



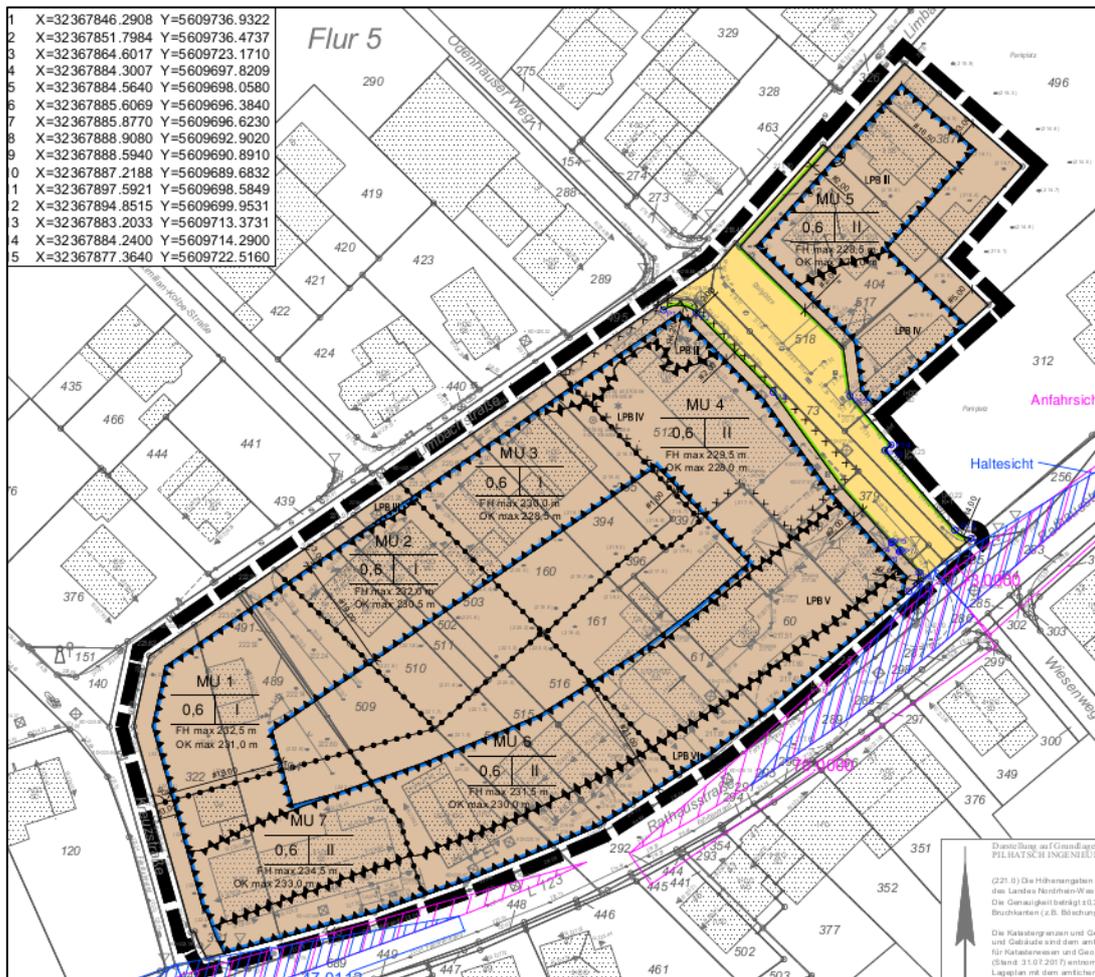
# Gemeinde Wachtberg

## Bebauungsplan Nr. 02-17

### „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ in Berkum

Begründung (Satzung)

Stand: 09.03.2023



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereichs</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Bestand / Umgebung des Geltungsbereiches</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>7</b>
4.1	Regionalplan	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bestehendes Planungsrecht	7
4.4	Sonstige Planwerke	8
<b>5.</b>	<b>VERFAHRENSFÜHRUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB).....</b>	<b>8</b>
5.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, beschleunigtes Verfahren	8
5.2	Veränderungssperre nach § 14 BauGB	9
<b>6.</b>	<b>FACHGUTACHTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze	17
7.5	Verkehrsflächen	18
7.6	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	19
7.7	Immissionsschutz	19
7.8	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	20
<b>8.</b>	<b>SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>23</b>
8.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz	23
8.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	25
8.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	25
8.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	26
8.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	26
8.6	Boden / Grundwasser / Altlasten	27
8.7	Belange der Wirtschaft	30
8.8	Verkehr	30

---

8.9	Ver- und Entsorgung	31
8.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	32
8.11	Sachgüter	33
8.12	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung	33
8.13	Belange des Hochwasserschutzes	35
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>36</b>

Hinweis: Die Änderung, die zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 02-17 führte, beschränkte sich auf das Kapitel 7.8 der Begründung.

## 1. VORBEMERKUNGEN

Der am 15. März 2018 bekanntgemachte Bebauungsplan Nr. 02-16 „Odenhauser Weg / Südlich Limbachstraße“ in Berkum ist im Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) vom 16.05.2018 als unwirksam angesehen worden.

Auslöser der Klage war ein ablehnender Bescheid des Rhein-Sieg-Kreises vom 09.01.2014 zu einem Bauantrag für eine Werbeanlage, der in einer geänderten Fassung vom 27. August 2013 bei der Gemeinde Wachtberg eingereicht worden war. Im Bebauungsplan wurde unter der Festsetzung B3 festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet, welches seinerzeit als Mischgebiet festgesetzt war, Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und mit beweglichem Licht oder Blinklicht unzulässig sind. Ein genereller Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in einem Mischgebiet wäre jedoch nach einschlägiger höchstrichterlicher und obergerichtlicher Rechtsprechung nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig, die nicht dargelegt seien.

In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen dieser Klage der gesamte Bebauungsplan inzident überprüft und vom OVG NRW ein Abwägungsmangel gesehen, der nach Auffassung des OVG die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes insgesamt zur Folge habe.

Eine Neuaufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB aufgrund der Systematiken in den Festsetzungen des Planes (Neudefinition der überbaubaren Flächen, Aktualisierung der Schallschutzfestsetzungen aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen, bes. DIN 4109-5, seit 2020) ab einem fehlerfreien Planstand im Verfahren nicht möglich und nicht sinnvoll ist<sup>1</sup>.

Daher wird für den Planbereich der Bebauungsplan Nr. 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ neu aufgestellt.

## 2. BESCHREIBUNG UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,98 ha und beinhaltet (von West nach Ost) die folgenden Flurstücke der Gemarkung Berkum (054105), Flur 5:

Flurstücke 321, 322, 494, 489, 491, 509, 510, 511, 502, 503, 514, 515, 516, 160, 161, 387, 394, 395, 396, 397, 61, 60, 512, 308, 379, 380, 73, 403, 404, 517 und 518.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden unmittelbar an die Rathausstraße und im Nordosten und Osten an den Rathausparkplatz an. Im Norden befindet sich die unmittelbar angrenzende Limbachstraße. Den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet die Kreuzstraße.

---

<sup>1</sup> Vgl. auch § 214 Abs. 4 BauGB, Kommentar BauGB – Ernst, Zink, Bielenberg, u.a. RdNr. 242, Ausgabe August 2015

## 2.2 Bestand / Umgebung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich im Zentrum des Ortsteiles Berkum der Gemeinde Wachtberg. Die Baustruktur entlang der Rathausstraße und des Odenhauser Weges ist überwiegend zweigeschossig in urban gemischter Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen. Hier und in der südlichen und nördlichen Umgebung herrschen überwiegend geneigte Dächer in Form von Satteldächern vor. An der Limbachstraße überwiegt eingeschossige Einfamilienhausbebauung. Die Innenbereiche des Geltungsbereiches sind überwiegend von unversiegelten Gartenflächen geprägt. Im Osten ist die unmittelbare Nachbarschaft durch das Rathaus mit Rathausparkplatz und einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungen, Praxen und Büros sowie Gastronomie geprägt und stellt daher einen zentralen Bereich in der Gemeinde Wachtberg dar. Der Geltungsbereich und die östliche sowie südliche Umgebung des Bebauungsplanes zeichnet sich durch eine Mischnutzung mit urbaner Prägung aus und ist dementsprechend im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg als gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt (vgl. Darstellung im gültigen FNP – siehe Abb. 2).

Im Westen von Berkum in ca. 500 m Entfernung liegt das Einkaufszentrum von Wachtberg, in dem sich verschiedene Lebensmittel- und Non-Food-Einzelhändler angesiedelt haben. Hier befindet sich auch eine Tankstelle. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz sowie das Schulzentrum und Kindergärten, Arztpraxen sowie eine Apotheke östlich des Gebietes.



Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereiches

Quelle: Geobasis NRW

### 3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Gegensatz zum historischen Ortskern Berkum, der im südöstlich des Rathauses gelegenen Bereich im Zuge der Dorferneuerung in den 1980er-Jahren grundlegend städtebaulich neu geordnet wurde, war das westliche Rathausumfeld (im zentralen Ortskern) bisher nicht Gegenstand städtebaulicher Planungen oder der Städtebauförderung. Die heute hier anzutreffenden Strukturen sind historisch gewachsen und haben eine Mischung unterschiedlichster Nutzungen hervorgebracht.

Besonders Grundstücke mit aufgelassenen Nutzungen (z. B. ehemalige Tankstelle, ehemaliger Baugewerbebetrieb) sowie brachliegende bzw. untergenutzte Grundstücke kennzeichnen Teile des Plangebiets. Verlagerungen von ehemals hier ansässigen gewerblichen Betrieben in neue Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete (hier besonders Gewerbegebiet Villip und Wachtberg-Mitte<sup>2</sup>) führten im Geltungsbereich zu dieser Minder- / Unternutzung bis hin zu Leerständen.

Infolge dieser Nutzungsveränderungen wurden in diesem Bereich in jüngster Zeit verschiedene Vorhaben zur Bebauung bzw. Nachnutzung von Grundstücken an die Gemeinde herangetragen – so z. B. der Wunsch, einen Kfz-Handel auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle zu eröffnen oder verschiedene projektierte Vorhaben für Mehrparteien-Wohngebäude mit teils massiven, großdimensionierten Baukörpern. Angesichts dieser anstehenden Veränderungen im unmittelbaren Umfeld des Rathauses und Zentrums von Berkum erscheint es geboten, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich stadtgestalterisch und verträglich zu ordnen. Wesentliche Ziele der städtebaulichen Entwicklung für dieses zentral gelegene Plangebiet sind zum einen die geordnete, städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, zum anderen der breitere und stadtvträgliche Ausbau des Odenhauser Weges zu einer leistungsfähigen innerörtlichen Straße zur Sicherung und Optimierung der öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund von künftigen Nachnutzungen in diesem Bereich. Darüber hinaus dient die Planung der planungsrechtlichen Sicherung und Erhaltung einer gemischten Nutzung als urbanes Gebiet mit dem Schwerpunkt auf innerörtlichem Wohnen. Durch das unmittelbar östlich gelegene Rathaus und die nördlich gelegene „Hans-Dietrich-Genscher-Schule“ mit Hallenbad und großer Aula für u. a. kulturelle Veranstaltungen wird der Gesamtbereich in unmittelbarer und mittelbarer Nachbarschaft dem städtebaulichen Ziel eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO gerecht. Dieser innerörtlich geprägte Bereich fügt sich stadtbild- und wohnverträglich in die Umgebung ein.

In dem Urteil des OVG NRW vom 16. Mai 2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 02-16 „Odenhauser Weg / südlich Limbachstraße“ insgesamt als unwirksam angesehen. Wegen der fehlenden Normverwerfungskompetenz<sup>3</sup> der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde ist der Bebauungsplan zwar bis zu dessen Aufhebung weiter anzuwenden.

