

**Bebauungsplan Nr. 56 – ehemalige Zuckerfabrik
Gebiet östlich der Erft und südlich der Kreisstraße K 37**

Begründung

Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

(Stand: 12.06.2018)

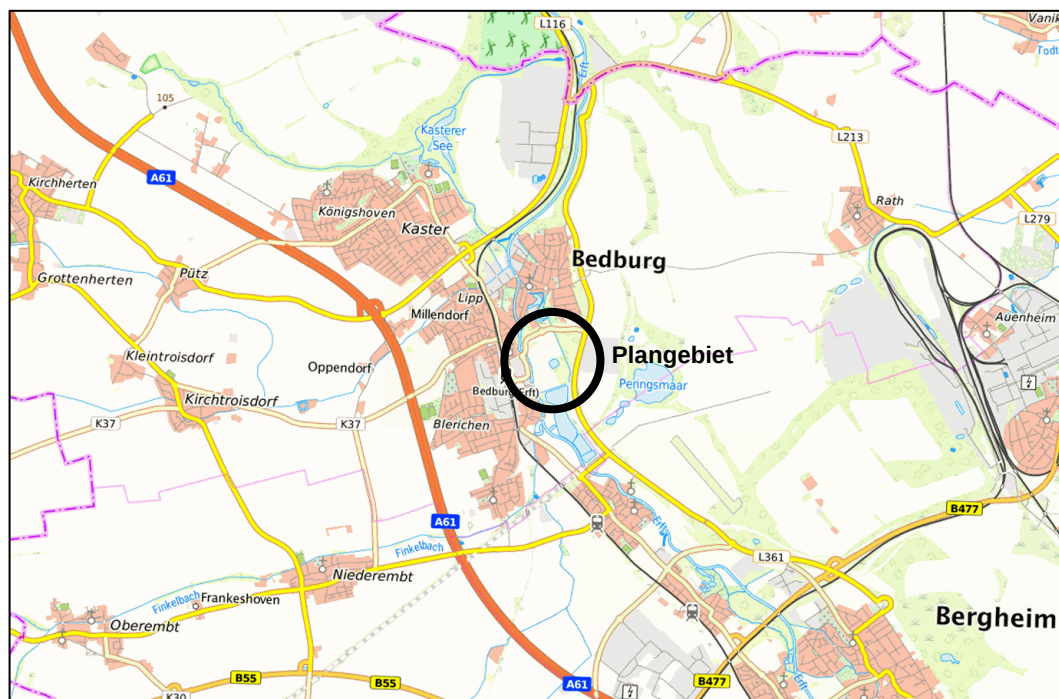
Dem Bebauungsplan Nr. 56 – ehemalige Zuckerfabrik wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Begründung beigegeben.

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	4
a) Beschreibung des Plangebietes	4
b) Übergeordnete Planungen.....	4
c) Planverfahren	12
d) Planungsstand.....	12
2. Ziel und Zweck der Planung.....	13
3. Inhalte der Planung und Festsetzungen.....	16
a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
d) Maßnahmen zum Schallschutz.....	21
e) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
f) gestalterische Festsetzungen	21
4. Erschließung	23
a) Verkehrserschließung.....	23
b) Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser.....	24
c) sonstige Ver- und Entsorgung	25
5. Umweltbelange.....	26
a) Umweltverträglichkeit und Umweltbericht	26
b) Artenschutz	26
c) Grünflächen- und Freiraumkonzept, Landschaftsschutz	26
d) Lärmschutz.....	26
e) Ausgleichsmaßnahmen	26
f) Sicherheitsabstände zum Wald	27
6. Ergebnis der Abwägung	28
7. Kosten	29



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)



Lage im Stadtgebiet von Bedburg (Quelle Geoportal NRW)

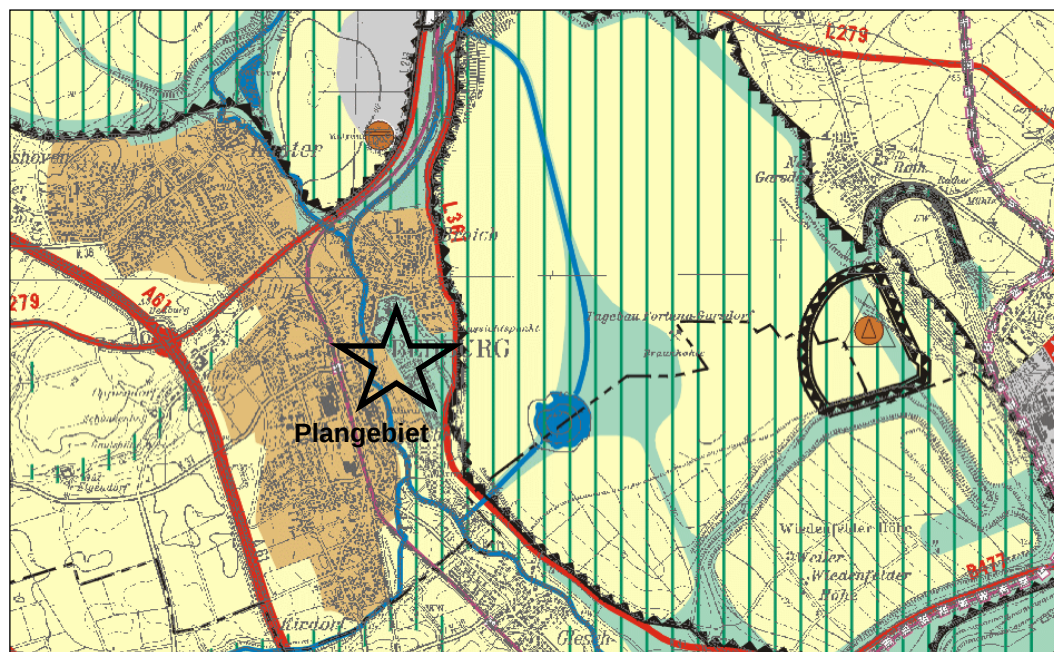
1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

a) Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf der brachliegenden Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik der Firma Pfeifer & Langen und umfasst etwa 22,6 Hektar. Es liegt im Süden der Bedburger Altstadt und dessen Sehenswürdigkeiten Bedburger Schloss und Sankt Lambertus Kirche. Westlich vom Plangebiet verläuft die renaturierte Erft, dahinter liegt unter anderem das Gewerbegebiet Sankt-Florian-Straße. Südlich schließen sich die vier ehemaligen Klärteiche der Zuckerfabrik Bedburg an, die seit 2002 unter Naturschutz stehen. Im Osten grenzt das Gebiet an eine bewaldete Fläche, die als Puffer zur 140 m entfernten Landesstraße 361 wirkt. Die Anknüpfungspunkte an die bestehenden Strukturen sind zum einen die Verbindung zum Stadtkern über einen Kreisverkehr im Norden und im Weiteren die Erft-Brücke im Süd-Westen, die zum Bedburger Bahnhof führt.

b) Übergeordnete Planungen

Regionalplan der Bezirksregierung Köln



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln

Auszug aus der Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln 2006

Die Stadt Bedburg ist als Mittelzentrum im Kreis Bergheim ausgewiesen. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf ca. 25.000. Die Stadt liegt zentral im Städtedreieck Köln-Düsseldorf-Aachen an der BAB 61 Mönchengladbach - Koblenz - Ludwigshafen mit Anbindung an die BAB 44 Aachen-Düsseldorf und die BAB 4 Aachen – Köln. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit Bus- und Bahnlinien sichergestellt.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung formuliert, die im Zuge von Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Der Regionalplan (ehemals: Gebietsentwicklungspläne) wird mit Bekanntmachung der Genehmigung Ziel der Raumordnung.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung ist im Regionalplan des

Regierungsbezirks Köln im westlichen Teilabschnitt bis zur Erft als Allgemeiner Siedlungsbereich und im östlichen Teil (bis zur L361 neu im Osten), die Fläche der ehemaligen Auflandungs- und Absetzbecken einnehmend, als Waldbereiche dargestellt. Die nordöstlichen Teilflächen (Schlossparkbereiche) sowie die östlich und südlich angrenzenden Freiraumbereiche (ehemaliger Tagebau Fortuna Garsdorf, Klärteiche Bedburg) werden mit Entwicklungsziel Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Die südlich des Planungsbereiches liegenden ehemaligen Klärteiche Bedburg sind als Naturschutzgebiete sichergestellt [Mittlerweile sind die ehemaligen Klärteiche Bedburg sowie die Ufer der Erft unter Naturschutz gestellt]. In der Erläuterungskarte zum Gebietsentwicklungsplan werden die Tagebaubereiche als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung mit Zielschwerpunkt Wiederherstellung, Sanierung, Pflege, die Flächen der östlich angrenzenden Vorlandbereiche bis zum Entwässerungsgraben als Flächen mit dem Ziel Entwicklung und Anreicherung sowie die gesamten Flächen östlich der L 213 als Naturparkflächen dargestellt.

Zur generellen Entwicklung des Freiraum legt der Regionalplan als Ziel 165 fest: Im BSN „Rübenbusch“ in der Stadt Bedburg soll naturnaher Wald erhalten und entwickelt werden. Im sachlichen Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz wird die Erftaue sowie Bereiche östlich des Bedburger Entwässerungsgrabens als potenzielle Überflutungsbereiche dargestellt.

Insgesamt kann der geplante Wohnbauflächen-Standort für die als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellten Teilflächen als städtebaulich integriert und aus der Regionalplanung entwickelt gewertet werden. Teilbereiche der geplanten Wohnbauflächenentwicklung sind jedoch als Freiraum / Waldbereiche dargestellt. Entsprechend der Ziele B.III 1.23 bis 1.25 des LEP NRW darf Freiraum in Anspruch genommen werden, wenn dies erforderlich ist. Dies ist bei bestehendem Bedarf dann zulässig, wenn eine gleichwertige Fläche dem Freiraum wieder zugeführt oder in eine innerstädtische Grünfläche umgewandelt wird. Ist die Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich muss sie flächenschonend und umweltfreundlich erfolgen. Da es sich bei den im Regionalplan als Freiraum dargestellten Flächen um vormals industriell genutzte Flächen handelt, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg als Sondergebiet (ohne nähere Zweckbestimmung) dargestellt sind, ist die Inanspruchnahme im vorliegenden Fall zulässig.

Insgesamt geht die Planung konform mit den Aussagen des Regionalplans. Laut Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 23.05.2002 ist das Vorhaben mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Vorbeugender Hochwasserschutz / Grundwasserschutz

Teile des Planungsgebietes liegen gemäß Karte des Überschwemmungsgebietes der Erft im Regierungsbezirk Köln in der als Prognosegebiet Grundwasserwiederanstieg gekennzeichneten Flächen. Weiterhin werden entlang der Erft Überschwemmungsgebiete der Erft sowie östlich der Erft ein schmaler Streifen als rückgewinnbares Überschwemmungsgebiet der Erft dargestellt. Die als Wohnbaufläche dargestellten Flächen befinden sich jedoch außerhalb der gekennzeichneten Überschwemmungsgebiete.

