zwei Vollgeschossen als Höchstzahl der Geschosse, einer Dachneigung von 23°-48° und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die weiteren textlichen Festsetzungen sind als Planinhalt für die 3. vereinfachte Änderung beigelegt.

#### **4 Kosten**

Sämtliche Kosten für die Realisierung von Bauvorhaben auf den Grundstücken werden durch den Planungsträger und Bauherrn übernommen.

#### **5 Abwägungsmaterial**

Es gibt keine Materialien, z.B. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), da hierfür keine Hinweise für die Notwendigkeit der Erstellung bestehen.

Bergneustadt, den 06.07.2020



---

Matthias Thul  
(Allgemeiner Vertreter)