In gerichtlichen Verfahren sind die Gerichte jedoch befugt – wie geschehen – den Bebauungsplan nicht anzuwenden, wenn dieser unwirksam ist, und den Geltungsbereich gemäß Urteil dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen und zu beurteilen. Auf dieser Grundlage können keine rechtssicheren Entscheidungen durch die Gemeinde und

---

<sup>2</sup> Zentraler Nahversorgungsbereich Hauptzentrum Wachtberg-Mitte

<sup>3</sup> Lediglich Bundes- und Landesverfassungsgerichte haben Normverwerfungskompetenz, wenden diese in vorliegenden Bebauungsplan an, indem der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wird und ordnen bis zur erneuten Rechtskraft einer Satzung diesen Bereich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zu.

die Bauaufsichtsbehörde getroffen werden. Eine städtebauliche Ordnung und Steuerung der baulichen und nutzungsbezogenen Entwicklungen sowie Sicherung und Regelung der Verkehrsflächen ist deshalb nicht möglich. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um eine zielgerichtete planerische Steuerung zu ermöglichen, bedarf es hier der Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplanes. Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird unter dem Titel Nr. 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ geführt.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, 2. Auflage Stand: Mai 2009, stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Aktuell wird ein neuer Regionalplan erarbeitet (Aufstellungsbeschluss 10.12.2021). Auch in diesem Plan, der sich zurzeit in der Beteiligung befindet, ist der Bereich des Plangebietes und der Umgebung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02-17 als Mischbaufläche dargestellt. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO im Bebauungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

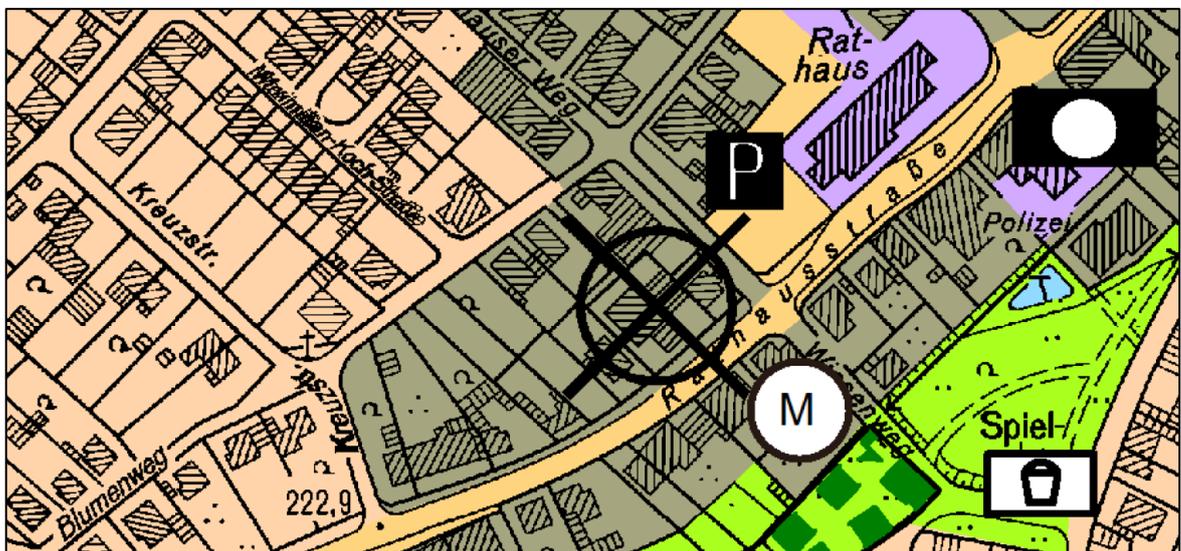


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg, Auszug  
Quelle: Gemeinde Wachtberg

### 4.3 Bestehendes Planungsrecht

In dem Urteil des OVG NRW vom 16. Mai 2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 02-16 „Odenhauser Weg / südlich Limbachstraße“ insgesamt als unwirksam angesehen. Gemäß Urteil

ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen und zu beurteilen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauGB fest. Im Abgleich zum jetzt in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde die max. Versiegelung im urbanen Gebiet dem Mischgebiet im unwirksamen Plan mit einer GRZ von 0,6 angepasst. Es wurden jedoch die überbaubaren Flächen städtebaulich verträglich neu geordnet. Stadtgestalterische Festsetzungen sind nahezu identisch übernommen worden.

Nördlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 02-6 „Kreuzstraße“ an.

#### **4.4 Sonstige Planwerke**

##### Entwicklungs- und Handlungskonzept

Die Gemeinde Wachtberg hat im Jahr 2003 ein Entwicklungs- und Handlungskonzept Wachtberg<sup>4</sup> beschlossen, um die Perspektiven der künftigen Gemeindeentwicklung mit räumlichen, funktionalen, qualifizierten und quantifizierten Lösungen aufzuzeigen<sup>5</sup>. Besonders Berkum wird in diesem Entwicklungskonzept als zentraler Standort beschrieben (näheres vgl. Kapitel 8.12).

### **5. VERFAHRENFÜHRUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

#### **5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, beschleunigtes Verfahren**

Gemäß § 13a 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. 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 gegeben.

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.

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

---

<sup>4</sup> Entwicklungs- und Handlungskonzept Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck und Partner; März 2003/ April 2004

<sup>5</sup> Beschluss des Rates der Gemeinde Wachtberg zum Entwicklungs- und Handlungskonzept Wachtberg vom 23.03.2004

## 5.2 Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Parallel hierzu wurde zur Sicherung der gemeindlichen Planung mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes in der gleichen Sitzung am 03.03.2020 eine Satzung zur Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen bis die städtebauliche Ordnung durch Aufstellung des Bebauungsplanes sichergestellt ist. Die bestehende Satzung der Veränderungssperre ist mit Aushang am 19.05.2020 in Kraft getreten. Gemäß § 17 Absatz 1 Satz 1 BauGB tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, d.h. sie wäre demnach am 19.05.2022 außer Kraft getreten. Da der Bebauungsplan bis dahin keine Rechtskraft erlangt hätte, war zur Sicherstellung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“, Berkum die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich, die bis zum 19.05.2022 in Kraft zu setzen war. Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB waren daher immer noch gegeben, so dass zur Sicherstellung der Planungsabsichten von der nach § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht wurde, die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern. Die Veränderungssperre wurde durch Ratsbeschluss am 7.4.2022 um ein Jahr verlängert und tritt am 19.05.2023 außer Kraft.

## 6. FACHGUTACHTEN

### Schallschutz

Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation durch den Straßenverkehr auf der Rathausstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ in Berkum, ACCON Köln GmbH, Köln, 14.01.2020, aktualisiert aufgrund von neueren Zahlen zum Verkehrsaufkommen sowie neuer gesetzlicher Regelungen (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen – RLS 19, Stand: 29.03.2022).

### Artenschutz

Bebauungsplan Nr. 02-16 „Odenhauser Weg / Südlich Limbachstraße“ Gemeinde Wachtberg, Ortsteil Berkum Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 22.08.2017

*(Eine Aktualisierung der Artenschutzprüfung ist in der Regel erst nach sieben Jahren erforderlich<sup>6</sup>; Anhaltspunkte für eine hiervon abweichende Beurteilung sind nicht ersichtlich.)*

### Altlasten

Gutachten zur Einschätzung der Altlastensituation für die Flurstücke 54, 115/55 und 116/55 (heute Flurstück 512) in der Flur 5, Gemarkung Berkum, MSP GmbH Bochum, 2008.

Gutachten zur Einschätzung der Altlastensituation für die Flurstücke 60 und 61 in der Flur 5, Gemarkung Berkum, MSP GmbH Bochum, 2008.

### Verkehr

---

<sup>6</sup> Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010, Kap. 4.2

Vorplanung Umgestaltung Teilbereich Odenhauser Weg - Vorabzug, Fischer Teamplan, Erfstadt, März 2022.

## 7. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zur planungsrechtlichen Umsetzung werden im Bebauungsplan zur Sicherung und zum Erhalt der gewachsenen Bebauung, zur angepassten Weiterentwicklung (Ersatz- und Neubauten), zu den Themen Ortsbild und Verkehr sowie zur Stabilisierung der Mischung von Wohnen und Gewerbe im Ortskern folgende Festsetzungen getroffen:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zentralen Lage und der bisherigen Nutzungen des Plangebietes sowie der oben erläuterten Planungsziele und der umgebenden Nutzungen wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Gem. § 6a Abs. 1 BauNVO muss die Nutzungsmischung Wohnen, Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere Nutzungen nicht gleichgewichtig sein. Die Begründung zur Baurechtsnovelle 2017<sup>7</sup> erläutert zum „neuen“ urbanen Gebiet: „Durch das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Freizeit – im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ –, besteht auf dieser Grundlage künftig hinreichender Spielraum bei der Nutzungsgemischten Ausgestaltung der modernen Stadt, insbesondere durch Zubau von Wohnnutzung in ein gewerbliches Umfeld hinein.“

Im Weiteren betont u. a. das OVG des Saarlandes in seinem Urteil aus Juni 2021<sup>8</sup> „Die Festsetzung des Plangebiets als Urbanes Gebiet ermöglicht eine städtebauliche Verdichtung und eine räumliche Nähe wichtiger Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung. Außerdem ist die Förderung des innerstädtischen Wohnungsbaus gerade erklärtes Ziel des im Bebauungsplan festgesetzten urbanen Gebietes“. Darüber hinaus wie folgt<sup>9</sup>: „Eine strikte Trennung der Baugebiete nach bestimmten Nutzungskategorien widerspricht zudem der im Jahre 2007 angenommenen Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. Demnach soll das Leitbild einer funktionsgetrennten Stadt abgelöst werden durch die **urban gemischte Stadt**. Die Leipzig-Charta ist von der Vorstellung einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und sozialer Mischung getragen.“

Daher ist die Festsetzung eines urbanen Gebiets für den näheren Ortskern in Berkum folgerichtig.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ sind nach dem Nutzungszweck eines urbanen Gebiets alle nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen, damit im Plangebiet eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerechte ortskernverträgliche Nutzungsmischung stattfinden kann. Neben den gleichwohl höher anteiligen Wohnnutzungen sind die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) entlang

<sup>7</sup> Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 13.05.2017

<sup>8</sup> OVG des Saarlandes, Urteil vom 24.06.2021 - 2 C 215/19

<sup>9</sup> <https://kommunal.de/baurechtsnovelle-neue-baugesetze-urbanen-gebieten>, Artikel von RA Janosch Neumann, seinerzeit Kanzlei Aulinger Rechtsanwälte Bochum, 18. Mai 2017

der Rathausstraße sowie im Odenhauser Weg ebenfalls für das Plangebiet prägend. Diese Gewerbebetriebe, die derzeit zum Teil minder oder nicht genutzt sind, können ihre gewerbliche Nutzung wieder aufnehmen. Alternativ sind aber auch als Nutzungersatz Einrichtungen sozialer, kultureller oder sonstiger Art allgemein zulässig, soweit sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Auch ist das unmittelbar benachbarte Rathaus der Gemeinde Wachtberg in die Charakteristik des urbanen Gebiets miteinzubeziehen. Es ist ein deutliches Indiz für eine entsprechende Nutzungsmischung. Nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. Im Übrigen ist die für § 6a BauNVO erforderliche Nutzungsmischung in einem dörflich-zentralen Ortskern auch gegeben, wenn die Mischung der drei Hauptnutzungsarten (Stadt der kurzen Wege) in räumlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich vorhanden ist.