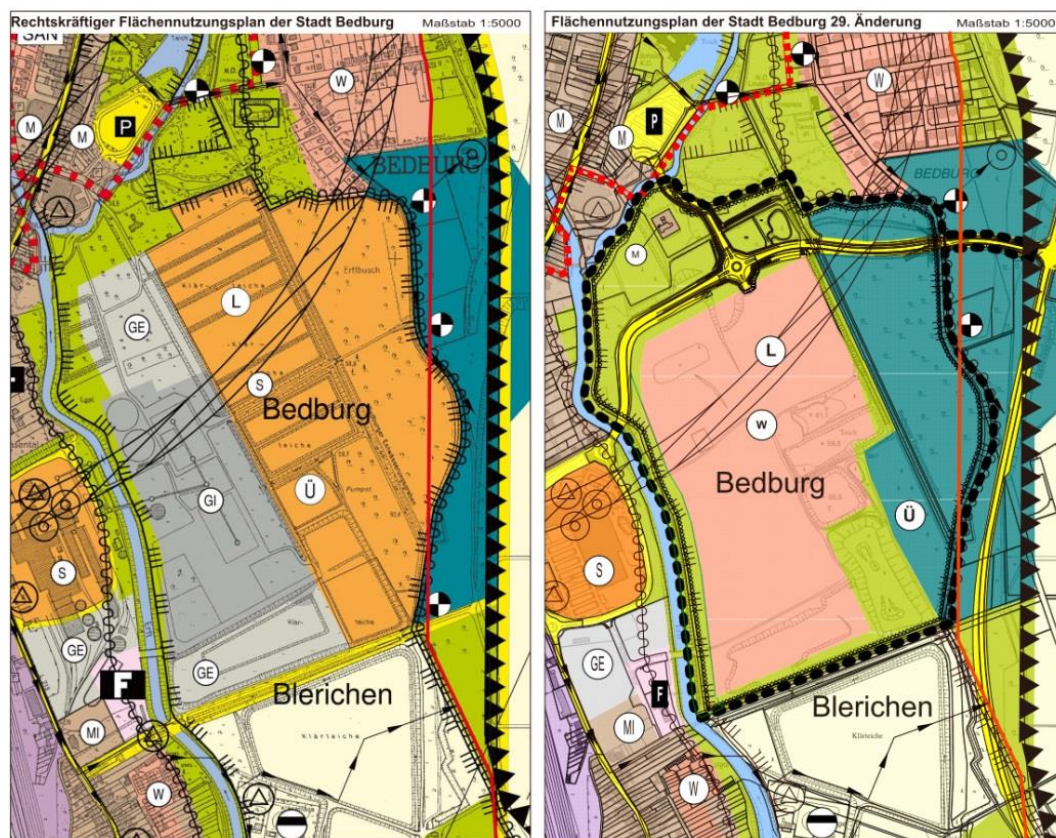
Gemäß Schreiben des Erftverbandes vom 13.09.2010 wurden bei (vom Bergbau unbeeinflusster) natürlicher Grundwassersituation oberflächennahe Grundwasserstände gemessen. Derzeit ist das Grundwasser durch den Tagebaubetrieb stark abgesenkt. Die GW-Stände am Pegel Bedburg bewegten sich in den letzten 35 Jahren zwischen ca. 19 m üNN (1975) – ca. 34 m üNN (2009). In der Erftaue zwischen Bedburg und Tünnich wird das Grundwasser nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen dauerhaft unter der Geländeoberfläche gehalten. Konzepte hierzu werden langfristig erarbeitet.

Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Um die Voraussetzungen für die Schaffung des Baurechts mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 - ehemalige Zuckerfabrik und die Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten, wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Flächennutzungsplan geändert. Die in der geltenden Fassung dargestellten Sonderbau-, Gewerbe- und Industrie-Bauflächen werden im Rahmen der 29. Änderung durch die Darstellung von Wohnbauflächen ersetzt, wobei die Bauflächen insgesamt am östlichen Rand deutlich zu Gunsten von Grünflächen und Flächen für die Forstwirtschaft reduziert wird. Im Rahmen der 29. Änderung werden auch zwischenzeitlich errichtete Verkehrswege in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.

Es handelt sich bei der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes um ein laufendes Verfahren. Der Feststellungsbeschluss der Stadt Bedburg erging am 12.07.2011. Da die Durchführung des damaligen Projektes nicht gesichert war, wurde die 29. Änderung der Bezirksregierung noch nicht zur Genehmigung vorgelegt. Das Verfahren wurde jedoch wieder aufgenommen und soll nun nach einer erneuten Offenlage zum Abschluss gebracht werden.

Die aktuellen Planungen zum Bebauungsplan Nr. 56 – ehemalige Zuckerfabrik können als aus der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt gewertet werden.



Auszug aus dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auszüge aus der Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Bedburg soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Bei dem Areal handelt es sich um die ehemaligen Rübenlagerflächen und Auflande- und Absetzbecken der Zuckerfabrik Bedburg östlich der Erft. Westlich der Erft liegt das eigentliche Fabrikgelände, im Osten wird das Gebiet durch den Bedburger Entwässerungsgraben sowie das Vorland der Innenkippe des ehemaligen zwischenzeitlich rekultivierten Braunkohletagebauebiets Fortuna-Garsdorf begrenzt. Seit Aufgabe der Zuckerproduktion und der damit verbundenen Werksstilllegung liegt das Werksgelände brach. ...

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan für dieses Gebiet Gewerbe- und Industrieflächen sowie Sondernutzungsflächen ausweist, muss der Flächennutzungsplan für die geplante Nutzung mit Wohnbauflächen geändert werden.

Da das Gelände durch die vorherigen Nutzungen als Lagerflächen, Rübenstabellefläche, Auflandungsbecken für Rübenschlamm, Carbokalkbecken oder Bauschuttablagerungen um 5 – 9 m aufgelandet bzw. aufgehöhht wurde, wurde 1997 eine geotechnische Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die die Bebaubarkeit dieser Flächen untersuchte und Gründungsempfehlungen für neue Gebäude, Empfehlungen für den Straßen- und Kanalbau sowie Hinweise für Bodenaushub, Wiederverfüllungen, etc. aussprach. Durch einen Masterplan für die ehemalige Zuckerfabrik Bedburg wurden mögliche Folgenutzungen in verschiedenen Varianten und Konzeptstudien untersucht. In der weiteren Folge wurden mehrere städtebauliche Entwürfe für eine Wohnbebauung erstellt und diskutiert.

Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung soll die Konversion des ehemaligen Zuckerfabrikstandortes östlich der Erft zu einer Wohnbaufläche im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bedburg vorbereitet werden:

Die derzeitigen Darstellungen entsprechen nicht der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche. Deshalb ist im Vorfeld der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung die 29. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes durchzuführen. Aus diesem Grund sollen die Darstellungen im Flächennutzungsplan wie folgt geändert werden:

- Wohnbauflächen
- Grünflächen entlang der Erft mit einer Radwegeverbindung entlang der Erft (Abstand zum Gewässer ca. 40 m), des Bedburger Entwässerungsgrabens und im Bereich des Rückhaltebeckens sowie im Norden des Gebietes nördlich der K37n im Übergang zum Schlosspark Bedburg
- Waldflächen östlich des Bedburger Entwässerungsgrabens, des so genannten Erftbusches
- Straßenverkehrsflächen (K 37 n)
- Umgrenzungen für Abgrabungsflächen östlich des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 47,0 ha

Die Umnutzung des ehemaligen Gewerbe- und Industriegebietes zu einem Wohngebiet ist aufgrund der Innenstadt Nähe, der guten Verkehrserschließung mit Anbindung an die Südumgehung K37 n und L 213, die Nutzung bislang bereits baulich bzw. gewerblich genutzter Flächen städtebaulich sinnvoll, da hierdurch im Vergleich zu einer Bauflächenweisung im baurechtlichen Außenbereich die Umweltbelastungen und Flächenverbrauch minimiert werden. Das vorliegende Bebauungskonzept geht von den Prinzipien der Nutzungsdurchmischten Stadt aus. Das Gesamtareal des so genannten „Stadtquartiers Bedburger Höfe“ befindet sich im Besitz der Zuckerfabrik Jülich AG, welche dort bis 1997 eine Zuckerfabrik mit Rübenlager betrieben hat. Das Stadtzentrum, der Bahnhof und ein Naturschutzgebiet liegen in unmittelbarer Nähe der heutigen Brachfläche. Die geplanten Baugebietsflächen umfassen ca. 26 Hektar Fläche und sind im Westen von der Erft, im Süden von einem Naturschutzgebiet, im Osten von einem Pappelwald und im Norden durch einen kleinen Wald von der Innenstadt abgegrenzt. Die Erschließung des künftigen Wohnquartiers ist über eine vorhandene Straßenbrücke über die Erft sowie einen Kreisverkehr an der K37n zur Innenstadt gewährleistet.

Ziel bei der Bebauung des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik ist es, unter Berücksichtigung der aktuellen Herausforderungen wie Klimawandel,

Ressourcenverknappung und Demografischem Wandel ein nachhaltiges Stadtquartier zu entwickeln. Daher wird das Quartier nach den Leitlinien des DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) geplant und soll dafür als eines der bundesweit ersten Stadtquartiere ausgezeichnet werden. Hierbei soll durch intelligente Planung und Verwendung regenerativer Energien ein Energie-Plus-Quartier geschaffen werden, das im Jahreslauf mehr Energie durch regenerative Quellen produziert als es verbraucht.

Für die „Bedburger Höfe“ ist eine gezielte Mischung verschiedener Bebauungstypologien vorgesehen. Der größte Teil der Bebauung setzt sich zusammen aus der dem Gebiet seinen Namen verleihenden Baustruktur um kommunikative Gemeinschaftshöfe herum, bestehend aus Mehrfamilien- und Stadthäusern mit unterschiedlich großen Wohnungen. Eingerahmt werden diese von Reihenhauserzeilen und freistehenden Einfamilienhäusern, welche sich am Siedlungsrand des Quartiers entwickeln. Das Zentrum und der Eingangsbereich in das Quartier werden durch jeweils 4 - 5-geschossige Punkthäuser markiert, die neben Wohnen auch Büronutzungen, Arztpraxen, Nahversorgung, Gastronomie und Betreuungseinrichtungen enthalten können.

