

Gemeinde Bedburg-Hau

Bebauungsplan Nr. 18

„Gewerbegebiet Hasselt-Nord“

-2. Änderung -

Begründung

22. Juni 2021

Die Gemeinde Bedburg-Hau beabsichtigt, ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Hasselt-Nord“ durchzuführen.

Das von der Änderungsplanung betroffene Grundstück befindet sich im Bereich zwischen Kalkarer Straße (B 57), Borschelstraße und Verhoolenweg.

Dort befindet sich ein bestehendes Autohaus mit Werkstatt und Außenstellflächen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird eingehalten. Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Ein anderes ortsansässiges Handwerksunternehmen sucht aufgrund starker Betriebs- und Personalvergrößerung in den letzten Jahren dringend nach einem neuen Standort innerhalb des Gemeindegebiets. Der erforderliche Neubau eines Bürogebäudes und einer Halle soll auf dem östlichen, noch unbebauten Grundstücksteil des o.g. Autohauses errichtet werden. Die Teilfläche soll aus dem Bestandsgrundstück herausgelöst und veräußert werden. Nach der notwendigen Grundstücksteilung ergibt sich für den westlichen Teil mit dem Autohaus eine Überschreitung der zulässigen GRZ, so dass hier eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Im Zuge der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 soll von der Möglichkeit gem. § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden, wonach die dort genannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Bei den in § 17 Abs. 2 genannten Voraussetzungen zur Überschreitung der GRZ handelt es sich im Einzelnen um folgende:

1. Es müssen städtebauliche Gründe vorliegen.
2. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind zu vermeiden.

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 durch die neue Festsetzung von 1,0 ist städtebaulich gerechtfertigt, da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, innerhalb dessen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets eine vergleichbare bauliche Verdichtung anzutreffen ist. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 ist erforderlich, um den Ansiedlungswunsch eines ortsansässigen Betriebs auf einem voll erschlossenen Gewerbegrundstück zu ermöglichen.

Es ist des Weiteren als **städttebaulicher Grund** anzuführen, dass eine verdichtete Bebauung eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur begünstigt. Auch gilt der allgemeine Grundsatz des Bodenschutzes und der Innenentwicklung, wonach eine Konzentration der Bebauung in bestehenden Siedlungsbereichen erfolgen soll. Dieses Lagekriterium weist der vorliegende Standort auf.

Aufgrund der hohen Versiegelung im Bereich mehrerer Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft ist bei Realisierung der Änderungsplanung auch kein zu starkes Dichtegefälle in der näheren Umgebung zu erwarten.

Hinweise auf eine Beeinträchtigung **gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** sind für das Plangebiet bei einer Realisierung der Bauleitplanung nicht zu erkennen. Angesichts der Anordnung der Baugrenzen und der Gebäudehöhenfestsetzungen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Betriebsstätten auszugehen.

Eine minderwertige bauliche Beschaffenheit von Gebäuden ist nicht anzunehmen, da im Osten ein Neubau errichtet werden soll, der eine entsprechende Bauqualität aufweisen wird und sich auch das Bestandsgebäude des Autohauses in einem guten baulichen Zustand befindet.

Eine ausreichende Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben, da die Fläche über die gesamte nördliche Seite (über 75 m) an eine öffentliche Straße angrenzt.

Auch für das nächstgelegene, südlich angrenzende Wohnbaugrundstück (Kalkarer Straße 36) ergeben sich durch die geplante Festsetzung der GRZ von 1,0 für den westlichen Grundstücksteil des bestehenden Autohauses keine Nachteile. Denn die bauliche Dichte dort ändert sich nicht. Die geänderte GRZ ergibt sich rein rechnerisch aus der mit der Neuansiedlung im Osten des Grundstücks resultierenden Grundstücksteilung. Auf dem neuen Teilgrundstück bleibt die Festsetzung der GRZ von 0,8 bestehen. Von dem Neubauvorhaben wiederum sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundstück Kalkarer Straße 36 zu erwarten, da der Neubau nach Osten zum Verhoolenweg ausgerichtet ist und nicht nach Süden zur Kalkarer Straße. Auch die Parkplätze sind gemäß Vorhabenplanung im Norden und Osten des Baugrundstücks angeordnet und das Wohnbaugrundstück Kalkarer Straße 36 ist bereits im Bestand nach Norden hin abgeschirmt. Das Wohnhaus selber wiederum befindet sich im Südwesten an der Kalkarer Straße und nicht im Grenzbereich zu dem Neubauvorhaben.

Bei den ausgleichenden Umständen und Maßnahmen, die geeignet sind, **nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden**, ist gemäß dem Wortlaut der BauNVO zwischen bereits vorliegenden Umständen und noch zu ergreifenden Maßnahmen zu unterscheiden. Ein möglicher Umstand, der als Voraussetzung für die Überschreitung der GRZ herangezogen werden kann, ist die Nähe zu größeren Frei- und Grünflächen. Diese Situation ist im vorliegenden Fall gegeben, da in nur 100 m Entfernung nördlich der landwirtschaftlich geprägte Außenbereich beginnt. Rund 100 m östlich liegt der Sportplatz Hasselt. Südlich der Kalkarer Straße schließen zunächst weitere Baugebiete an, an die wiederum südlich ein Grünzug angrenzt, der die Ortsteile Hasselt und Schneppenbaum voneinander trennt.

Auch ist aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden und direkt mit dem Hasselter Siedlungsbereich verbundenen Gewerbegebiets von einer günstigen Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten auszugehen, wodurch ansonsten notwendige Verkehrswege entfallen.

Im Bebauungsplan in der beabsichtigten Fassung der 2. Änderung werden auch Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Hier ist zum einen die Anpflanzung von 5 Laubbäumen im Bereich des östlichen Baugrundstücks zu nennen, die für eine Durchgrünung des Plangebiets sorgen und sich auch positiv auf die Luftqualität auswirken werden. Gleiches gilt für die Festsetzung von Dachbegrünung für das geplante Bürogebäude. Der hohe Versiegelungsgrad kann dadurch teilweise kompensiert werden.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die vorgenannte Festsetzung bezüglich der Grundflächenzahl der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht wird und eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung des Grundstücks zu Gewerbebezwecken bei maßstäblicher Einpassung in die Umgebung erlaubt. Die festgesetzte Überschreitung ist städtebaulich begründet und durch bestehende Umstände wie durch umzusetzende Maßnahmen ausgeglichen.

Für den östlichen Grundstücksteil, auf dem der Neubau geplant ist, wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von eins auf zwei vorgenommen, um das im dortigen nördlichen Teilbereich vorgesehene Bürogebäude realisieren zu können. Zusätzlich wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10 m über Gelände aufgenommen, um eine

Anpassung an die Höhenentwicklung in der näheren Umgebung zu gewährleisten. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß dient auch dem Ziel des flächensparenden und kompakten Bauens. Der Platzbedarf zur Unterbringung des Personalbestandes wäre bei eingeschossiger Bauweise auf dem Baugrundstück kaum zu erfüllen. Die Festsetzung eines zweiten zulässigen Vollgeschosses lässt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ableiten, der bereits für mehrere Teilflächen des Gewerbegebiets „Hasselt-Nord“ zwei Vollgeschosse festsetzt.