Da das Plangebiet im Übergang zu den westlich und nordwestlich gelegenen Wohngebieten im zentralen Ortskern des Ortsteiles Berkum liegt, ist es Planungsziel, neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen und sonstige soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zuzulassen. So wird eine Bündelung und ein Zusammenspiel von Synergien zur bestehenden Nutzung im Plangebiet ermöglicht. Zulässig sind daher Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auch werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauGB „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“, zugelassen. Sie unterscheiden sich von den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten darin, dass es zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor sind, deren Einzugsgebiet sich auf das Plangebiet und die nähere Umgebung beschränkt. Maßgeblich ist also in erster Linie die Größe eines Betriebs, wobei hier nach ständiger Rechtsprechung eine Beurteilung der tatsächlichen örtlichen Situation erforderlich ist. So sind zum Beispiel kleinere Spielhallen oder auch „eine Tanzbar, die der üblichen Freizeitbeschäftigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dient, im Gegensatz zu (Groß-)Discotheken, zulässig“<sup>10</sup>.

In Konsequenz sind daher Vergnügungsstätten, sofern sie eine Größe nicht überschreiten, die zur Nutzung im Plangebiet, der Umgebung oder des Ortsteiles Berkum angemessen sind, ausnahmsweise zulässig.

Im Übrigen zählen Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution zu den sonstigen Gewerbebetrieben und wären daher im Urbanen Gebiet allgemein zulässig. Sie werden dennoch ausgeschlossen. Bordelle und bordellähnliche Nutzungen sind Einrichtungen für die sich im Hinblick auf die sich aus dem ‚Milieu‘ ergebenden Begleiterscheinungen (z.B. *Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel*) eher ein Standort eignet, der außerhalb oder allenfalls am Rande des ‚Blickfeldes‘ und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit

---

<sup>10</sup> Baunutzungsverordnung, Kommentar, Fickert / Fieseler, 13. Auflage, § 4a BauNVO, Rdnr. 23.2, Kohlhammer Verlag, April 2018.

liegt und auch nicht in der Nachbarschaft von Wohnungen. Da der Geltungsbereich und auch die Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 02-17 – und ebenfalls die Gesamtgemeinde Wachtberg eine überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Gemeinde ist und sich der Ort Berkum mit Rathaus der Gemeinde Wachtberg als ein zentraler Treffpunkt einer ‚größeren und allgemeinen Öffentlichkeit‘ darstellt, sind diese Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben, Sex-Clubs, Massage-salons, erotischen Model-Wohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution sind daher in besserer Zuordnung an anderen Standorten, so zum Beispiel in der nördlich benachbarten Großstadt Bonn möglich.

Das Plangebiet im historischen Ortszentrum ist eher kleinteilig und gemischt geprägt. Die eher großflächigen Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in kurzer Distanz zum funktio-nalen Zentrum Wachtberg-Mitte sind bereits vertreten. So sind neben der Tankstelle am Wachtbergring weitere Tankstellen in Niederbachem sowie in Adendorf vorhanden. Die An-siedlung dieser Nutzung ist daher in besserer Zuordnung an den vorgenannten aber auch anderen Standorten im Gemeindegebiet möglich. Auch entspricht das Erscheinungsbild von modernen Tankstellen nicht der für diese Lage städtebaulich beabsichtigten Bau- und Nutzungsstruktur, auch wenn früher an der Rathausstraße eine Tankstelle mit Waschhalle in Hausnummer 38 betrieben wurde. Daher sind Tankstellen im Geltungsbereich des Be-bauungsplans nicht zulässig.

Eine konkrete Festsetzung nach § 6a Abs. 4 BauNVO wird vom Plangeber städtebaulich nicht für notwendig erachtet, da eine festgesetzte Gliederung von wohn- bzw. gewerblichen Nutzungen nach Geschossen ein zu starker Eingriff in die spätere Planungsfreiheit des Bauherrn bedeuten würde. Zur Gewährleistung einer dauerhaft gemischten Nutzung ist es nicht sinnvoll, diese einzuschränken.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Einklang und in Anlehnung an die umgebende und bestehende zentrale Bebauung des Ortskerns Berkum. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und bleibt damit unterhalb der Orientierungs-werte für Obergrenzen für das urbane Gebiet gem. § 17 BauNVO. Hierdurch wird eine wei-tere städtebaulich geordnete aber dennoch nachhaltig verträgliche Verdichtung in zentraler Lage des Ortes Berkum mit mittelstädtischem Charakter vorbereitet, auch angepasst an eine weitere Gewährleistung von unversiegelten Gartenflächen im Innenbereich. Diese Ver-dichtung orientiert sich an die Siedlungsstruktur in der benachbarten Umgebung südlich der Rathausstraße und nördlich der Limbachstraße.

### Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich am baulichen Bestand im Plangebiet so-wie an der Zielsetzung der Planung. Sie berücksichtigt auch die Vollgeschossigkeiten in der näheren Umgebung, so dass eine städtebauliche Einfügung in die umgebende Baustruktur gewährleistet ist.

Es wird im Bereich der Limbachstraße in Orientierung an die umgebende Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der Straße und der weiteren östlichen und nördlichen Umgebung die maximale Zulässigkeit von einem Vollgeschoss als Maß festgesetzt (MU 1 – MU 3).

Entlang des Odenhauser Weges und der Rathausstraße werden aufgrund der vorhandenen Misch- und gewerblichen Bebauung und dem zentraleren Charakter des Gebiets, auch in Anlehnung an die gewerblichen Nutzungen unmittelbar nördlich und südlich der Rathausstraße zwei Vollgeschosse als maximal zulässiges Maß festgesetzt (MU 4 – MU 7). So sollen auch die breite Rathausstraße und der ausgebaute Odenhauser Weg städtebaulich verträglich gefasst werden.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Im überwiegend bereits bebauten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 02-17 werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und der benachbarten bebauten Umgebung entlang der Rathausstraße, des Odenhauser Weges und der Limbachstraße zur Beibehaltung des heterogenen Gebietscharakters lediglich Firsthöhen bzw. die zulässigen Oberkanten von baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung einer zusätzlichen Traufhöhe würde die zentrale und überwiegend bereits vorhandene heterogene Bebauung westlich des Rathauses Wachtberg zu stark einschränken und die Errichtung von Ersatz- und Neubauten ungewollt vereinheitlichen.

In Verbindung mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhe (FH) / Oberkante baulicher Anlagen (OK), siehe Planeintrag) wird gewährleistet, dass die Höhenentwicklungen der vorhandenen und vorgesehenen Bebauung, die sich im Wesentlichen auch an der umgebenden Bebauung orientiert, nicht bzw. nicht wesentlich überschritten wird.

Die Bezugshöhen der jeweiligen maximalen Gebäudehöhen FH / OK sind Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN) 2016 und werden über Normal-Höhe-Null (NHN) festgesetzt. Da der Geltungsbereich von Westen nach Osten abfällt, werden mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen maximal zulässigen Höhen festgesetzt. Firsthöhen beziehen sich immer auf geneigte Dächer, die Festsetzung „Oberkante baulicher Anlagen“ ist bei den ebenfalls im Geltungsbereich zulässigen Flachdächern anzuwenden.

Im eingeschossigen Bereich entlang der Limbachstraße liegen die zulässigen Firsthöhen bei ca. 9,5 m, die Zulässigkeit für Flachdächer ca. 8,0 m über Gelände (jeweils unterschiedliche Festsetzungen der Höhe, da das natürliche Gelände von Nordost nach Südwest leicht ansteigt). Am Odenhauser Weg sowie an der Rathausstraße liegen die Firsthöhen jeweils bei ca. 12 m, die OK-Höhen jeweils bei 10,5 m über Gelände (ebenfalls unterschiedliche Festsetzungen wegen des leichten Anstiegs des natürlichen Geländes). Die festgesetzten Höhen über Bezugshöhe sind den Einschrieben im Plan zu entnehmen. Diese Höhen entsprechen der Umgebungsbebauung und sollen verhindern, dass auf die Nachbarbebauung bezogen unmaßstäbliche Bauten errichtet werden.

### **7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Bauweise wird zur Sicherung der Bestandsbebauung in dieser zentralen, integrierten Lage in einer historisch gewachsenen, heterogenen Nutzungsstruktur nicht festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in diesem durch heterogene bauliche Strukturen geprägten Bereich durch **Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO** so festgesetzt, dass für die jeweiligen Grundstückseigentümer keine oder nur unwesentliche Einschränkungen für ihre Bestandsbauten sowohl straßenseitig als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen. Gleichzeitig wird die Realisierung der städtebaulichen Ziele – Fassung der Straßenräume, bes. Odenhauser Weg und Freihalten von Innenbereichen –

ermöglicht. Der bauliche Bestand (Hauptgebäude sowie seitliche und rückwärtige Nebengebäude) wird im Wesentlichen planungsrechtlich gesichert und kann erhalten bleiben. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt im Plangebiet derart, dass auch künftig eine straßenbegleitende und somit straßenraumfassende Bebauung, wie in historischen Ortskernen üblich, möglich ist und realisiert werden kann. Der (Block-)Innenbereich kann so von Bebauung freigehalten werden. Dabei werden sowohl die straßenseitigen Abstände als auch die Tiefen der Baugrenzen unterschiedlich für den Bereich Rathausstraße und für den Bereich Limbachstraße bzw. Odenhauser Weg wie folgt festgesetzt:

Im Bereich der Rathausstraße werden entsprechend dem Charakter der historischen Ortsdurchfahrt mit einem weiten Straßenraum (um die 13 m) die Baugrenzen unmittelbar an den südöstlichen Geltungsbereich (Gehwegbereich Rathausstraße, Landesstraße L123) festgesetzt. Die baulichen Anlagen sollen, ebenso wie auf der südlichen Seite der Rathausstraße zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ausgerichtet sein. Ziel ist so eine städtebaulich verträgliche Gliederung des historisch, bewährten Bestandes. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird entlang der Rathausstraße auf 21 m festgesetzt, ebenfalls entsprechend der überwiegenden Bau- und Grundstücksstruktur. So besteht hier die Möglichkeit, vom öffentlichen Raum getrennte private und unbebaute (Garten-)Flächen im rückwärtigen Bereich beizubehalten. Zudem besteht die Chance, im Zuge der Sicherstellung der künftigen städtebaulichen Ordnung durch den Bebauungsplan neben Garagen und Stellplätzen auch ruhige und gesunde Wohnverhältnisse und somit Rückzugsflächen in zentraler Lage zu gewährleisten. Ebenso wirkt sich die stringente Gliederung der überbaubaren Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen durch die fehlende Möglichkeit der zusätzlichen Überbauung ökologisch und stadtklimatisch positiv aus.

Im Bereich Kreuzstraße, Limbachstraße sowie Odenhauser Weg werden die straßenseitigen Baugrenzen hingegen mit Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt:

Im Bereich der Kreuzstraße und der Limbachstraße (Abschnitt Limbachstraße West) wird die straßenseitige Baugrenze mit drei Metern Abstand von der Geltungsbereichsgrenze (öffentliche Straßenräume Kreuzstraße / Limbachstraße) festgesetzt. Ziel ist, den schmalen Straßenraum dieser untergeordneten Erschließung durch künftige Gebäude nicht zu sehr einzuengen. Auch die Bebauung in der westlich / nördlich unmittelbaren Umgebung der Kreuzstraße / Limbachstraße ist mit Abstand zur Verkehrsfläche ausgebildet. Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird mit 19,0 m festgesetzt und berücksichtigt die vorhandene Bebauung der überwiegend eingeschossig geprägten Wohnnutzung in Einfamilien- und Doppelhausbauweise an der Limbachstraße. Auch hier soll der Innenbereich weitgehend freigehalten werden. Auf den an die Limbachstraße angrenzenden Grundstücken im Geltungsbereich herrscht eine eher durch Wohnbebauung geprägte, aufgelockerte Bebauung aus Reihen- und Einfamilienhäusern vor. Eine Bebauung in „zweiter Reihe“ ist planerisch nicht gewollt, da diese Bereiche durch vielfältige Gärten geprägt sind. Dennoch entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Entwicklungsspielraum bzw. Nachverdichtungspotenzial, insbesondere im Kreuzungsbereich Kreuzstraße / Limbachstraße, wo heute lediglich einzelne Garagen vorhanden sind.