Die Entwicklung des Baugebietes soll in verschiedenen Bauabschnitten von Norden nach Süden in sich abgeschlossenen Teilquartieren erfolgen

Durch die Lage in Nachbarschaft zum Schlosspark Bedburg und zum rekultivierten Braunkohletagebau stehen ausreichend attraktive Freiräume für Naherholung und zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

Gemäß Demographiebericht 2008 der Stadt Bedburg weist die Bevölkerungsentwicklung seit 1977 eine stetige Bevölkerungszunahme aus, die Jahre 2006 und 2007 schließen mit marginalen Rückgängen ab. Seit 2001 ist kein natürliches Bevölkerungswachstum mehr zu verzeichnen, die Zunahmen resultieren aus Wanderungsgewinnen. Die Wachstumsraten liegen hierbei deutlich über dem Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalens oder vergleichbarer Kommunen des Typs „kleiner Mittelstädte“. Diese wiederum resultieren aus der verkehrsgünstigen Lage im Ballungsraum Köln-Bonn-Aachen sowie dem familienfreundlichen Charakter der Stadt in einer dennoch ländlichen Umgebung.

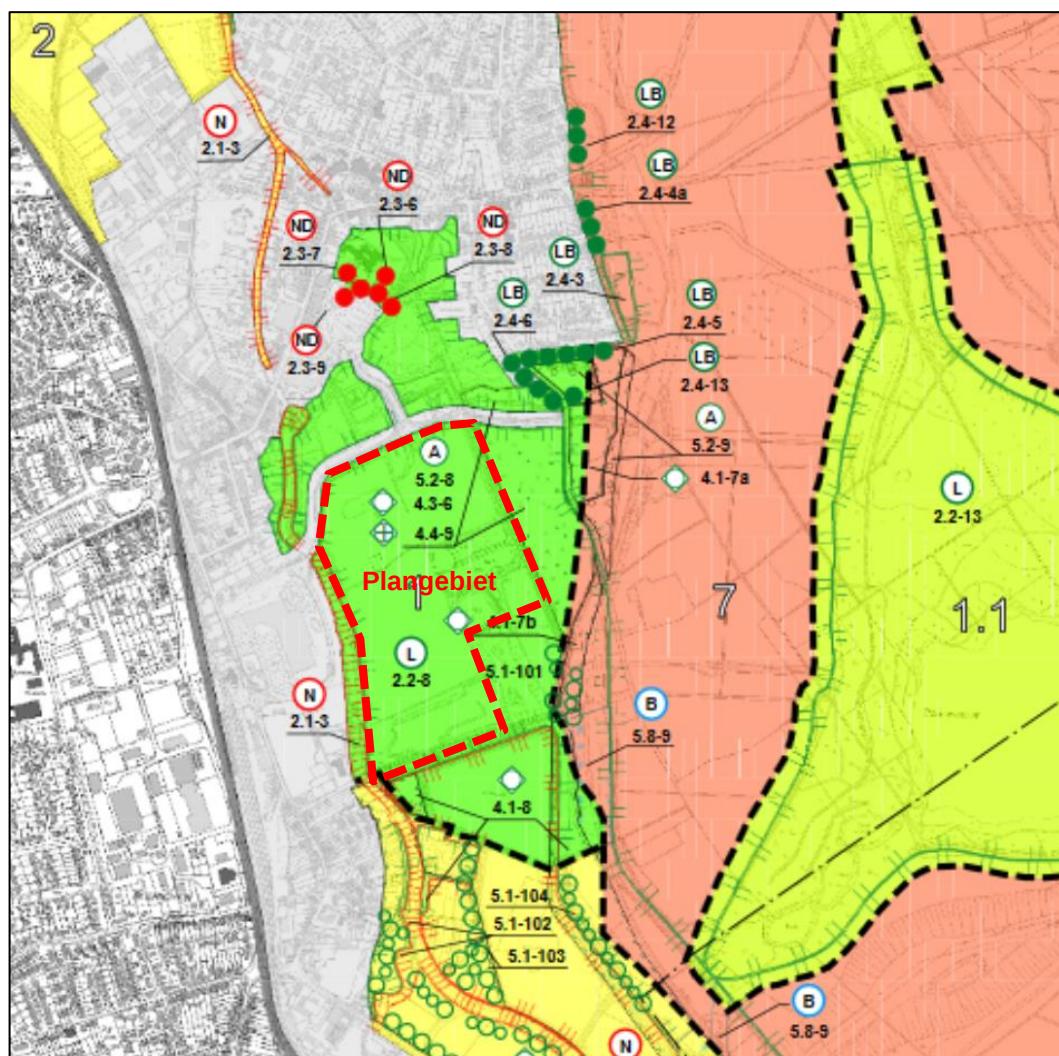
Nach dem Prognosemodell der Bertelsmannstiftung 2003 – 2020 „Wegweiser Demographischer Wandel“ (2003) wird für die Stadt Bedburg hiernach ein Bevölkerungswachstum von 5,3 % zwischen 2003 und 2020 sowie eine stabile Einwohnerzahl von ca. 26.140 Einwohnern im Jahr 2020 prognostiziert. Diese Prognose wird auch durch den Endbericht der Prognos AG, Berlin zu den „Konsequenzen des demographischen Wandels für die RWE Rhein-Ruhr-Gruppe“ (2006) bestätigt.

Zudem geht mit dem Bevölkerungswachstum auch eine Zunahme der Zahl der Haushalte infolge veränderter Gesellschaftsstrukturen (Zunahme von Single- und Zweipersonenhaushalten) sowie veränderten Anforderungen an Wohnraum einher. In diesem Zusammenhang ist durch den generell zunehmenden Bevölkerungsanteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung auch eine Zunahme der Nachfrage nach seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen zu erwarten. Für den Rhein-Erft-Kreis prognostiziert das Eduard Prestelinstitut für Systemforschung e.V. Düsseldorf (2006) auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltprognose des LDS NRW bis zum Jahr 2025 eine Zunahme der Haushalte von 205.158 auf 221.600 und einen daraus resultierenden Wohnungsbedarf von 21.423. Auf Grundlage der zu erwartenden 18.287 Neubau-Wohnungsbaueinheiten unter Berücksichtigung der Wohnungsabgänge ergibt sich somit ein prognostiziertes Wohnungsdefizit von 3.136 Einheiten bis 2025.

Die durch die Flächennutzungsplanung nun auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Bedburg vorgesehenen Wohnbauflächen ermöglichen die Errichtung von ca. 800 Wohneinheiten in einem nachfrageorientierten Mix von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, hochwertiger Mehrfamilienhausbebauung und altersgerechten Wohnungen.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes eine erneute Offenlage durchgeführt. Im Ergebnis wurden zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken vorgetragen, die dem Feststellungsbeschluss entgegenstehen.

Landschaftsplan



Entwicklungsziele für die Landschaft

- 1** Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

- | | |
|---|--|
|  Naturschutzgebiet
2.1- |  Naturdenkmal
2.3- |
|  Landschaftsschutzgebiet
2.2- |  Geschützter Landschaftsbestandteil (flächig)
2.4- |
|  Temporäres Landschaftsschutzgebiet
2.2- |  Geschützter Landschaftsbestandteil (Baum-/Strauchbestand)
2.4- |

Besondere Festsetzung für die forstliche Nutzung

- | |
|---|
|  Erstaufforstungsverbot
4.1- |
|  Wiederaufforstung mit bestimmten Laubholzanteil
4.3- |
|  Untersagung einer bestimmten Form der Endnutzung
4.4- |

Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen

- | | |
|--|---|
|  Einzelbaum / Baumgruppe
5.1- |  Aufforstung Laubholz
5.2- |
|--|---|

Auszug aus dem Landschaftsplan 1 „Tagebaurekultivierung Nord – 9. Änderung“

Auszüge aus dem Textteil des Landschaftsplanes 1 „Tagebaurekultivierung Nord – 9. Änderung“

Entwicklungsziel 1

Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Es handelt sich bei den betreffenden Landschaftsteilen überwiegend um gestaltete Natur, wie die Schlossparkanlagen Bedburg, Paffendorf und Schlenderhan, das Naherholungsgebiet

Bergheim Paffendorfer Erftaue und die landschaftsparkartigen öffentlichen Grünflächen an der Mühlenerft bei Alt-Kaster. Im Bereich dieses Entwicklungszieles liegen im Übrigen wertvolle kulturlandschaftliche Ersatzbiotope, wie die Pferdekoppeln der Gestüte Schlenderhan, Charlottenhof, hofnahes Grünland bei Alt-Kaster und kleinräumig wechselnde Grünland-, Acker-, Forst- und Klärteichflächen im Erfttal bei Bedburg. Alle Teilräume zeichnen sich durch eine große Strukturvielfalt, der Landschaft, das reliktarartige Vorkommen naturnaher Lebensgemeinschaften der Tier- und Pflanzenwelt sowie eine Häufung von schützenswerten Altbäumen aus.

Entwicklungsziel 1.1

Erhaltung, Pflege und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Rekultivierungslandschaft als Lebensraum für die landschaftstypischen Tier- und Pflanzenarten.

Bei diesem Entwicklungsziel liegt das Schwergewicht der Landschaftsentwicklung auf der Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Die Teilräume bei Alt-Kaster und zwischen Bedburg und Bergheim haben aufgrund ihrer Lage und Ausstattung besondere Erholungseignung. Das Ziel der Erhaltung dieser Landschaftsräume beinhaltet auch die Sicherung der landschaftsbezogenen Erholungseignung bzw. schließt Ergänzungen des Landschaftsinventars zum Zwecke der Erholung oder zur Steuerung des Erholungsverkehrs nicht aus.

Im Bereich zwischen Erft und Bedburger Entwässerungsgraben (Betriebsgelände der Zuckerfabrik) ist die Erhaltung bis zur Aufstellung eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes gemeint.

Zur Erfüllung des Entwicklungszieles sind Schutzausweisungen gemäß den §§ 19 bis 21 und 23 LG NRW notwendig. Darüber hinaus werden Festsetzungen nach den §§ 24 bis 26 LG NRW getroffen, insbesondere als Pflegefestsetzungen und Erstaufforstungsverbote zur Erhaltung der Vielfalt und Eigenart der Landschaft und als Pflanzfestsetzungen zur Abschirmung des Landschaftsraumes sowie zur Betonung und Ergänzung seiner charakteristischen Elemente.

LSG 2.2-8

Erftaue zwischen Bergheim und Bedburg

Lage: Im Norden begrenzt durch die Ortslage Bedburg, im Osten durch Bergheimer Straße / Abbaugrenze des ehemaligen Tagebaues Fortuna-Garsdorf / K 41, im Süden durch die Ortslage Bergheim, im Westen durch Ortsrand Zieverich / Weg von Zievericher Mühle zum "Bohnenfeld" / Ortsrand Paffendorf / L 361 / Ortsrand Glesch / L 361.