Für den Abschnitt Limbachstraße östlich des Odenhauser Weges (Abschnitt Limbachstraße Ost) wird die Baugrenze mit einem Abstand von 2,0 m zur Straße und einer Tiefe von ca. 16,50 m festgesetzt zum einen zur Umsetzung der städtebaulichen Ordnung wie vorgehend beschrieben (Abstand der künftigen Gebäude aufgrund des beengten Straßenraumes,

Freihalten der rückwärtigen Grundstücksbereiche) jedoch unter Berücksichtigung der Grundstücks- und Bebauungsstruktur, die wiederum abweichend vom Abschnitt Limbachstraße West zu beurteilen ist.

Im Bereich Odenhauser Weg wird die straßenseitige Baugrenze westlich unter Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 379, 512 und 380 so festgesetzt, dass die in Kap. 7.5 beschriebene Ausbauplanung des Odenhauser Weges<sup>11</sup> einschließlich einer künftigen straßenbegleitenden Bebauung unter Berücksichtigung der hier bestehenden Bestandgebäude möglich ist. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 2,0 m zur geplanten, ausgebauten Verkehrsfläche Odenhauser Weg festgesetzt.

Gleiches gilt für das östliche urbane Gebiet MU 5. Zur Vollständigkeit und zur planungsrechtlichen Sicherung wird das Flurstück 518 am Odenhauser Weg gesamt mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Da eines der wesentlichen Ziele die Herstellung einer leistungsfähigen und verkehrsgerechten Straße Odenhauser Weg ist, werden nordwestlich gelegene Teilflächen des Flurstücks 518 in die Verkehrsfläche Odenhauser Weg mit einbezogen. Die hier straßenseitige Baugrenze orientiert sich mit 2,0 m Abstand an dem Verlauf der geplanten Straßenverkehrsfläche. Im rückwärtigen östlichen Bereich wird zu den Parkplatzflächen des Rathauses zur Berücksichtigung der Hochbauten auf dem gemeindeeigenen Flurstück 518 kein Abstand zur Geltungsbereichsgrenze eingehalten. Dies begründet sich in der langfristig beabsichtigten öffentlichen Nutzung des südlich gelegenen Rathausparkplatzes. Für diesen Bereich werden daher keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen erwartet.

Die relativ großzügigen Bautiefen im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs orientieren sich im Wesentlichen an der heutigen Bestandsbebauung und dienen der Stärkung und Fortentwicklung der heutigen Nutzungen in der gut erschlossenen, zentralen Lage im Ortskern von Berkum. Durch die Festlegung der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, besonders der Rathausstraße, kann künftig im Sinne eines historischen Ortszentrums eine städtebauliche Raumkante entlang der Rathausstraße entstehen. In den Kreuzungsbereichen, hier besonders Rathausstraße / Odenhauser Weg können Sichtachsen gewährleistet werden.

Durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen werden besonders ehemals gewerblich genutzte Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen mit besonders nutzungsbezogenen Standortanforderungen (z. B. Zufahrt zur Tankstelle, mehrere Schuppen und Abstellflächen) im Bestand gesichert (vgl. S. 16, 2. Abs.). Im Fall einer Nutzungsänderung / -aufgabe werden diese dem künftig städtebaulich gewollten urbanen Umfeld den ortsspezifischen örtlichen Anforderungen nicht mehr angemessen gerecht und können so mit einer erschließungsorientierten Ausrichtung von der Rathausstraße ersetzt werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt somit einerseits die Bestandssituation und schafft andererseits den Rahmen für eine künftige geordnete bauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für eine Verdichtung in dieser integrierten Lage.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Berkumer Ortskern und der nahezu vollständigen Bebauung im Plangebiet sind zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung gem.

---

<sup>11</sup> Umgestaltung Teilbereich Odenhauser Weg, Lageplan Variante 1, Fischer Teamplan GmbH, Koblenz, März 2022

§ 1 Abs. 3 BauGB und zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplans überbaubare Flächen festgesetzt worden. Geringe Teilbereiche entsprechen nicht der beabsichtigten Entwicklung. Zum Schutz (der Eigentümer) dieser Gebäude im Sinne des Artikel 14 GG, des momentanen baulichen Zustandes, unabhängig von der rechtlichen Situation<sup>12</sup> sowie der künftigen Sicherung der städtebaulichen Ordnung unterliegen diese Hochbauten bzw. Teile von vorhandenen Hochbauten dem Bestandsschutz. Im Sinne einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden aufgrund dieser Bestandsbauten im zentralen Ortskern die privaten Belange bevorzugt.

Der Bestandsschutz besteht für folgende Hochbauten (Teile von Hochbauten) in den nicht überbaubaren Flächen der folgenden Flurstücke der Flur 5:

308 (Rathausstraße 36), 60 (Rathausstraße 38), 161 (Rathausstraße 40), 387 (Limbachstraße 16), 404 (Limbachstraße 14), 512 (Limbachstraße 12), 518 – südlicher Bereich (Odenhauser Weg ohne Hausnummer). Es sind Standort, Bauvolumen und jetziger Nutzungszweck nicht zu verändern. Nicht erhebliche Erhaltungsmaßnahmen, die § 64 ff. BauO NRW (grundsätzliche Baugenehmigungspflicht) nicht berühren, sind zulässig.

Diese Hochbauten (Teile von Hochbauten) haben Bestandsschutz, allerdings nur so lange wie die Hochbauten nach außen hin erkennbar genutzt werden. Dies bedeutet, dass wenn die endgültige Aufgabe der Nutzung offensichtlich ist (dies liegt jedoch nicht in der Beurteilung des Eigentümers) ist es juristisch als „endgültig aufgegeben“ zu bewerten, allerdings nur dann, wenn rein äußerlich dem Gebäude der Verfall anzusehen ist, so dass eine neuerliche Nutzung vom Eigentümer offensichtlich nicht mehr gewünscht ist (OVG Nordrhein-Westfalen, 14.03.1997, 7 A 5179/95). Eine kurzfristige Nicht-Nutzung sowie geringfügige, unwesentliche Nutzungsänderung hingegen haben keinerlei Einfluss auf das Bestehen des Bestandsschutzes (passiver Bestandsschutz). Hierunter fallen jedoch nicht wesentliche Nutzungsänderungen oder Erweiterungen bzw. Abriss und Neubau (aktiver Bestandsschutz) und der Lage innerhalb der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 02-17 richten.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bedeutung der Abweichungen von den städtebaulichen Entwicklungszielen durch Festsetzungen von Hochbauten (meist Garagen, Schuppen etc.) außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Bestand, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets als Urbanes Gebiet im zentralen Ortskern von Berkum in seinen übrigen Teilen gewahrt.

Das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Dies ist unmittelbares Recht und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Hier sind sowohl untergeordnete Bauteile (z. B. Gesimse, Fensterbänke, Kellerschächte, Dachvorsprünge) als auch Gebäudeteile und Vorbauten (z. B. Erker und Balkone) gemeint. „Landesrechtliche Vorschriften (§ 6 Abs. 6 BauO NRW 2018) lassen für solche Bauteile ein Vorspringen bis 1,5 m zu. Dennoch ist dieser unbestimmte Rechtsbegriff „geringfügig“ nur unter Berücksichtigung der Gebäudeteile hinreichend genau auszufüllen. Dabei hängt die

---

<sup>12</sup> Ist ein Bauwerk beispielsweise aufgrund der jetzigen Lage baurechtswidrig, so schützt der Bestandsschutz dieses vor Abrissverfügungen u. ä. (§ 80 ff. BauO NRW). Voraussetzung dafür ist allerdings, dass das Bauwerk zu irgendeinem Zeitpunkt rechtmäßig errichtet wurde. Ist dies der Fall, dann bleibt das Bauwerk baurechtmäßig.

Maßbestimmung von der Größenordnung des Gebäudes ab; sie ist mithin relativ (*Baunutzungsverordnung, Kommentar, Fickert / Fieseler, 13. Auflage, § 23, Rdnr. 13*). Zum Beispiel sind Balkone, die etwa ein Drittel der Gebäudefront überschreiten (oder umlaufende Balkone) i.d.R. nicht mehr geringfügig (vgl. Hess. VGH B. v. 12.10.1995 – 4 TG 2941/95).

#### **7.4 Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze**

Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sowohl in den überbaubaren Flächen als auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Gleiches gilt auch für Fahrradstellplätze. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass auch stadtbaulich verträglich im rückwärtigen Grundstücksbereich in Orientierung an die im Dezember 2021 beschlossenen Stellplatzsatzung für die Gemeinde Wachtberg<sup>13</sup> geparkt werden kann, so dass in diesem zentralen Bereich des Ortskerns Berkum ausreichend Flächen für Kfz und Fahrräder zur Verfügung stehen. Durch die Beschränkung der Breite der Zufahrten pro Grundstück können z. B. flächenhafte Garagenzufahrten („Zufahrts-Ketten“) mit entsprechender Aus- / Einfahrt an der Landesstraße (L123) – Rathausstraße minimiert, wenn nicht sogar verhindert und die städtebauliche Erscheinung des Ortsbildes offen und einladend gehalten werden. Im Übrigen ist der Straßenseitenraum ein siedlungsbildbestimmender Flächenanteil eines Baugebietes, der von sichtversperrenden Anlagen freigehalten werden soll. Garagenbauten/-wandflächen wirken mit ihren im Minimum 2 m hohen Wänden als optische Barrieren im Straßenprofil.

In der Wachtberger Stellplatzsatzung ist die erforderliche Anzahl der notwendigen Garagen, Stellplätze und Fahrradstellplätze für verschiedene Nutzungen von Wohnen über gewerbliche Nutzungen bis hin zu Gemeinbedarf festgelegt worden.

Da der Geltungsbereich aufgrund der zentralen Lage im Ortskern sehr gut an den ÖPNV angebunden ist, ist eine Abweichung von in der Regel von den notwendigen Zahlen der Stellplatzsatzung vertretbar. Die nächste Haltestelle ist in 50 m Entfernung am Rathaus. Hier halten zwei Linien. So wird § 2 Abs. 5 der Stellplatzsatzung entsprochen, der von einem Umkreis von 100 m ausgeht. Zusätzlich ist aufgrund der überwiegenden Bestandsbebauung und der damit verbundenen Bebauungsdichte in diesem Bebauungsplan eine der zentralen Lage spezifische Regelung erforderlich. So wird abweichend von der Stellplatzsatzung für den Geltungsbereich eine Reduzierung vorgenommen. D.h. dass im Baugenehmigungsverfahren für jedes Vorhaben ein Stellplatznachweis (abweichend von der Stellplatzsatzung) von 1 Stellplatz je Wohneinheit (WE) nachgewiesen werden muss. Generell müssen die erforderlichen Stellplätze – hierzu gehören ebenfalls Fahrradstellplätze – auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden. Wenn jedoch Gründe des Verkehrs dies erfordern, können Stellplätze auf einem anderen als dem eigenen Grundstück hergestellt werden. Dies wird im Einzelfall durch den Rat entschieden.

Für Stellplätze werden gem. § 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung wasserdurchlässige Flächenbefestigungen und für Garagen und Carports Dachbegrünungen vorgeschrieben (vgl. Kap. 7.8).

---

<sup>13</sup> Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg, Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Wachtberg vom 7. Dezember 2021

## 7.5 Verkehrsflächen

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bis heute ungeklärte verkehrliche Erschließung im Bereich des Odenhauser Weges im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 02-17 planungsrechtlich und in Folge auch eigentumsrechtlich zu sichern.

Der Odenhauser Weg wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 9,20 m im unteren Bereich am Rathausparkplatz sowie im oberen Bereich eine max. Gesamtbreite von ca. 15,0 m einschl. der vorgesehenen Parkplätze an der nordöstlichen Seite der Straße.

In der technischen Vorplanung<sup>14</sup> ist vorgesehen, die Fahrbahn auf 5,0 m Breite auszulegen (Lkw / Pkw Begegnungsverkehr) und aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelastung in Form einer Trennung zwischen Fahrbahn und Nebenflächen (Hochborde auf beiden Seiten) bis ungefähr zur Einfahrt des Rathausparkplatzes beidseitig Gehwege zum Schutz der Fußgänger anzulegen. Die östliche Begrenzung des östlichen 2,3 m breiten Gehwegs zum Parkplatz hin bildet die Hecke des Parkplatzes, die bereits im Flurstück 312 liegt. Auf der westlichen Seite der Fahrbahn ist vorgesehen, einen 1,9 m breiten Gehweg im Südwesten und im Norden reduziert auf 1,5 m anzulegen.

Im nordöstlichen Bereich wird im Gebiet der Erschließungsplanung des Odenhauser Weges ein Teilbereich des gemeindeeignen Flurstückes 518 in Anspruch genommen. Im westlichen Teilbereich werden Teilflächen des Flurstücks 512 sowie die gesamten Flurstücke 379 und 380 beansprucht.

Mit dieser Maßnahme wird eines der Ziele zur Aufstellung dieses Bebauungsplans, die Sicherung und Optimierung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen, hier jedoch insbesondere des Odenhauser Weges, der mit seinem bisher geringen Straßenquerschnitt nicht leistungsfähig war, planungsrechtlich gesichert und kann im Folgenden zügig realisiert werden.

---

<sup>14</sup> Vorplanung Umgestaltung Teilbereich Odenhauser Weg, Fischer Teamplan, Erftstadt, März 2022

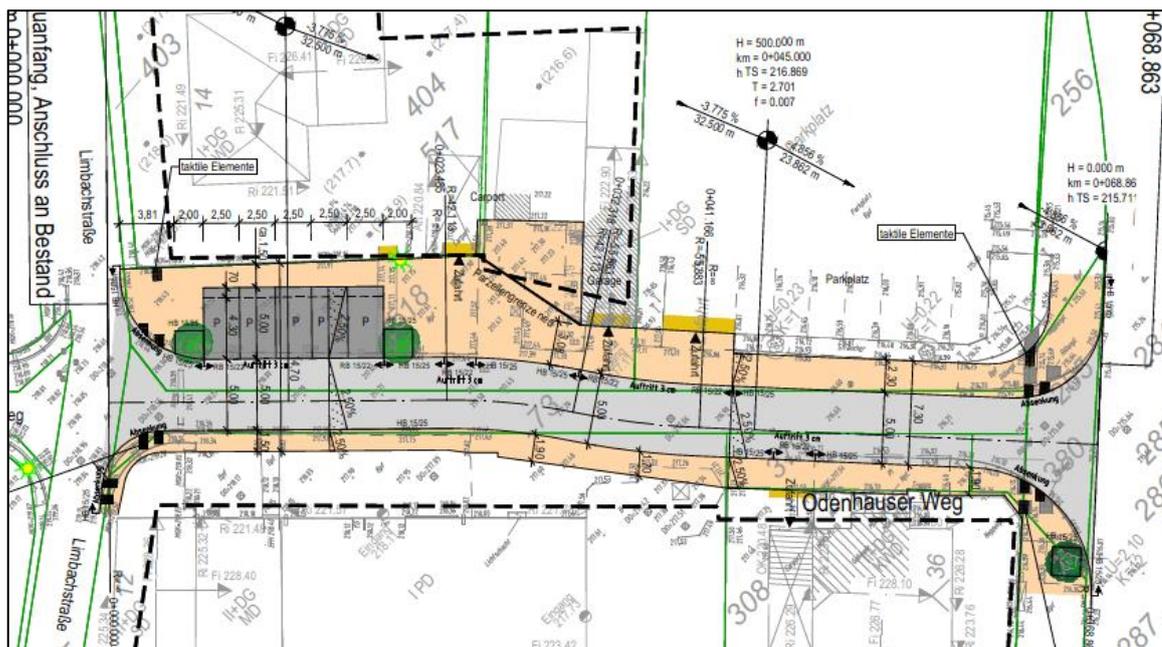


Abbildung 3: Vorplanung Umgestaltung Teilbereich Odenhauser Weg, Lageplan Variante 2 – Vorabzug März 2022  
 Quelle: Fischer Teamplan, Ertstadt, März 2022

### 7.6 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahme vor:

Zum Schutz von sonstigen europäischen Vogelarten (Vogelarten, die nicht als planungsrelevant eingestuft werden, vgl. auch Kap. 8.5.2) und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen ist.

Des Weiteren wird ein Hinweis zum Artenschutz bezüglich Lichtimmissionen in den Bebauungsplan aufgenommen, dass zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen entsprechende Vorgaben bei der Verwendung von Beleuchtungen berücksichtigt werden.

### 7.7 Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohn- und gewerblichen Bebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung an der Rathausstraße (L123) wurden gem. Aktualisierung des Fachgutachtens<sup>15</sup> aufgrund neuer gesetzlicher Regelungen Maßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind (vgl. Kap. 8.1). Es handelt sich um passive Maßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplanes bezogen als flächige Darstellung über die maßgeblichen Außenlärmpegel in 5 dB(A)-Schritten

<sup>15</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation durch den Straßenverkehr auf der Rathausstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ in Berkum, ACCON Köln GmbH, Stand: 29.03.2022.

und den daraus ableitbaren Lärmpegelbereichen festgesetzt werden<sup>16</sup>. Diese werden in die Planzeichnung aufgenommen und sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend konkret festgelegt. Unter Ziff. E Anlage 1 der textlichen Festsetzungen werden ergänzend zur Klarstellung Auszüge aus dem Schallschutzgutachten zu den Darstellungen der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02-17 aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

## 7.8 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018 ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein dem Typ des urbanen Gebiets und der zentralen Umgebung im Hauptort Berkum entsprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optisch-gestalterische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

Fasadengestaltung:

Die Gestaltung der Gebäude im Plangebiet soll weitgehend frei erfolgen, sich jedoch grundsätzlich in die (eher heterogene) Bestandsbebauung einfügen. Aus diesem Grund werden Oberflächen und Farben ausgeschlossen die erheblich von dieser abweichen und dem Ortsbild erheblich schaden würden. Hierzu werden stark glänzende Oberflächen sowie besonders grellbunte und gesättigte Farben (vielfach bekannt als Neon- oder Signalfarben) ausgeschlossen. Das geschieht aufgrund des sogenannten „Remissionswertes“, auch „Hellbezugswert“ genannt. Dieser gibt an, wie stark Licht durch unterschiedliche Farben reflektiert wird, wie intensiv also Licht von Fassaden zurückgestrahlt wird. Die angegebenen Zahlen können dabei im Sinne von Prozentzahlen verstanden werden, eine hohe Zahl entspricht somit einer sehr „hellen“ Farbe mit hoher Rückstrahlung, während eine Farbe mit kleiner Zahl nur eine geringe Rückstrahlung aufweist, also sehr dunkel und intensiv wirkt.

Mit den Festsetzungen werden die grellsten und intensivsten Farben ausgeschlossen, ohne prinzipiell exakte Farbgruppen vorzugeben oder auszuschließen. Hiermit wird die im Gebiet eher heterogene Farbgebung berücksichtigt, gleichzeitig sind extreme Farben wie Neon- oder Schwarztöne unzulässig.

### Dachformen, -aufbauten, -neigungen und Dachmaterial

Für die Hauptbaukörper sind Dachformen und Dachneigungen auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt und sichern somit die Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets sowie im direkten Umfeld, in dem die Gebäude überwiegend ohne oder mit maximal kleinen Dachaufbauten ausgestattet sind, soll zur Gewährleistung eines homogenen Siedlungsbildes verhindert werden, dass ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss im obersten Geschoss optisch als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Daher sind Dachaufbauten wie Gauben aber auch Zwerchhäuser auf 1/2 der Gebäudelänge begrenzt. Diese ermittelt sich aus der Schnittfläche zwischen Dachhaut und Wänden. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Dachaufbauten die

---

<sup>16</sup> Dabei ist zu beachten, dass der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nicht der die Lärmbelastung darstellende Beurteilungspegel ist, sondern ein Bemessungswert für den baulichen Schallschutz. Auf nicht überbaubaren Flächen haben die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bzw. die Lärmpegelbereiche daher keine Funktion.

maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen. Dies wird nachfolgend eingeschränkt, um Aufbauten, welche in konkreten Fällen eine Überschreitung zwingend erfordern können, weiterhin zuzulassen. Dies betrifft Schornsteine und Antennen, welche in ihrer Funktion oftmals den Hochpunkt eines Gebäudes darstellen können.

Aus den gleichen städtebaulichen Gründen wird auch festgesetzt, dass ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher: Staffelgeschoss) bei Gebäuden mit Flachdächern zulässig ist, wenn es allseitig mindestens um 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. So soll verhindert werden, dass zusätzliche Nicht-Vollgeschosse entstehen, die zu drei Seiten auf der Außenwand stehen und so wie ein Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Die festgesetzten minimalen bis maximalen Dachneigungen orientieren sich an den im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung vorgefundenen Dachneigungen bei geeigneten Dächern.

Als Material für die Dacheindeckung überwiegen in der Gemeinde Wachtberg anthrazitfarbene Dachmaterialien. Zur Auswahl stehen bei geeigneten Dächern auch umgebungstypischen Farben wie naturrot und rotbraun, jedoch keine reflektierende Dachmaterialien.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben davon unberührt. Solarenergieanlagen sind im Erscheinungsbild der Ansichtsfläche des Hauptdaches unterzuordnen, d.h. der Abstand der liegenden Solarmodule darf bei geeigneten Dächern (in der jeweiligen Dachneigung des Hauptgebäudes) max. 10 cm betragen (Unterkante Modul). Bei Flachdächern liegt der max. Neigungswinkel des aufgeständerten Solarmoduls bei 15°. So wird das städtebaulich verträgliche Erscheinungsbild im Geltungsbereich erhalten. Gleichzeitig kann durch die Stärkung von erneuerbaren Energien ein Beitrag dazu geleistet werden, die angestrebte Klimaneutralität zu fördern.

#### Einfriedungen:

Die Höhe der Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen bleibt unter den maximalen Höhen des Bauordnungs- und Nachbarschaftsrechts zurück. (§ 6 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW sowie § 36 des NachbG NRW). Sie wird zur Wahrung der Privatsphäre, zum Schutzbedürfnis der Bewohner und zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes mit maximal 1,80 m im Bebauungsplan zwischen den jeweiligen Grundstückseinheiten festgesetzt. Als Form sind lebende Einfriedungen (Hecken) bzw. begrünte Stabgitterzäune oder begrünte Holzsischtelemente zulässig.

#### Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nach § 10 BauO NRW alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Werbeanlagen dürfen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Baurechtlich wird zwischen der Eigenwerbung und der Fremdwerbung unterschieden. Bei der Werbung an der Stätte der Leistung handelt es sich um eine dem in diesem Gebiet planungsrechtlich zulässigen Betrieb dienende Nebenanlage auf dem Betriebsgrundstück. Eine Fremdwerbeanlage stellt

eine eigenständige, gewerbliche Hauptnutzung dar, die in der Regel ohne Bezug zu einer gewerblichen Nutzung auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück steht.

In einem urbanen Gebiet ist sowohl Eigen- als auch Fremdwerbung grundsätzlich allgemein zulässig.