Größe: 302,10 ha

Erftniederung mit teilweise naturnahen Bereichen, meist aber anthropogen veränderte Kulturlandschaft mit hohem Grünlandanteil.

Das Gebiet ist im Biotopkataster NRW unter den Biotop-Nrn. BK-5005-0001, -017, -019, -301 und -302 erfasst.

Da das Gebiet zahlreichen Eingriffen durch Baumaßnahmen und tagebaubedingten Einrichtungen unterliegt, ist eine Aufwertung durch Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Schutzzweck

- Das Gebiet wird gemäß **§ 21 Buchstabe a, b und c LG NRW** als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, insbesondere wegen seiner naturnahen Auenwaldreste, seinen kleinflächig differenzierten Vegetationsstrukturen sowie wegen seiner Bedeutung für die Erholung, vor allem im Bereich Paffendorf - Zieverich und im Bereich des Schlossparks Bedburg.

Ge- und Verbote

Es gelten die allg. Festsetzungen unter 2.2.

Weitere Festsetzungen:

Naturdenkmale 2.3-6 bis 2.3-14
Erstaufforstungsverbot 4.1-8 bis 4.1-10
Wiederaufforstung mit einem bestimmten Laubholzanteil 4.3-4
Pflanzfestsetzungen 5.1-101 bis 5.1-123
Rekultivierungsfestsetzung 5.3-32
Pflegefestsetzungen 5.5-8 und 5.5-9
Anlage komplexer Biotope 5.8-9 bis 5.8-11

Befreiungen

Von den Geboten und Verboten dieses Landschaftsplanes kann nach § 69 LG NRW die untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine Befreiung erteilen, wenn

- a) die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall
 - aa) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist, oder
 - bb) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder
- b) überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

Gemäß Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis vom 15.03.2018 hat der Kreistag am 20.07.2011 bereits beschlossen, den in der Landesplanerischen Anfrage vom 28.12.2010 vorgetragenen Widerspruch gegen die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Überplanung der betroffenen Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes zurückzunehmen. Aus Gründen der Rechtsicherheit soll der Beschluss jedoch im Rahmen der Durchführung einer erneuten Offenlage vom Kreistag nochmals beraten und bestätigt werden.

Damit werden auch die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Überplanung von Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes geschaffen. In den vorgenannten Textlichen Ausführungen des Landschaftsplanes ist bereits enthalten, dass als Entwicklungsziel „im Bereich zwischen Erft und Bedburger Entwässerungsgraben (Betriebsgelände der Zuckerfabrik) die Erhaltung bis zur Aufstellung eines noch aufzustellenden Bebauungsplanes gemeint ist.“

c) Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem „normalen“ Verfahren. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind nicht gegeben, auch wenn es sich bei der vorliegenden Planung um eine neue Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes einer Zuckerfabrik handelt. Das Verfahren erfolgt nach den Vorgaben der § 2a, § 3 und § 4 BauGB. Dazu gehört auch die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

d) Planungsstand

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient sowohl die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch eine städtebauliche Planung von kister scheithauer gross, architekten und stadtplaner aus Köln/Leipzig.

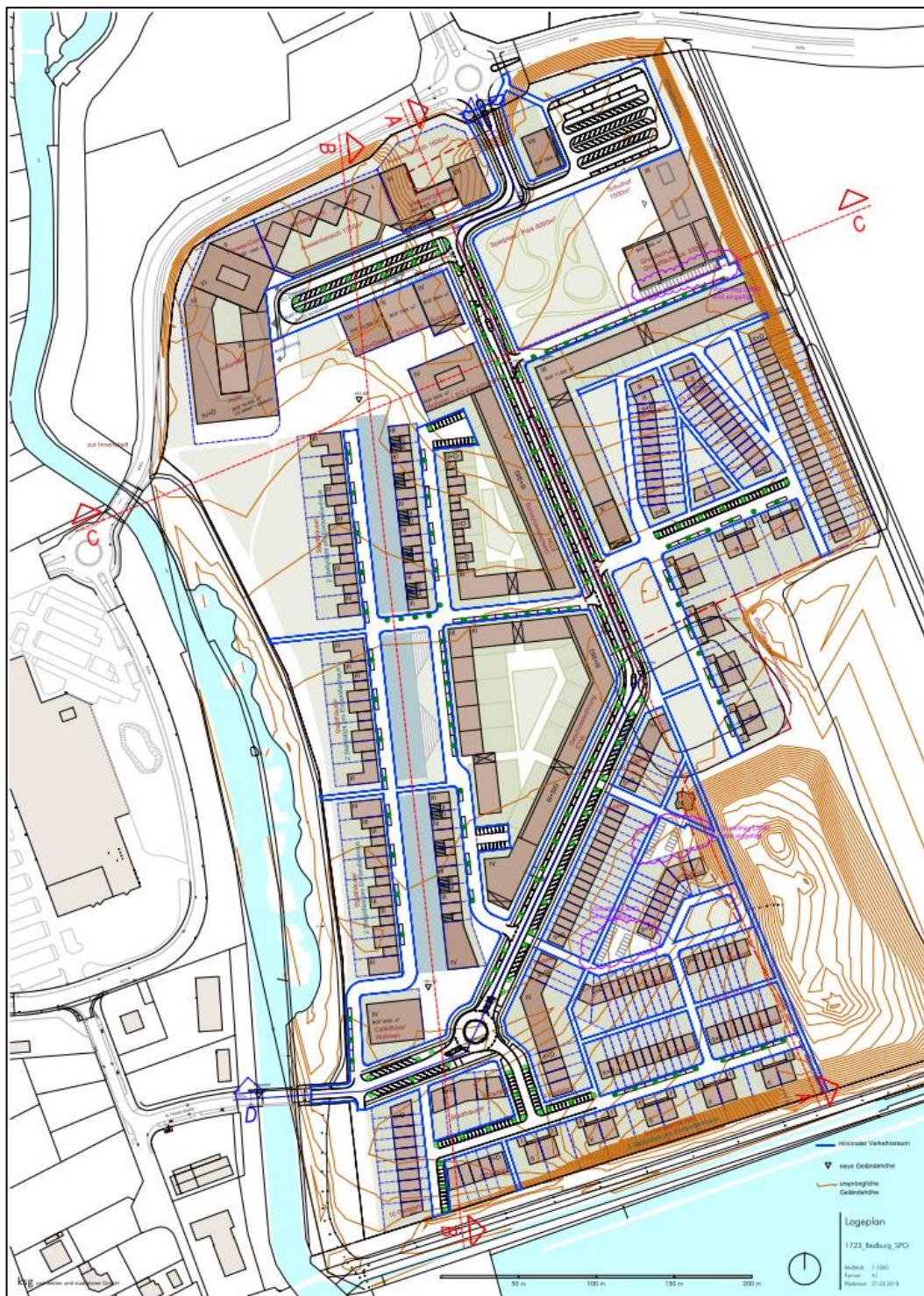
Für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwar bereits 2011 ein Feststellungsbeschluss gefasst, da die Planung jedoch nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde, ist nunmehr in Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlagen eine erneute Offenlage erfolgt. Die erneute Offenlage der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Seite 5) wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange des vorliegenden Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen nach § 2a BauGB durchgeführt.

Im nächsten Verfahrensschritt werden die im Rahmen der Beteiligungsverfahren von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die Planung entsprechend angepasst. Seitens der Öffentlichkeit und der Nachbarkommunen wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und der Beschluss zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB soll in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.06.2018 erfolgen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 – ehemalige Zuckerfabrik dient das nachfolgende Nutzungs- und Erschließungskonzept von kister scheithauer gross architekten und stadtplaner aus Köln/Leipzig, für das der Bebauungsplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen schaffen soll.



Lageplan (Stand 27.03.2018)

Beschreibung des Vorhabens

städtebauliches Leitbild

Der Bebauungsplan orientiert sich an dem Bild „der kleinen Stadt“. Dies bedeutet, dass es ein System aus differenziert gestalteten Straßenräumen und Plätzen gibt. Straßenräume als dreidimensionale Querschnitte von Bebauungshöhen und Baumpflanzungen, sowie ausreichend Raum für Fußgänger im Shared-Space-System (bis auf die durchgehende Hauptstraße) bilden ein Erlebnis, das jedes für sich unverwechselbar und adressbildend wirkt. Grünräume bilden qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche und sind räumliche Sequenzen, die im Dialog mit der Bebauung stehen. Zum Bild der Stadt gehört es, dass unterschiedliche Typologien angeboten werden, die neben der sozialen Durchmischung in unterschiedlichen Wohnformen auch baulich ein Spiel unterschiedlicher Volumen erzeugen.

Das Prinzip des Maßstabsprunges ist ein wesentliches Element der Stadt. Es wird hier in der Differenzierung der Gebäudehöhen angewendet. Dabei erfüllen höhere Gebäude mehrfach besondere Funktionen: Erstens signalisieren sie das Zentrum eines Quartiers -welches klassischerweise der Kirchturm war-, zweitens wirkt ein hohes Gebäude auch nach außen in die Umgebung. Beides ist bei der Betrachtung des hohen Stadthauses von besonderer Bedeutung, sowohl was den Standpunkt am Ende der Wasserachse angeht, um den Stadtplatz zu markieren, als auch um in Dialog mit dem alten Ortszentrum von Bedburg zu treten, nämlich mit dem Bedburger Schloss und dem Kirchturm als Hochpunkte. In Zukunft kann das hohe Stadthaus mit seiner besonderen Architektur bewirken, dass das neue Wohnquartier vom Bahnhof, vom Schlossplatz oder von den Umgebungsstraßen als solches erkannt wird und zusammen mit dem historischen Zentrum von Bedburg eine neue urbane Dimension entwickeln.

Die Rhythmisierung von Gebäudetypologien Punkt, Reihe, Zeile, Block und Solitär als Instrumente der lebendigen Stadtplanung findet sich auch an anderen Stellen des Bebauungsplans. Punktförmige Häuser als Solitäre definieren besondere Stadtraumsituationen. Diese sind auch in einer besonderen Architektursprache als Zeichen zu entwickeln.