So wird im Plangebiet zum Schutz des Ortsbildes lediglich folgende Regelung zur Gestaltung von Werbeanlagen gem. § 89 BauO NRW getroffen:

- Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

#### Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze:

Für Stellplätze (und Fahrradstellplätze) werden gem. § 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Wasserdurchlässige Flächen sind überall möglich, wo bodenmechanische, hydrogeologische und sonstige Bedingungen erfüllt sind. Das Sickerwasser muss unbelastet sein, das heißt, es darf nicht zu einer Gefährdung von Boden, Vegetation und Grundwasser führen. Ziel dieser Bauweise ist eine Reduzierung der Oberflächenversiegelung.

Für die Garagen und Carports mit ihren Flachdächern sind entsprechend der Stellplatzsatzung Dachbegrünungen vorgeschrieben. Diese Vorschrift ist in den Bebauungsplan übernommen worden. Garagen und Carports mit Flachdach (bis 10° Neigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 5 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Sedumsprossen zu bepflanzen. Diese vorgeschriebene Dachbegrünung wertet die ökologische Bedeutung im Plangebiet auf und wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus. Alternativ können sie mit Photovoltaikanlagen entsprechend der Festsetzung B 1.2 versehen werden (vgl. oben zu Dachmaterial).

#### Nicht überbaubare Grundstücksbereiche / Vorgärten

Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grundstücksfläche dienen einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang. Diese Flächen des Baugrundstücks sowie die Vorgartenflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen.

Die Gemeinden haben die gem. BauO NRW die Möglichkeit, die Gestaltung von Grünflächen durch örtliche Bauvorschrift näher zu regeln. Auch kann ein Bebauungsplan mit bestimmten Festsetzungen dem jeweiligen Eigentümer in seinen Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Grundstück einschränken.

Zur Anlage von Grünbeeten / Grünflächen besteht auch ein öffentliches Interesse, da sie für Pflanzen und Insekten einen wertvollen Lebensraum darstellen. Entsprechende Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölzen, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Auf diesen Flächen muss die Vegetation überwiegen, so dass vollversiegelte Steinflächen ausgenommen sind. Daher sind Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen außerhalb der für die Erschließung und Terrassennutzung benötigten Flächen, sowie die flächige Abdeckung

mit Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

## 8. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

### 8.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionschutz

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine gutachterliche Stellungnahme<sup>17</sup> zur Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation entlang der Rathausstraße erarbeitet. Diese gutachterliche Stellungnahme wurde aufgrund neuerer gesetzlicher Regelungen sowie aktuellerer Verkehrszählungen (2017) für die Rathausstraße im März 2022 überarbeitet. Das Ergebnis ist hier verkürzt dargestellt; das Gutachten ist als Anlage beigelegt.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden „wünschenswerte“ Zielwerte zum Lärmschutz je nach Eigenarten der jeweiligen Baugebiete aufgeführt. Diese Orientierungswerte haben nicht den Charakter normativ festgelegter Grenzwerte, sie sollen daher als "Orientierungshilfe" bzw. als "grober Anhalt" herangezogen werden.

*Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Gemäß dem Bebauungsplanentwurf wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Für Urbane Gebiete (MU) werden im Beiblatt 1 keine separaten Orientierungswerte genannt. In Abstimmung mit der Gemeinde Wachtberg werden daher die Richtwerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete (MI) berücksichtigt.

tags 60 dB(A) und

nachts 50 / 45 dB(A)

Dabei soll der niedrigere der beiden Nachtwerte für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere

---

<sup>17</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation durch den Straßenverkehr auf der Rathausstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ in Berkum, ACCON Köln GmbH, Köln, aktualisiert 29.03.2022

Nachtwert ist für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Für die im vorliegenden Fall durchgeführte Ermittlung des Straßenverkehrslärms an der Rathausstraße (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, RLS-19) wurden die relevanten Verkehrszahlen von der Gemeinde Wachtberg zur Verfügung gestellt<sup>18</sup>. Aus diesen Zählungen ging die tägliche Verkehrsbelastung sowie der Schwerverkehrsanteil hervor. Dieser wurde entsprechend den RLS-19 aufbereitet.

Der Geltungsbereich ist durch Straßenverkehrsgeräuschimmissionen vorbelastet. Vor allem im südlichen Bereich des Plangebietes sind dabei die höchsten Beurteilungspegel von bis zu ca. 70 dB(A) innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten.

Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an der Bestandsbebauung, aber auch für Ersatz- und Neubauten gesorgt werden. Mit dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur DIN 18005 wurde die DIN 4109 in NRW als technische Baubestimmung zum 02.01.2019 baurechtlich eingeführt.

Wie den Gebäudelärmkarten (vgl. Schalltechnische Untersuchung, S. 22ff, Abb. 4.3.1 bis 4.3.6) zu entnehmen ist, sind innerhalb des Plangebietes an den zur Rathausstraße hingewandten Fassaden der südlichen Bestandsbebauung in Höhe des EG und des 1.OG Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) im Zeitraum tags zu erwarten. Die Orientierungswerte für urbane Gebiete werden an diesen Fassadenabschnitten um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Aus den Berechnungsergebnissen ist abzulesen, dass an den Südostfassaden, die der Rathausstraße zugewandt sind, die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich VI zu erfüllen sind. Insgesamt ergeben sich innerhalb der Baufenster gemäß dem Bebauungsplan die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der Lärmpegelbereiche II bis VI (maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 61 und 78 dB(A)).

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II (auch eingeschränkt im LPB III) werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch die erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt. Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. A3).

Dabei ist zu beachten, dass der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nicht der die Lärmbelastung darstellende Beurteilungspegel ist, sondern ein Bemessungswert für den baulichen Schallschutz. Auf nicht überbaubaren Flächen haben die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bzw. die Lärmpegelbereiche daher keine Funktion. Der Übersicht halber werden die maßgeblichen Außenlärmpegel jedoch flächendeckend für das Plangebiet dargestellt.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung an der Rathausstraße wurden gem. Fachgutachten Maßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind. Es handelt sich um passive Maßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplanes bezogen als flächige Darstellung über die maßgeblichen Außenlärmpegel in 5db (A)-Schritten und den daraus

---

<sup>18</sup> Straßenverkehrszählung für den Bereich der Rathausstraße in Berkum, Gemeinde Wachtberg (Jahr 2017)

ableitbaren Lärmpegelbereichen festgesetzt werden. Diese werden in die Planzeichnung aufgenommen und sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend konkret festgelegt. Unter Ziff. E Anlage 1 der textlichen Festsetzungen werden ergänzend zur Klarstellung Auszüge aus dem Schallschutzgutachten zu den Darstellungen der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02-17 aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

In den urbanen Gebieten dienen die Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht nur der Gewährleistung der Wohnruhe, sondern auch dem Arbeitsschutz. Insofern sind - auch entsprechend den Anwendungskriterien der DIN 4109 - Büroräume zu schützen, um ungestörtes Arbeiten zu ermöglichen. Räume, in denen selbst Geräusche erzeugt werden, brauchen nicht zusätzlich gegen Außenlärm geschützt werden.

Die genaue Festlegung der Anforderungen der Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen (vgl. DIN 4109).

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, können hierdurch 'Lüftungsprobleme' entstehen. Zusätzlich ist daher für Schlafräume der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen vorzusehen.

Mit den beschriebenen Maßnahmen ist somit die geplante Nutzung verträglich umsetzbar.

## **8.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Die Planung schafft die Voraussetzung zur langfristigen, planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsbebauung sowie zur Nachverdichtung durch die künftige Errichtung von Ersatz- und Neubauten zur Wohnnutzung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen im zentralen Ortskern von Berkum.

Gemäß den Zielen der Planung zur Bestandsicherung und Weiterentwicklung im Rahmen der städtebaulichen Identität ist der gesamte Ortskern über den Geltungsbereich hinaus neben einem Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort bisher auch ein stabiler Wohnstandort.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes ist neben kleinteiligen Geschäften und Dienstleistungen auf der Rathausstraße auch durch das nahegelegene Einkaufszentrum „Wachtberg-Mitte“ mit Discountern und Vollsortimentern sowie Fachgeschäften und –märkten eine gute Versorgung gegeben. Diese zumeist großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind fußläufig auf kurzem Weg zu erreichen (500 m Abstand westlich vom Plangebiet). Ebenfalls sind sonstige Infrastruktureinrichtungen (Rathaus / Hans-Dietrich-Genscherschule – Gemeinschaftshauptschule / Gemeinschaftsgrundschule „Drachenfelser Ländchen“ / Kindergarten / Altenheim / Hallenbad) in fußläufiger Entfernung erreichbar.

## **8.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild**

Der Bebauungsplan greift die bestehenden Nutzungen auf und dient zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten Erschließung, der Bestandsgebäude (Haupt- und Nebengebäude) und einer geordneten Nachverdichtung durch Ersatz- und Neubauten. Dabei werden insbesondere durch Festsetzung der Gebäudehöhen in Orientierung an den

bestehenden Gebäuden im Plangebiet und der näheren Umgebung Beeinträchtigungen des Stadt- und Ortsbildes vermieden. Er schafft die Voraussetzungen einer künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes ein verträgliches Nebeneinander der entsprechenden Nutzungsmischung gem. § 6a Abs. 1 BauNVO von Wohnen, Arbeiten und den weiteren sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen im zentralen Ortskern von Berkum.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in das bestehende Stadtbild.

#### **8.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Denkmale und Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Eendenicher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: 0228/9834-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **8.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

##### **8.5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Generell gelten gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V. m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffsausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

##### **8.5.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Das deutsche Artenschutzrecht schreibt vor, dass die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden müssen. Dies machte die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP, Stufe 1, Screening) notwendig, deren Ergebnisse im Folgenden aufgeführt werden:

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP, Stufe 1)<sup>19</sup> ergab, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei diesen Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich. Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitats im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen.

---

<sup>19</sup> Bebauungsplan Nr. 02-16 „Odenhauser Weg / Südlich Limbachstraße“ Gemeinde Wachtberg, Ortsteil Berkum Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 22.08.2017

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Detaillierte Aussagen sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe 1 zu entnehmen.

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

Aufgrund der heutigen Bestandssituation mit der überwiegend urbanen Überprägung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Flora und Fauna zu erwarten. Der momentane Zustand der Flächen bietet ein nicht erhebliches Lebensraumpotenzial für die Tierwelt.

Darüber hinaus sind im Hinblick auf die überwiegende Bestandsbebauung und dem Ziel einer Nachverdichtung durch Ersatz- und Neubauten im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushalts verbunden.

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

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

Es ist von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern auszugehen. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt.

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.

Gesetzlich geschützte Biotopie liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist unter Kap. 8.5.2 dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Voraussetzungen geschaffen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

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

## 8.6 **Boden / Grundwasser / Altlasten**

### 8.6.1 Boden

Im Plangebiet sind sehr schutzwürdige Böden vorhanden, die jedoch bereits dauerhaft durch Bebauung versiegelt sind. Durch Rechtsverordnung festgelegte Bodenschutzgebiete für besonders schutzwürdige Böden (§ 12 Abs. 1 Satz c LBodSchG NRW) wurden im Gebiet der Gemeinde Wachtberg noch nicht ausgewiesen.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50 000, Bl. L 5000, Krefeld weist für das Plangebiet und die nähere Umgebung den Bodentyp Parabraunerde mit Bodenschätzwerten zwischen 50 und 80 Punkten (von 100) aus.

### 8.6.2 Grundwasser

Die Grundwasserstufe des einzigen Bodentyps (Parabraunerde) beläuft sich auf Stufe 0 ohne Grundwasser und einen Staunässegrad von ebenfalls 0 ohne Staunässe, so dass in den Böden im Ortskern grundwasserfreie Böden anstehen.

Die Erodierbarkeit des Oberbodens in der Parabraunerde liegt bei 0,56. Dieser Boden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 02-17 ist demzufolge als sehr schutzwürdig gemäß der 2. Auflage klassifiziert.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind – bei Neubauten – darüber hinaus entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten und die Anweisungen der DIN 18915 zu beachten.

### 8.6.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut Altlasten- und Hinweiskataster des Rhein-Sieg-Kreises drei Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, die als eine Fläche (Nr. 5308-2002) geführt werden.

Zu den zwei Teilflächen 5308-2002-0 (Rathausstraße 38, Flst. 60, 61), 5308-2002-1 (Limbachstraße 12, Flst. 512, ehemals Flste. 54 / 115/55 u. 116/55 sowie 167 u. 168) wurden Gutachten zur Einschätzung der Altlastensituation erstellt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse beschrieben. Einzelheiten sind den Gutachten zu entnehmen.

#### Teilfläche 5308-2002-0 (Rathausstraße 38, Flst. 60, 61)

Durch die Untersuchungen wurden geringfügige Belastungen des Untergrundes mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen:

An den Tankplätzen im Umfeld der beiden ehemaligen Zapfsäulen ist das Sandbett unter der Schwarzdecke mit MKW beaufschlagt. (Probe MP 1,2,16, MKW = 536 mg/kg). Die Ursache der Belastung ist vermutlich auf Handhabungsverluste beim Betanken von Kfz zurückzuführen.

An der Position der ehemaligen Tankgruben wurden Kohlenwasserstoffe = 382 mg/kg detektiert (Probe 4/1, Teufe 0,0 – 0,9 m). Der KW-Typ „Schweröl / Bitumen“, legt nahe, dass es sich bei dieser Auffälligkeit um Reste der ehemaligen Tankanstriche handelt. In den tieferen Auffüllungshorizont setzt sich die Bodenbelastung nicht fort: In Probe 4/2, Teufe 0,9 – 2,4 m wurden keine KW oberhalb der Bestimmungsgrenze von 50 mg/kg nachgewiesen.

Die Untersuchungen der Bodenluft ergaben keine Hinweise auf bewertungsrelevante Konzentrationen von BTEX-Aromaten oder Lösungsmitteln oder Deponiegase.

Im Sinne einer orientierenden Gefährdungsabschätzung ist unter Wertung der

- geringen MKW-Belastungen von unter 1.000 mg/kg
- unauffälligen Bodenluftanalytik (BTEX und LCKW)
- der nahezu vollständigen Flächenversiegelung

bei der aktuellen Flächennutzung keine Gefahr für die menschliche Gesundheit oder das Grundwasser zu besorgen.

Vor dem Hintergrund des hohen Versiegelungsgrades wurde der im Sinne der BBodSchV bewertungsrelevante Bodenhorizont 0 – 35 cm nicht beprobt. Im Falle einer Nutzungsänderung (z.B. „Wohnnutzung“) und damit verbundener Flächenentsiegelung ist sicherzustellen, dass das mit MKW beaufschlagte Sandbett im Bereich der Tankplätze fachgerecht entsorgt wird. Nach erfolgter Entsiegelung ist der Boden mittels oberflächennaher Mischprobenentnahme nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu überprüfen.

Insgesamt sind demnach - trotz einer durchaus altlastrelevanten Vornutzung - keine Anhaltspunkte für etwaige Sanierungsarbeiten gegeben.

Eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Teilfläche 5308-2002-1 (Limbachstraße 12, Flst. 512, ehemals Flste. 54 / 115/55 u. 116/55 sowie Flste. 167 u. 168)

Auf der Teilfläche 5308/2002-1 wurden bei den umweltgeologischen Untersuchungen in der Kleinrammbohrung KRB 9 und KRB 12 Konzentrationen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und vor allem von Benzo(a)pyren nachgewiesen, die deutlich über den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung liegen. Im Vorfeld einer Nutzungsänderung werden hier Neubewertungen und ggf. Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

Zudem wurde im Betriebsbrunnen eine geringe Belastung mit Kohlenwasserstoffen gemessen, die über dem Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS-Wert) der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) liegt. Eine Überschreitung der GFS-Werte zeigt eine nachteilige Veränderung des Grundwassers an. Verbunden mit den festgestellten Bodenbelastungen ist dies im Vorfeld von Entsiegelungen und / oder Nutzungsänderungen zu berücksichtigen.

Es wird für diesen umgrenzten Bereich eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan in der Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Teilfläche 5308-2002-2 (Bereich Verkehrsfläche Odenhauser Weg / Teilfläche Flst. 403 / Flst. 518)

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände eines Tiefbauunternehmens, zu der eine Tankstelle sowie eine Kfz-Werkstatt gehörten, befand sich eine Eigenbedarfstankstelle mit einer Dieselpumpsäule (Flurstück 518, ehemaliges Flurstück 405). Diese Tankanlage wurde am 10.11.2011 stillgelegt. Der Prüfbericht des TÜV besagt, dass die Anlage gemäß den Anforderungen des Wasserrechts stillgelegt wurde und keine Anhaltspunkte für eine Boden- oder Gewässerverunreinigung festgestellt wurden.

Der gesamte Betrieb der ehemaligen Tiefbaufirma (ehemaliges Tankstellengelände, Kfz-Werkstatt und Tiefbaubetrieb) wurde als Verdachtsfläche in das Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Registriernummer 5308/2002 (vgl. oben) aufgenommen, da trotz ordnungsgemäßer Stilllegung der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle nicht ausgeschlossen werden kann, dass Bodenverunreinigungen z.B. durch Handhabungsverluste vorliegen. Die frühere Parzelle 405, jetzt Flurstück 518 wird als Teilfläche 5308/2002-2 geführt.

Spätestens bei Entsiegelungen, Nutzungsänderungen oder Neuplanungen (Beseitigung der Bestandsgebäude / Neubebauung) sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen zu möglichen Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser durchzuführen (Gutachten zur Einschätzung der Altlastensituation). Hierzu wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (vgl. Hinweis Nr. 3 Altlasten).

### **8.7 Belange der Wirtschaft**

Wesentlich ist die Sicherung der lokalen Wirtschaft und somit die Sicherung der vorhandenen Nutzungen. So werden im Bebauungsplan neben der Wohn- und gewerblichen Nutzung die Bestandsnutzungen der lokalen Wirtschaft wie Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke langfristig gesichert und damit zugelassen. So ist vor allem gewährleistet, dass eine verbrauchernahe Versorgung im Ortskern erhalten bleibt.

### **8.8 Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage, etwa 50 m westlich des Rathauses der Gemeinde Wachtberg und in etwa 500 m Entfernung vom zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wachtberg am Wachtbergring.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rathausstraße (L123), den Odenhauser Weg, die Limbachstraße sowie die Kreuzstraße. Es ist damit optimal, auch überörtlich, angebunden.

Durch die Bebauungsplanung sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten. Die bestehenden Verkehrsanlagen bieten ausreichend Kapazität für den fließenden Verkehr und garantieren einen reibungslosen Verkehrsablauf. Der Odenhauser Weg ist im Rahmen der Bauleitplanung als ein wesentliches Ziel der Planung auszubauen und zu sichern. Es ist vorgesehen, diese Straße künftig entsprechend baulich zu ordnen und zu beruhigen (vgl. Kap. 7.5). Unter anderem ist im Rahmen der vorgesehenen kommenden Ausführungsplanung und folgenden Umsetzung die Zufahrt zum Rathausparkplatz zu optimieren.

Des Weiteren sind an den Knotenpunkten Rathausstraße L123 / Kreuzstraße und Rathausstraße L123 / Odenhauser Weg Sichtfelder für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zum Nachweis der ungehinderten Mindestsicht eingetragen, in denen Sichtbehinderungen aufgrund von baulichen Anlagen und Bepflanzungen auszuschließen sind. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) westlich am P+R Parkplatz in Wachtberg-Mitte ist die Gesamtgemeinde gut an das ÖPNV-Netz angebunden (Buslinien Regionalverkehr Köln GmbH Linien 855, 856, 857 und als Kleinbuslinie zwischen Schulzentrum Berkum und Pech die Linie 881). 50 m östlich des Plangebietes am Rathaus befindet sich eine Bushaltestelle, die durch die Linien 856 und 857 angefahren wird.

## **8.9 Ver- und Entsorgung**

### **8.9.1 Schmutzwasserentsorgung / Niederschlagsentwässerung**

#### *Schmutzwasserentsorgung*

Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation in den anliegenden Straßen zugeführt. Da dieser Bebauungsplan überwiegend zur Bestandssicherung und zur städtebaulichen Ordnung dient, ist mit einem erheblichen Zuwachs an Schmutzwasser nicht zu rechnen.

#### *Niederschlagsentwässerung*

Rechtsgrundlage ist neben dem Landeswassergesetz (§ 44 LWG) der Runderlass Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG des MURL NRW vom 18.05.1998.

Bezogen auf Punkt 2.1 „Anwendungsbereich“ zählt dieses Plangebiet gem. Pkt. 2.1.2 „Altfälle“ mit seinen überwiegend vor dem 01.01.1996 erbauten Gebäuden und Grundstücken grundsätzlich als von der ortsnahen Versickerung befreit. Das Niederschlagswasser wird über die in den anliegenden öffentlichen Straßen gelegene öffentliche Kanalisation im Mischsystem abgeführt. Da der Bebauungsplan überwiegend der Bestandssicherung und behutsamen Erneuerung der städtebaulichen Ordnung dient, eine künftige bauliche Entwicklung daher voraussichtlich nur auf einzelnen Grundstücken stattfinden kann und dann aufgrund der bisherigen starken Verdichtung als Ersatzbauten vorgenommen werden können, sind Baugrunduntersuchungen / geohydrologische Gutachten gem. § 44 LWG (erstmalige Bebauung von Grundstücken ab 1996) entbehrlich.

#### *Entsorgung*

Die Befahrung mit dem Müllfahrzeug ist über die anliegenden Straßen Kreuzstraße, Limbachstraße, Odenhauser Weg und Rathausstraße gewährleistet.

### **8.9.2 Versorgung**

Anschlüsse für die Versorgung mit Strom und Wasser stehen im Plangebiet an den anliegenden Straßen Limbachstraße, Odenhauser Weg, Rathausstraße und Kreuzstraße zur Verfügung. Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wie Transformatoren im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Bedarfsträgern angeordnet.

#### *Brandschutz / Löschwasserbedarf*

Der Löschwasserbedarf nach DVWG Arbeitsblatt 405 – Löschwasser ergibt sich für urbane Gebiete in Korrelation mit Mischgebieten / Dorfgebieten nach BauNVO wie folgt:

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (qm/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den technischen Regeln des DVGW; Arbeitsblatt W 405

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)	
Zahl der Vollgeschosse	≤ 3	> 3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,3 - 0,6	0,7 - 1,2
<b>Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung</b>		
	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h
klein 1)	48	96
mittel 2)	98	96
groß 3)	96	192

1) feuerbeständiges oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen

2) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen

3) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Diese Wassermengen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

### 8.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmögliche Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte verankert.