Bebauung und Nutzung

Auf dem Plangebiet soll ein neues urbanes Wohnquartier für ungefähr 2.500 Menschen (laut überschlägiger Ermittlungen anhand der aktuell geplanten BGF) entstehen. Die gewachsene Altstadt Bedburg wird so durch die Neugründung eines Quartiers mit höchsten städtebaulichen Ansprüchen ergänzt. Der neue Stadtteil soll über eine funktionierende soziale und urbane Infrastruktur verfügen und in Sachen Nachhaltigkeit und Ökologie wegweisend sein. Insgesamt sind in den Neubauten ca. 131.000 m² Nutzfläche für Wohnen und Gewerbe geplant. Die Bebauungsstruktur ist locker, wobei an den Quartiersplätzen, an denen gewerbliche Nutzung und Gastronomie stattfinden soll, die Dichte zunimmt. Das Wohnen gliedert sich in unterschiedliche Wohnformen und Preissegmente. Von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern über hochwertige Stadthäuser und Seniorenwohnungen bis hin zu sozialem Mietwohnungsbau in verkehrsberuhigtem Umfeld ist eine Vielfalt an Typologien geplant.

Als Entrée zum neuen Stadtteil entstehen im Norden zwei sechsgeschossige Wohnbauten, die an der Haupteinfahrtsstraße ein einladendes Tor bilden. Die Torsituation wird im Westen flankiert von einem Seniorenzentrum, das die Bebauung der nordwestlichen Grenze des Gebiets einleitet. Entlang der K37n in Richtung Bedburger Innenstadt werden sich hier in direkter Nachbarschaft ein

Kindergarten und ansprechende Außenbereiche, sowie ein Fitness-Center und ein Hotel der gehobenen Klasse mit Konferenzbereichen finden, das in südwestlicher Richtung den Abschluss des Bebauungskonglomerates bildet. Gefasst von dieser im Bogen verlaufenden Bebauung findet sich der Hauptquartiersplatz. Mit Nahversorgung, wie etwa einem Bio-Supermarkt, Gastronomie, Büros und einem Ärztehaus finden die Einwohner hier ein lebendiges Zentrum des neuen Stadtteils, welches durch den Blick zu den angrenzenden Erft-Auen und der Lage am Wasser des künstlichen Kanals noch an Attraktivität gewinnt. Als weitere räumliche Betonung dieses zentralen Ortes fungiert ein dreizehngeschossiges Gebäude, in dessen Obergeschossen Wohnen mit städtischer Atmosphäre und einem Blick über die Erft, den neuen Stadtteil und die Bedburger Altstadt ermöglicht wird. Dem Zentrum gegenüber bietet der über 5.700 m² große Stadtpark wertvolle Grünflächen im Quartier.

Diese beiden Stadtbausteine bilden die Einleitung zur städtischen Hauptverkehrsachse des neuen Stadtteils, die in Richtung Süden verläuft. Flankiert wird diese westlich und östlich von Geschosswohnungsbau. Die westlichen Gebäude bieten in Form von Blockrandbebauung zusätzlich in ihren Eck-Häusern Raum für eine punktuelle Einzelhandelsnutzung, die sich aber deutlich integrieren muss, um das Ziel eines lebendigen Stadtteils mit urbanem Flair zu erreichen. Die östliche Wohnbebauung entwickelt sich entlang des Parks und der Schule zu einem L-förmigen Gebäude, das eine dahinter liegende Reihenhäuser-Bebauung einrahmt. Diese Reihenhäuser orientieren sich entlang der nach Süden abfallenden Topographie, was auch der Belichtung ihrer großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen zuträgt. In diesem Bereich der Bebauung südlich der Schule ist unter anderem auch geförderter Wohnungsbau vorstellbar.

Das Schulgelände selbst bildet den Nord-Ost-Abschluss des Stadtteils. Es bietet Platz für einen 4-zügigen Schulbetrieb inklusive Ganztagsbetreuungs-, Inklusions- und Sportflächen. Der zugehörige Schulhof schließt direkt an den Quartierspark an. Nördlich von Schulgebäude an der Oberkante des Hanges nach Osten befinden sich Parkplätze und Stellflächen für Busse, davon abgetrennt südlich des Schulgebäudes sind die Lehrerstellplätze angeordnet.

Nach 300 m biegt die Hauptstraße in Richtung Südwesten ab, um den zweiten Stadtteileingang zu erreichen. Hier prägen städtische Bauformen wie Stadthäuser in Zeilenform, ein weiterer, kleiner Quartiersplatz und ein Gebäudeblock mit Café und Büronutzung den Charakter. Als Verbindung zum großen Hauptplatz verläuft von hier aus der künstliche Kanal in Richtung Norden, der Blickachsen zur Bedburger Altstadt schafft und an eine weitere Form von Stadthäusern angrenzt. Die Bewohner profitieren hier von der direkten Wasserlage und einem Garten mit Blick auf die Erft. Diese Häuserreihe erzeugt die Silhouette, die den Abschluss der Bebauung nach Westen markiert.

Die südliche Grenze des Stadtteils bildet eine Reihe von Doppelhaushälften, deren Grundstücke in südgerichteter Hanglage aber auch zu großen freistehenden Villengrundstücken zusammengeschlossen werden können. Nördlich dieser Ein- bis Zweifamilienhäuser entwickelt sich ein verkehrsberuhigtes Gebiet mit Reihenhäusern in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Ausrichtung und einigen Frei- und Kinderspielflächen. An dieses Gebiet anschließend führt eine Allee, die wie die Fortsetzung des angrenzenden Waldes auf einer ca. 7 m hohen Anhöhe wirkt und den Fußgänger wieder in das nördliche Wohnquartier und in Richtung Zentrum leitet. Die Allee endet vor dem Kopfbau des die Hauptachse flankierenden Geschosswohnungsbaus, der sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung bietet und wie die meisten dieser Mischnutzungstypologien vor Ort im Erdgeschoss durch eine Arkade den Straßenraum mit dem Innenraum verschmelzen lässt. Östlich der Allee

zugeordnet finden sich weitere großzügige Doppelhaushälften. Im gesamten Planungskonzept ist die Typologie der Dächer ein wichtiger Faktor. Durch das Quartier zieht sich eine natürliche Höhenentwicklung und die skulpturale Wirkung eines traditionellen Haus-Typs mit schrägem Dach ist eines der Leitbilder des städtebaulichen Konzepts.

3. Inhalte der Planung und Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die bauliche Nutzung wird im Wesentlichen in drei Bereiche gegliedert. Den Vorgaben des Flächennutzungsplanes folgend wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Planung (vgl. Nr. 2 Ziel und Zweck der Planung) sind im Norden des Plangebietes zahlreiche Infrastruktureinrichtungen in enger räumlicher Verflechtung mit Wohnen vorgesehen. Der Gesetzgeber hat seit 2017 für solche engen Verflechtungen von Wohnen mit sonstigen Nutzungen die Möglichkeit geschaffen, Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO festzusetzen. Davon wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht. Eine besondere Nutzung stellt die geplante Grundschule dar. Die dafür benötigten Flächen werden im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Grundschule“ festgesetzt.

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind für unterschiedliche Bebauungsformen vorgesehen. Dazu passend wird auch die zulässige Art der baulichen Nutzung definiert. Die Flächen mit den Kennzeichnungen WA-1, WA-2 und WA-3 dienen als Einzel-, Doppel- Reihen- oder Stadthausbebauung vorwiegend dem Wohnen in eigenständigen Gebäuden auf separaten Grundstücken. Daher sind neben Wohnhäusern auch nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zugelassen. Diese ausnahmsweise zulässige Nutzung soll z.B. ermöglichen, das eigene Wohnhaus für ein kleines gewerbliches Unternehmen nutzen zu können. Voraussetzung dafür ist, dass das Gewerbe das vorrangige Wohnen sowohl im Hinblick auf potenziellen Lärm oder sonstige Emissionen als auch bezogen auf den mit der gewerblichen Nutzung verbundenen Verkehr nicht beeinträchtigt. Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden für die Teilbereiche WA-1 bis WA-3 insbesondere unter dem Aspekt der Minimierung des Kfz-Verkehrsaufkommens gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen. In den Teilbereichen WA-4 und WA-5, die an der Haupteinfahrtsachse oder an zentralen Punkten des Plangebietes liegen, sind über den Nutzungsrahmen der Teilbereiche WA-1 bis WA-3 hinaus auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss bzw. im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (im Wa-4a) zulässig. Die oberen Geschosse sollen dort ebenfalls dem Wohnen vorbehalten bleiben. Diese Differenzierung soll u.a. ermöglichen, dass in den mehrgeschossigen Gebäuden an gut erreichbaren oder zentralen Stellen im Plangebiet kleine Geschäfte, Gaststätten oder sonstige Infrastruktureinrichtungen entstehen können, die deutlich wohnverträglicher sind, als größere Einrichtungen solcher Art in einem Urbanen Gebiet.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie Hotel, Kultursaal, Fitness-Center, Kindertagesstätte, Seniorenzentrum, Einzelhandel und medizinische Versorgung gemischt mit Wohnen vorgesehen.

Das Wohnen hat dabei keinen Vorrang, sondern nutzt im Wesentlichen die oberen Stockwerke oder randliche Gebäude. Um der künftigen Nutzung bauleitplanerisch keine engen Grenzen zu setzen, wird für die festgesetzten Urbanen Gebiete MU-1 bis MU-6 der Rahmen des § 6a BauNVO ausgeschöpft. Lediglich die in § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten werden im Sinne einer kinder- und familienfreundlichen Stadt ausgeschlossen, in der Besucher von Vergnügungsstätten u.a. in der Nachbarschaft einer Kindertagesstätte oder Grundschule unerwünscht sind. Nutzungsdifferenzierungen und Zuordnungen bestimmter Nutzungen zu einzelnen Teilfläche des MU-Gebietes werden im Bebauungsplan bewusst nicht getroffen, um heutigen und künftigen bedarfsgerechten Funktionen keine engen Grenzen zu setzen sowie dem Infrastrukturzentrum möglichst weitreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zu gewährleisten. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Projektplanung die schalltechnische Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen der MU-Flächen zu prüfen bzw. sicherzustellen ist und sich dabei Anordnungs- und Verteilungsanforderungen unterschiedlicher Nutzungen ergeben können, die letztlich nicht städtebaulich motiviert sind. Einzelhandelsbetriebe sind entsprechend der städtebaulichen Planung nur auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „MU-1“ und „MU-2“ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm je Nutzungseinheit und im untersten Vollgeschoss zulässig. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig und im Plangebiet auch nicht geboten. Der Einzelhandel wird auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt, um nicht in Konkurrenz zu vorhandenem Einzelhandel in den zentralen Bereich der Stadt zu treten und die Nutzung weitgehend auf die Bewohner des Plangebietes zu begrenzen. Lediglich auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch andere, zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, wie dies in heutiger Zeit u.a. mit Aktionswaren oder zur Abrundung des Angebotes im Einzelhandel üblich ist. Die Fläche für den Gemeinbedarf ist der Errichtung einer Grundschule vorbehalten, die nicht nur Kindern aus dem Plangebiet sondern auch von außerhalb zur Verfügung steht.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundfläche bzw. Grundflächenzahl orientiert sich sowohl an den Werten des § 17 Abs. 1 BauNVO als auch teilweise davon abweichend an der vorliegenden städtebaulichen Planung. Die zulässigen Werte sind flächenbezogen in der Planzeichnung festgesetzt.

Im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes reicht die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Grundflächenzahl von 0,4 vollkommen aus, insbesondere dort, wo in den südlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser auf größeren Grundstücken entstehen sollen. Die Stadthäuser in den Teilbereichen WA-3 sowie die mehrgeschossigen Gebäude in den Teilbereichen WA-4 und WA-5 erfordern aus besonderen städtebaulichen Gründen überwiegend höhere Grundflächenzahlen bis 0,8, die sich an der städtebaulichen Planung orientieren und ein stärker verdichtetes Bauen und Wohnen zulassen. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der vorliegenden Planung in den betroffenen Bereichen durch umfangreiche öffentliche Flächen im unmittelbaren Umfeld gewahrt, die die Funktionen privater Frei- und Gartenflächen adäquat ersetzen. Im Gegensatz zu abgegrenzten privaten

Freiflächen fördert ein großzügiger und frei zugänglicher öffentlicher Raum sogar die Kommunikation und den Zusammenhalt der Bewohner. Öffentliche Flächen als Begegnungs-, Freizeit- und Erholungsraum sind zudem in der Regel besser ausgestattet, z.B. als Spielplätze oder Treffpunkte, und können so ein qualitativ höherwertiges Wohnumfeld bieten, als dies meist bei „normalen“ Wohngebieten der Fall ist. Verdichtetes Bauen und Wohnen folgt zudem dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Bauflächen effektiv und dabei mit möglichst vielen Geschossebenen bei gleichzeitig geringerem Erschließungsaufwand zu nutzen, schafft vergleichsweise deutlich mehr Wohnraum auf gleicher Bodenfläche und mit geringerem Landschaftsverbrauch, wie klassische Einfamilienhausgebiete. Insofern kann Landschaftsverbrauch für Bauflächen in besonderer Weise begrenzt werden, wenn Bauflächen effektiv genutzt und erschlossen werden.

Unter diesen Aspekten wird für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Urbane Gebiete sogar eine Grundflächenzahl bis 1,0 festgesetzt, die den Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 überschreitet und dem Wert eines Kerngebietes entspricht. Entscheidend ist hierfür wiederum, dass die Funktionen privater Freiflächen durch den unmittelbar angrenzenden großzügig bemessenen öffentlichen Raum mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ersetzt werden. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse übernimmt für die jeweiligen Bauflächen den Wert aus der städtebaulichen Planung. Für die Bauflächen WA-1 und WA-2 werden die in der städtebaulichen Planung enthaltenen Vollgeschosse als verbindlich festgesetzt, um dort ein harmonisches Erscheinungsbild mit annähernd gleicher Kubatur der Gebäude zu gewährleisten.

Die zulässigen Gebäudehöhen schaffen den Rahmen „nach oben“ für die in der städtebaulichen Planung enthaltene Bauung. Ausgehend von den Geländehöhen sind für die Erdgeschosse 3,50 m bis 4,50 m und je weiterem zulässigem Geschoss 3,20 m bis 3,30 m Geschosshöhe berechnet. Hinzu kommen Zuschläge für Höhenanpassungen sowie ausgebaute Dach- oder Staffelgeschosse, die sich insgesamt zu den in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen addieren. Darüber hinaus sind unterschiedliche Sockelhöhen der Erdgeschosse festgesetzt. Auch hier soll eine differenzierte Prägung der unterschiedlichen Straßenräume (Haupterschließungsachse und Bebauung östlich des Wasserbandes) möglich sein.

Besonders hebt sich dabei die geplante Bebauung auf der Teilfläche MU-1 mit bis zu 13 Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von fast 50 m über den angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen heraus. Diese Bebauung ersetzt -modern interpretiert- das zentrale Gebäude eines Ortes oder Stadtteils, welches in historisch entstandenen Orten meist von einer Kirche gebildet wird. Eine Kirche als in der Regel höchstes und ortsbildprägendes Gebäude dient nicht nur als Repräsentations- und Wiedererkennungsmerkmal eines Ortes, sondern setzt darüber hinaus auch eine von Weitem erkennbare Landmarke, die für viele, die sich in der umgebenden Landschaft aufhalten, als Orientierungspunkt dient. Diese Funktionen soll in der „Neuen Stadt Bedburg“ das Gebäude auf der Teilfläche MU-1 übernehmen. Im Gegensatz zu den im näheren und weiteren Umfeld vorhandenen Landmarken (Kirchen, Windkraftanlagen oder Kühltürme von Kohlekraftwerken) bietet das Gebäude auf der Teilfläche MU-1 gleichsam als besonders attraktiver Aussichtspunkt auch einen umgekehrten Blick in die Landschaft, sowohl für die Bewohner des Gebietes als auch für Gäste aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus.

Um dem Anspruch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan nicht nur Obergrenzen für die Geschossigkeit entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Planung fest, sondern definiert auch Mindestmaße für die Zahl der Vollgeschosse, um eine Nutzung auf

mehreren Ebenen sicher zu stellen und keine Bebauung zu ermöglichen, die nicht den städtebaulichen Zielen einer abwechslungsreichen und höhengestufteten Bebauung entspricht.

Für die besonders von individuellem Bauen geprägten Bauflächen WA-1 und WA-2 wird die Zahl der Vollgeschosse verbindlich festgeschrieben, um im Hinblick auf die Kubatur der Gebäude ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen. Mit wenigen Ausnahmen sind zwei Vollgeschosse zu errichten.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise unterscheidet sich nach der jeweils in der städtebaulichen Planung vorgesehenen Bauform. Überwiegend sieht die städtebauliche Planung eine geschlossene Bauweise vor. Lediglich am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sollen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser in offener Bauweise entstehen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen räumen den Gebäuden einen angemessenen Platzierungsspielraum ein, wahren dabei dennoch eine kontinuierliche Linie in der jeweiligen Baureihe und stellen sicher, dass Gebäude nicht zu weit vom öffentlichen Straßenraum abgerückt sein dürfen, die dann ihre rahmende Wirkung verlieren würden. Zudem erhöht sich bei weit von der öffentlichen Erschließung abgerückten Gebäuden konträr zum Gebot des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Flächenbedarf und Versiegelungsgrad für Zugänge und Zufahrten. Auf den Bauflächen, auf denen vor dem Gebäude das Abstellen von Pkw auf privatem Grund möglich sein soll, geben die Baugrenzen einen Mindestabstand von 6 m zwischen öffentlicher Erschließung und (vorderer) Baugrenze vor. Ansonsten differieren die Abstände der Baugrenzen zum öffentlichen Raum entsprechend der städtebaulichen Planung.

Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstückseite durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse und Dachvorsprünge oder Vorbauten wie Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Altane, Treppenträume und Aufzugsschächte sind um bis zu 3,00 m zulässig. Vorbauten jedoch nur bis max. 1/2 der Fassadenlänge. Für die eher individuell entstehende Bebauung auf den Bauflächen „WA-1“ bis „WA-2“ sollen die Baugrenzen nicht überschritten werden dürfen, da dort ansonsten ein harmonisches Erscheinungsbild gefährdet sein könnte, ebenso auf den Flächen „WA-3“ an den Wasserflächen. Bei den übrigen durch Bauträger zusammenhängend errichteten Gebäudekomplexen auf den Flächen „WA-3“ bis „WA-5“ ist dies nicht zu befürchten.

Dort, wo dies aus städtebaulichen Gründen zur besonderen Einrahmung des öffentlichen Raumes geboten ist, sind in der Planzeichnung Baulinien festgesetzt, die von den zu errichtenden Gebäuden auf mindestens 80 % der Gebäudelänge verbindlich einzuhalten sind. Auf den Bauflächen mit der Kennzeichnung „WA-3“ müssen die Baulinien zu den angrenzenden Wasserflächen hin nur auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstücksbreite eingehalten werden, um dort am Wasser auch Freisitze, Terrassen oder kleine Gärten errichten zu dürfen, die in der Summe die städtebaulich gewünschte Bauflucht jedoch nicht gefährden.

Terrassen sind im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Auf den Bauflächen „WA-2“ bis „WA-5“ sind Balkone nicht auf der der Erschließungsstraße oder öffentlichen Plätzen zugewandten Gebäudeseite zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum hin sollen die Gebäudefassaden nicht durch Balkone geprägt werden, die meist ein sehr nutzerspezifisches

Erscheinungsbild aufweisen und die gewünschte städtebauliche Raumwirkung beeinträchtigen können. Auf den Bauflächen „WA-3“ bis „WA-5“ sind auch auf der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite Loggien zulässig, da dadurch keine städtebaulich unerwünschten Auswirkungen durch übermäßige Unterbrechungen der Fassadenflächen auf den öffentlichen Raum zu erwarten sind.

Garagen und Carports sind generell nur innerhalb der Baugrenzen und seitlich davon in der Planzeichnung gesondert festgesetzter Flächen zulässig. Solche Anlagen sollen nicht die rahmende Wirkung der Hauptgebäude auf den öffentlichen Raum beeinträchtigen und selbst das Straßenbild bestimmen.

Kfz-Stellplätze sind hingegen generell innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht weiter von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche entfernt wie die straßenabgewandte / hintere Baugrenze. Die rückwärtigen Gartenflächen sollen frei von Fahrzeugen bleiben und eine gute Wohnqualität gewährleisten, die nicht unnötig durch Fahrzeuglärm und Abgase gestört wird.

Im Vorgartenbereich zwischen der Flucht des Hauptgebäudes und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Kfz-Stellplätze nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 50% zulässig. Im Vorgarten sollen ausreichend Flächen für eine gärtnerische Gestaltung und Begrünung frei bleiben, um ein attraktives und ansprechendes Straßenbild zu gewährleisten. Bei den Stadthäusern im „WA-3“ sind Garagen und Carports ebenso wie Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig. Dort sollen außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien keinerlei Gebäude entstehen, die den gewünschten städtebaulichen Gesamteindruck beeinträchtigen können.