Durch die Planung werden heute bereits bebaute, innerörtlich und zentral gelegene Flächen in Anspruch genommen. Der Bereich ist außerdem im Weiteren durch die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung deutlich geformt und erschlossen. Er zählt zu den zentralsten Bereichen des Ortsteils Berkum.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-17 führt zur Inanspruchnahme einer innerstädtisch gelegenen Fläche. Dies bedeutet eine Stärkung und Weiterentwicklung der

wohnnahen Infrastruktur und des Ortskerns sowie die Vermeidung von Verkehr. Die in diesem Verfahren vorbereitete planungsrechtliche Sicherung des Bereichs und weiterführenden Nutzung und Entwicklung dient also 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 und eine künftige verkehrs- aber auch ressourcenschonende Siedlungsstruktur im Sinne der Stadt der kurzen Wege begünstigt.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet geprüft werden. Möglich ist hier z. B. die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen, die im Rahmen der Festsetzungen bezogen auf das städtebauliche Erscheinungsbild in ihrer Ausprägung zwar eingeschränkt werden, jedoch ansonsten allgemein zulässig sind. So können besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt werden, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

### 8.11 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

### 8.12 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung

Die Gemeinde Wachtberg hat im Jahr 2003 ein Entwicklungs- und Handlungskonzept Wachtberg<sup>20</sup> beschlossen, um die Perspektiven der künftigen Gemeindeentwicklung mit räumlichen, funktionalen, qualifizierten und quantifizierten Lösungen aufzuzeigen<sup>21</sup>. Besonders Berkum wird in diesem Entwicklungskonzept als zentraler Standort beschrieben:

„Berkum weist als einziger Standort für administrative Einrichtungen und Sondernutzungen die meisten Potenziale auf und nimmt eine zentrale Stellung in der Gemeinde ein. ... Anknüpfend an diese Situation ist anzustreben, Berkum zu einem Zentrum Wachtbergs mit den Schwerpunkten Administration, öffentliche und soziale Infrastruktureinrichtungen, Versorgung, Wohnen, kulturelle Angebote und Sportangebote zu sichern und zu entwickeln. Die bisherigen Defizite, vor allem in den Bereichen der Erreichbarkeit und der Aufenthaltsqualität in Teilen des Ortskerns, sind im Zuge einer solchen Ausrichtung zu beheben“<sup>22</sup>.

Die im Teil 1 (Entwicklungskonzept) formulierten Perspektiven werden dem Teil 2 (Handlungskonzept) aus April 2004 zugrunde gelegt. Hier werden Chancen und Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Wachtberg aufgezeigt.

---

<sup>20</sup> Entwicklungs- und Handlungskonzept Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck und Partner; März 2003/ April 2004

<sup>21</sup> Beschluss des Rates der Gemeinde Wachtberg zum Entwicklungs- und Handlungskonzept Wachtberg vom 23.03.2004

<sup>22</sup> Wachtberg Entwicklungskonzept, Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck und Partner; März 2003, S. 89

Als Ergebnis dieses Entwicklungskonzeptes<sup>23</sup> werden die dort formulierten Perspektiven dem Handlungs- und Maßnahmenkonzept zugrunde gelegt. In diesem Prozess sind das folgende Leitbild und darauf aufbauend 22 Entwicklungsziele formuliert worden.

**Leitbild: „Wachtberg – eine Gemeinde mit hoher Lebensqualität und vielen Gesichtern“:**

Leben in einer Gemeinde in landschaftlich reizvoller Umgebung unter Wahrung der Tradition, der ausgeprägten Vereins- und Kulturaktivitäten und einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den Ortsteilen, Profilierung in der Region als hochwertiger Wohn- und Wirtschaftsstandort mit besonderer Gewichtung von Freizeit und Naherholung.<sup>24</sup>

Aufbauend auf Leitbild und Entwicklungsziele wurde ein **Handlungs- und Maßnahmenkonzept**<sup>25</sup> erarbeitet, welches daraus ableitend Chancen und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde in insgesamt 200 Maßnahmen formuliert und in Themen- und Handlungsfelder bündelt. Einer dieser Impulsbereiche ist der Ortskern Berkum:

**Impuls 02 – Ortskern Berkum:** „Städtebauliche Stabilisierung des Ortskerns durch Aktivierung un(ter)genutzter Flächen.“

Im Handlungskonzept heißt es hierzu<sup>26</sup>: *„Funktionalität und besondere ästhetische Ausstrahlung schließen sich nicht aus — es ist eine Frage der Kreativität, beides zu verknüpfen. Trotz einiger ambitionierter Ansätze erscheint das Bild des Ortskerns von Berkum jedoch ohne Atmosphäre. ... Verbesserungen sind nur zu erreichen, wenn man sich die Qualitäten des historischen, städtebaulich-architektonischen Gefüges bewusst macht, und jede Neubebauung, bauliche Ergänzung und gestalterische Aufwertung auf die funktionale und ästhetische Balance hin überprüft. ... Parallel dazu ist die Aktivierung von Flächen südwestlich und nordöstlich des Rathauses durch Einzelhandel im Erdgeschoss, Dienstleistung und Wohnen in den Obergeschossen zu betreiben, um die vorhandenen Angebote und Funktionen zu stabilisieren und damit einen Ortskern herausbilden zu können. ... Für den Ortskern Berkum ist die Form der Realisierbarkeit im Einzelfall zu entscheiden; denkbar ist mittels einer Gebietskulisse die Festlegung eines Sanierungsgebietes oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. ... Um die Führungsvorteile zentraler Angebote ausschöpfen zu können, wurde als ein Entwicklungsziel die Aktivierung un(ter)genutzter Flächenpotenziale im Ortskern von Berkum deklariert. ... Südwestlich wie nordöstlich des Odenhauser Wegs sind Flächen vorhanden, die einer deutlichen, räumlich-funktionalen Aufwertung bedürfen, wenn sich der Ortskern repräsentativ darstellen möchte“.*

Aus dieser Bewertung heraus wurden konkrete Maßnahmen zur Zukunftssicherung des Ortskerns mit den folgenden Schwerpunkten formuliert:

- Entwicklung der wichtigsten Flächenpotenziale im Ortskern
- Attraktivitätssteigerung des Ortskerns Berkum.

---

<sup>23</sup> ebenda

<sup>24</sup> ebenda, S. 13

<sup>25</sup> Wachtberg Handlungskonzept, Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Gruß-Rinck und Partner; April 2004

<sup>26</sup> ebenda, S. 25ff

Aus der beabsichtigten Maßnahme 1.2.1.2 „Entwicklung der Grundstücke Rathausstraße / Ecke Odenhauser Weg“<sup>27</sup> ist – in modifizierter Form – der jetzt vorliegende Bebauungsplan zur Wiederherstellung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Aufwertung dieses westlich des Rathauses gelegenen Teilbereiches mit der Festsetzung „Urbanes Gebiet“ entstanden.

### 8.13 Belange des Hochwasserschutzes

Der Mehlemer Bach verläuft südlich und östlich von Berkum. In verschiedenen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten tritt dieser über seine Ufer. Berkum und das Plangebiet sind jedoch von diesen Gefahren und Risiken nicht betroffen.

Gemäß DIN 1986-100 muss für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 800 m<sup>2</sup> ein Überflutungsnachweis geführt werden. Einzureichen sind die Berechnungen von dem jeweiligen Fachplaner im Zuge der Baugenehmigung.

In der Hinweiskarte Starkregengefahren (Simulation) werden zum ersten Mal die starkregengefährdeten Kommunen identifiziert, um so auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen hinweisen zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist danach selbst bei extremen Starkregenereignissen sicher vor Überflutungen. Im Modell werden lediglich geringe Bereiche zwischen 10 cm und 50 cm bei extremen Ereignissen überflutet. Fließgeschwindigkeiten des Wassers halten sich auch bei extremen Ereignissen auf der Rathausstraße mit 0,2 – 0,5 m/s in Grenzen.

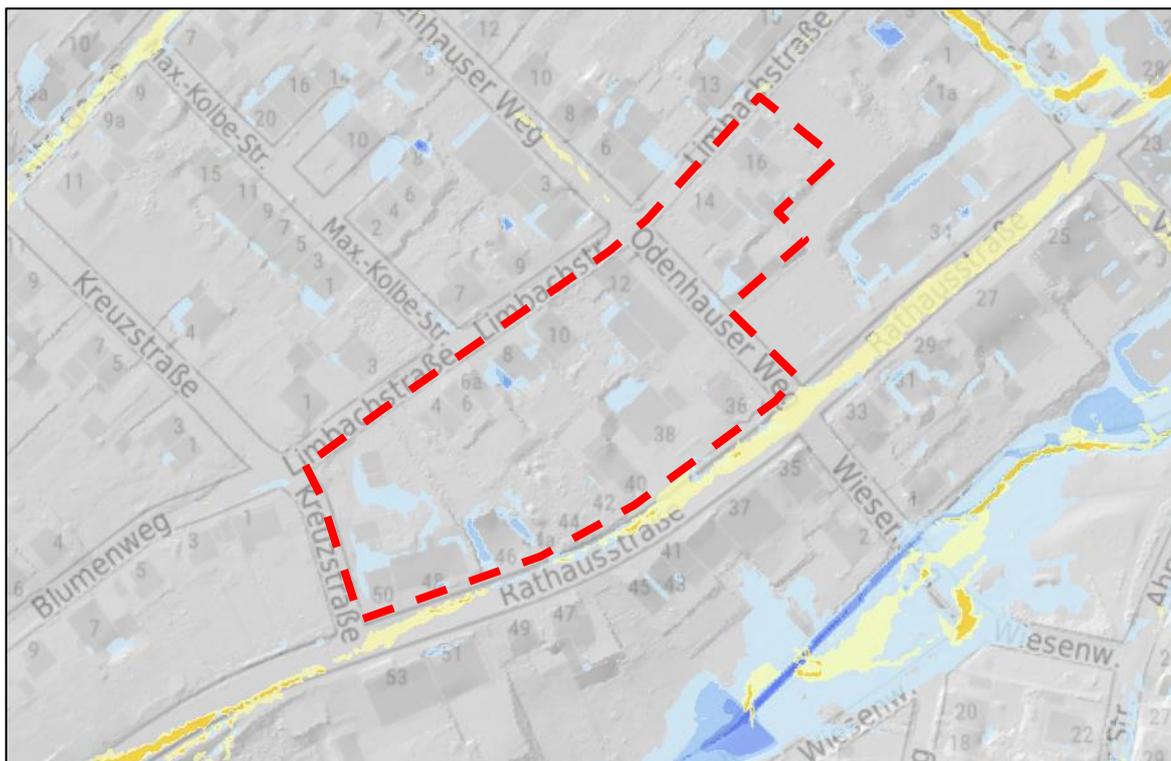


Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalen, Auszug Wachtberg-Berkum  
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)

<sup>27</sup> Wachtberg Handlungskonzept, Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Gruß-Rinck und Partner; April 2004, S. 84

Allgemeiner Hinweis: Dennoch sollte sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Vorkehrungen auf mögliche Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen nicht mit Gefälle zum Haus anlegen, Kanaleinläufe freihalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen einbauen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc..

## 9. FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich</b>		<b>9.870 qm</b>
davon	Nettobauland	9.126 qm
	Urbane Gebiete	9.126 qm
	davon überbaubare Grundstücksflächen	6.356 qm
davon	öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung "Odenhauser Weg"	744 qm

Wachtberg und Aachen, den 09.03.2023

### Anlagen

- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation durch den Straßenverkehr auf der Rathausstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ in Berkum, ACCON Köln GmbH, Köln, 14.01.2020, aktualisiert aufgrund von neueren Zahlen zum Verkehrsaufkommen sowie neuer gesetzlicher Regelungen (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen – RLS 19, Stand: 29.03.2022)
- Bebauungsplan Nr. 02-16 „Odenhauser Weg / Südlich Limbachstraße“ Gemeinde Wachtberg, Ortsteil Berkum Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 22.08.2017  
*(Eine Aktualisierung der Artenschutzprüfung ist i. d. R. erst nach sieben Jahren erforderlich)*
- Gutachten zur Einschätzung der Altlastensituation für die Flurstücke 54, 115/55 und 116/55 in der Flur 5, Gemarkung Berkum, MSP GmbH Bochum, 2008
- Gutachten zur Einschätzung der Altlastensituation für die Flurstücke 60 und 61 in der Flur 5, Gemarkung Berkum, MSP GmbH Bochum, 2008
- Vorplanung Umgestaltung Teilbereich Odenhauser Weg - Vorabzug, Fischer Teamplan, Erfstadt, März 2022