Nebenanlagen sind, mit Ausnahme des Vorgartenbereiches, generell außerhalb der Baugrenzen bis zu einem Rauminhalt von insgesamt maximal 30 cbm zulässig, damit die Freiflächen nicht übermäßig von solchen Anlagen dominiert und in städtebaulich unerwünschter Weise geprägt werden. Dennoch bleibt die Möglichkeit, im Garten angemessene Abstellmöglichkeiten für Geräte und witterungsgeschützte Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Die Freiflächen sollen dabei jedoch einen angemessenen Begrünungsanteil aufweisen. Anlagen zur Tierhaltung sind generell nicht zulässig, da diese oft zu Nachbarschaftskonflikten durch Tiergeräusche und -gerüche führen, insbesondere bei stark verdichteter Bebauung wie im vorliegenden Fall. Nebenanlagen zur Nutzung von Solarenergie sollen ebenfalls auf den einzelnen Grundstücken nicht zugelassen werden, um das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht durch solche technische Anlagen zu beeinträchtigen. Die Versorgung des Plangebietes mit Solarenergie soll stattdessen durch eine geplante große Photovoltaikanlage östlich der Landesstraße L 361 erfolgen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese als unterirdische Bauwerke abgesehen von Ein- und Ausfahrten in der Regel keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen haben. Tiefgaragen können teilweise auch unter öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen hindurch führen. Das betrifft ggf. eine Tiefgarage westlich der Haupteinfahrt, die sich von der Teilfläche MU-1 bis in die südliche WA-5-Teilfläche erstrecken kann, sowie Tiefgaragen in den Bereichen der WA-2- und WA-5-Bebauung östlich der Haupteinfahrt, die so errichtet werden, dass sie zusammenhängend mehrere Häuserblocks und damit auch dazwischen liegende öffentliche Verkehrs- und Grünflächen unterbauen. Die Platzierung, Größe und Abgrenzung von Tiefgaragen steht derzeit noch nicht fest. Fest steht jedoch, dass ein großer Anteil der erforderlichen Pkw-Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen errichtet wird, damit öffentliche und private Räume nicht zu sehr von parkenden Fahrzeugen geprägt werden und eine effektivere Flächennutzung auf mehreren Ebenen erfolgt, zu

denen auch die Tiefgaragen zählen. In den Tiefgaragen sind auch die erforderlichen Abstellplätze für die Fahrräder der Bewohner vorgesehen.

d) Maßnahmen zum Schallschutz

Nach dem vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner wirken auf das Plangebiet keine unzulässigen Schallemissionen von außen ein, weder durch umliegendes Gewerbe noch durch Verkehrswege/Straßen.

Im Plangebiet selbst ergeben sich durch den Verkehr auf der Haupterschließungsachse in der Summe mit anderen einwirkenden Schallimmissionen jedoch Erfordernisse für passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. In der Planzeichnung sind dazu die entsprechenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 dargestellt und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie die Schallschutzanforderungen zu beachten sind. Detaillierte Angaben zum Schallschutz sind dem den Bebauungsplanunterlagen beigegefügt Prognosegutachten zu entnehmen.

e) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beschränkt der Bebauungsplan den Anteil baulicher Anlagen (z.B. befestigte Wege oder Plätze, Kunstwerke, Spielgeräte u.a.) auf maximal 25 % bei Parkanlagen und 50 % bei Spielplätzen. Damit soll dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und zugleich eine Bemessungsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung geschaffen werden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes sind zur landschaftlichen Einbindung öffentliche Grünflächen zur Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern festgesetzt, die eine Abschirmung des neuen Baugebietes zur Kreisstraße hin und eine Einbindung in die Landschaft gewährleisten. Da es sich um öffentliche Grünflächen handelt, ist keine Festsetzung zur Art der Gehölze und Bepflanzung erforderlich.

f) gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen dazu, dass die entscheidenden Merkmale der vorliegenden städtebaulichen Planung wirksam zum Tragen kommen. Ein wichtiger Punkt dabei sind unterschiedliche Dachformen und Dachaufbauten, die zu einer abwechslungsreichen Dachlandschaft und Baustruktur beitragen. Je nach Gebäudetypus reichen die Dachformen vom Flachdach mit Staffelgeschoss bis zu steilen Mansarddächern mit umfangreichen Dachaufbauten, die die jeweiligen Dachflächen gliedern. Auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Vorgaben zur Dachneigung getroffen, die das Einfügen solcher Anlagen in die bewegte Dachlandschaft gewährleisten sollen.

Wichtig ist insbesondere, dass bei den individuell entstehenden Bauten auf den Bauflächen WA-1 und WA-2 umfangreichere Vorgaben getroffen werden, um dort ein allzu stark differierendes Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude zu vermeiden.

Neben den Dachformen und Dachaufbauten sollen auch die Festsetzungen zu Geschosshöhe, Traufhöhe, Dachterrassen und Dacheindeckungen das Stadtbild prägen. Daher sind bei Mansard-, Sattel- und Walmdächer nur Dachziegel und Dachsteine zulässig, die jedoch nicht glasiert oder glänzend sein dürfen. Auch die farbliche Ausprägung ist auf ein Spektrum der Töne Braun bis Anthrazit

begrenzt. Dachterrassen sind auf Staffelgeschossen nicht zulässig. Auf den Bauflächen WA-3 sind diese zudem nur über dem 2. Vollgeschoss zugelassen. Damit Einfriedungen, Stützmauern, Außenantennen und Werbeanlagen keine prägende Wirkung entfalten können, werden diese so eingeschränkt, dass sie in Form und Ausmaß möglichst wenig auffallen. Das gilt insbesondere für Werbeanlagen, die ohne Einschränkungen vor allem im MU-Gebiet zu deutlichen Störungen der in dem Gebiet gewünschten, für Bewohner und Besucher gleichermaßen attraktiven städtebaulichen Wirkung führen können.

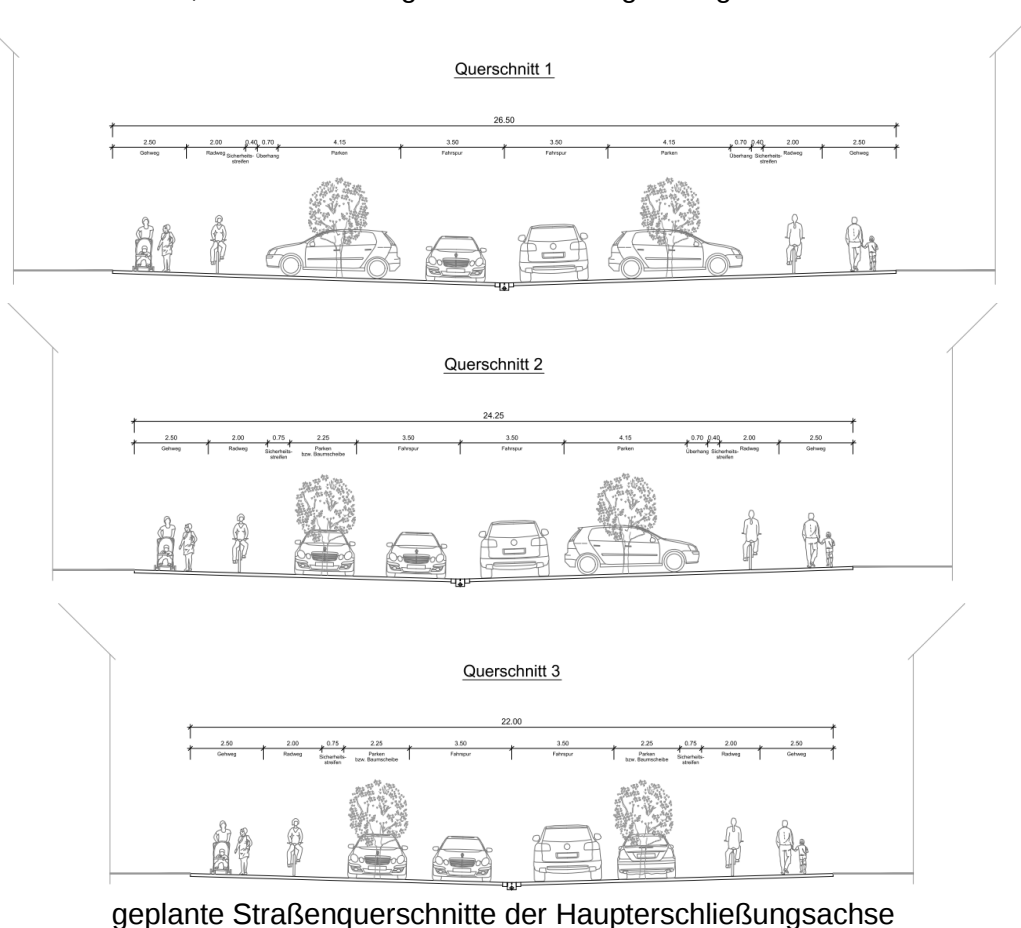


grafische Darstellung der Gebäude mit Dachflächengestaltung vom 23.05.2018

4. Erschließung

a) Verkehrserschließung

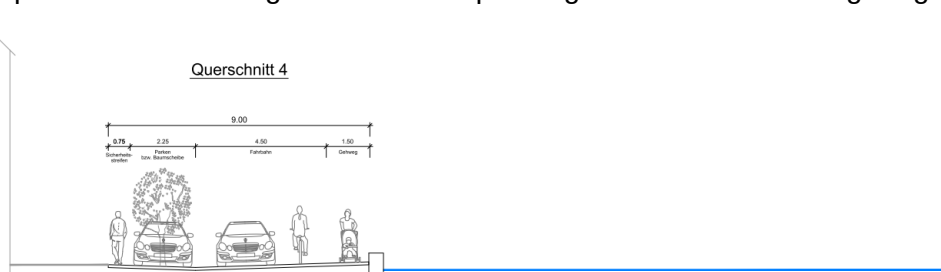
Zur vorliegenden städtebaulichen Planung wurde von IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH eine gesonderte Erschließungsplanung erstellt, die Querschnitte der Erschließungsstraßen sowie die daraus resultierenden Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen definiert. Bei den Erschließungsstraßen gibt es im Wesentlichen drei unterschiedliche Kategorien. Es ist eine Haupteerschließung geplant, die gleichsam von beiden äußeren Anbindungspunkten an das überörtliche Straßennetz im Norden und Westen als Nord-Süd-Achse durch das Plangebiet führt. Der Straßenquerschnitt ist je nach Anordnung des seitlichen Parkens zwischen 22,00 m und 26,50 m breit. Der Querschnitt beinhaltet mittig zwei gegenläufige Fahrspuren von jeweils 3,50 m Breite, die durch ein Pflasterband mit Entwässerungsrinne (Schlitzrinne mit innenliegendem Gefälle) getrennt werden. Seitlich schließen sich Flächen zum Parken von Fahrzeugen an, die abschnittsweise entweder mit 4,85 m Breite schräg zur Fahrbahn oder mit 2,50 m Breite in Längsrichtung angeordnet sind. Auf beiden Seiten schließt sich, getrennt durch einen Sicherheitsstreifen ein 2,00 m breiter Radweg und jeweils an der äußeren Grenze der Verkehrsfläche ein 2,50 m breiter Gehweg an. Die Entwässerung des gesamten Straßenquerschnitts erfolgt mit etwa 2,5 % Neigung zur Straßenmitte, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



geplante Straßenquerschnitte der Haupteerschließungsachse

In der Planzeichnung ist die beschriebene Gliederung des Straßenraumes der Haupteerschließungsachse einschließlich potenzieller Baumstandorte nachrichtlich / unverbindlich dargestellt. Der Bebauungsplan setzt den gesamten Straßenraum als öffentliche Verkehrsfläche fest. Für die Haupteerschließung soll

die innerorts übliche Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h gelten. Von der Haupteerschließung zweigen Nebenstraßen ab, die in der Planzeichnung ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Der Ausbau dieser „Anlieger“-Straßen ist in einer Gesamtbreite von in der Regel 9,00 m als Mischverkehrsfläche geplant, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Punktuell werden die „Anlieger“-Straßen durch öffentliche Parkplätze im Straßenraum ergänzt, die vorwiegend Besuchern des Gebietes oder für Zweitfahrzeuge der Bewohner dienen sollen. Nachrichtlich sind die vorgesehenen Parkplätze entsprechend der vorliegenden Straßenplanung in der Planzeichnung dargestellt.



geplanter Straßenquerschnitte der „Anlieger“-Straßen

Ergänzt wird das beschriebene Straßennetz durch 6 m breite Erschließungsstraßen, die überwiegend als Zufahrt zu den südlichen und östlichen Reihenhausbereichen dienen. Diese gewährleisten insbesondere eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Fahrzeuge der Abfallentsorgung. Die Anlieger können diese Zufahrten selbstverständlich ebenfalls benutzen, sollen dort jedoch nicht Parken. Dafür sind in der Planzeichnung gesonderte Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt, deren Aufteilung und Gestaltung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung definiert werden soll.

Für Fußgänger und Radfahrer sind darüber hinaus gesonderte Wege festgesetzt, die das Straßennetz ergänzen und für kurze Wege im Sinne einer Förderung der nicht motorisierten Fortbewegung sorgen sollen.

Der öffentliche Raum zwischen den WA-4 und MU-Bereichen, der nicht von Fahrzeugen befahren werden soll, ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt.

Die Fahrgassen und Parkplätze im MU-Bereich und an der Grundschule sind in der Planzeichnung als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von bis zu 1,00 m von der Straßenverkehrsfläche zu dulden.

Im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung und der vom neuen Anliegerverkehr betroffenen Knotenpunkte kommt die IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH zu dem Ergebnis, dass keine relevanten Auswirkungen bzw. Einschränkungen auf umliegende Straßen und Knotenpunkte zu erwarten sind.

b) Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Zur Abwasserbeseitigung und zum Umgang mit Niederschlagswasser liegt zwischenzeitlich eine konzeptionelle Planung vor.

Das Schmutzwasser wird in gesonderten Kanälen, die innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen und ggf. Grünflächen verlegt werden, gesammelt und dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt. Östlich des Gebietes verläuft ein Abwassersammler des Erftverbandes mit einem Zulaufkanal südlich des Gebietes und einem Schneckenpumpwerk. Es ist nach den vorliegenden

Informationen davon auszugehen, dass der Sammler das anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann. Eventuell sind Änderungen an den Drosseln der oberhalb angeordneten Entlastungsbauwerke notwendig. Darüber hinaus ist entweder ein Pumpwerk für das Erschließungsgebiet zu errichten, um das Schmutzwasser direkt in den Sammler zu pumpen, oder aber das Pumpwerk des Erftverbandes wird ertüchtigt.

Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird ortsnah gereinigt und kann daher in ein Gewässer eingeleitet werden. Für die Ableitung des dann nicht mehr behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers steht die Erft als Vorfluter zur Verfügung. Auch die Versickerung des Niederschlagswassers ist nach derzeitigen Erkenntnissen möglich. Als Flächen zur Rückhaltung kommen die neben der Erft liegenden Grünflächen im Westen des Plangebietes in Betracht. Zusätzlich könnten die vorgesehenen Wasserbecken zur Rückhaltung genutzt werden. Da der Wasserspiegel der Becken jedoch konstant gehalten werden soll, ist eine Rückhaltung unter den Becken anzuordnen. Dies kann z.B. durch den Einsatz von vorgefertigten Rigolenelementen aus Kunststoff realisiert werden. Dieses System kann auch zur Versickerung des Niederschlagswassers eingesetzt werden. Im Südosten des Erschließungsgebietes befindet sich ein höher gelegener Bereich. Dort kann voraussichtlich ein Gebiet mit einer Größe von ca. 3 ha im Freigefälle zu den südlich des Plangebietes gelegenen Teichen hin entwässert werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird auf 10.000 m³ geschätzt. Alternativ käme zudem für die Regenrückhaltung ein vorhandener Graben im östlichen Anschluss an das Plangebiet in Betracht. Der Graben wurde am südlichen Ende verfüllt, so dass er augenscheinlich keine Vorflut aufweist. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises wird der Graben nicht als Gewässer geführt, so dass die Einleitung und Versickerung von Niederschlagswasser dort prinzipiell möglich ist. Da der Graben keine Vorflut zur Erft besitzt, ist für die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers und die Entleerung die Erstellung eines Pumpwerks notwendig. Bei der Nutzung des Grabens zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers wäre der Wiederanstieg des Grundwassers zu beachten.

Die abschließende Planung der Abwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Wichtig für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die anschließende Realisierbarkeit der zulässigen Bauvorhaben ist, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung grundsätzlich gewährleistet werden kann. Dies ist nach den vorliegenden fachplanerischen Aussagen der Fall. Für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Entsprechende Auflagen und Vorgaben bleiben diesem Verfahren vorbehalten.

c) Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Konzeption und Errichtung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im Rahmen der Planung und Umsetzung der gesamten Erschließungsmaßnahmen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Abfallentsorgung. Es gibt bereits ein entsprechendes Konzept wie mittels Unterflur-Systemen Abfall an zentralen Punkten gesammelt werden kann, ohne an Abfuhrtagen das Straßenbild mit Mülltonen zu befrachten.

5. Umweltbelange

a) Umweltverträglichkeit und Umweltbericht

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beigelegt, der entsprechend Anlage 1 zum BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darlegt. Die Prüfung der Umweltbelange kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen keine Umweltbelange der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehen,

b) Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel aus Weilburg ermittelt und bewertet. Das Faunistische Gutachten / die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Zusammenfassend kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Planung mit artenschutzrechtlichen Belangen verträglich ist, wenn Baustelleneinrichtung und Baufeldräumung im Winter außerhalb der Brutzeiten von Vögeln erfolgt und die erforderlichen Ersatzlebensräume für die Vogelart Feldlerche bereitgestellt werden. Detaillierte Angaben sind dem beigelegten Gutachten zu entnehmen.

Die Vorgaben zur Bauzeit sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ersatzlebensräume für die Feldlerche werden auf einer bisher als Acker genutzten Fläche östlich der Landesstraße L 361 bereitgestellt, die zur Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange und Anforderungen erworben wird. Die Maßnahmen, die unter Betreuung der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen sollen, sind im Umweltbericht dargestellt.

c) Grünflächen- und Freiraumkonzept, Landschaftsschutz

Für die Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft sowie die grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet selbst wurde von LAND Germany GmbH ein Konzept erarbeitet, das insbesondere die Belange der Naherholung und des Landschaftsschutzes bei der Planung betrachtet und Verknüpfungen zwischen dem neuen Baugebiet und der Umgebung darstellt. Die Ergebnisse dieser Betrachtungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt und die wesentlichen Aussagen im Umweltbericht enthalten.

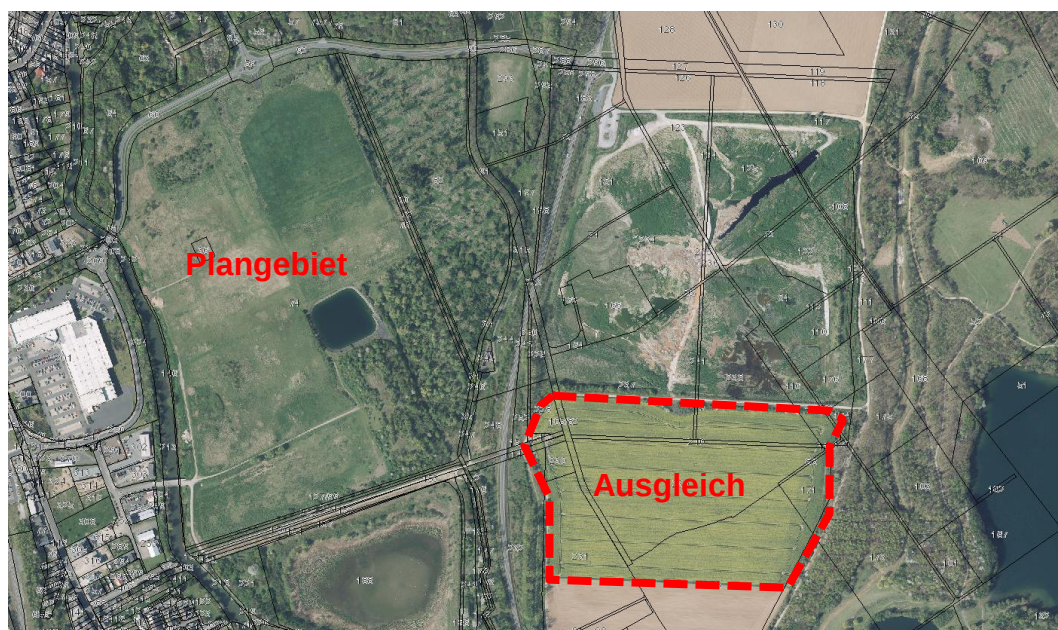
d) Lärmschutz

siehe Maßnahmen zum Schallschutz, Kapitel 3. d), Seite 21.

e) Ausgleichsmaßnahmen

Die nach den Ermittlungen im Umweltbericht erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sollen ebenso wie die nach der Artenschutzrechtlichen Prüfung notwendigen Maßnahmen für die Feldlerche auf einer bisher als Acker genutzten und vom Vorhabenträger zu erwerbenden Fläche östlich der Landesstraße L 361 erfolgen. Die Verfügbarkeit der betroffenen Fläche muss bis zu Satzungsbeschluss vertraglich gesichert sein. Es ist vorgesehen, die Ackerflächen in eine artenreiche Mähwiese umzuwandeln und mit zusätzlichen Lebensraumstrukturen für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt anzureichern. Damit kann der im Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf gedeckt werden. Die verfügbare Fläche umfasst ca. 12 ha. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft fachlich betreut. Damit kann eine zielgerichtete und

zweckmäßige Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen gewährleistet werden. Das betrifft nicht nur die erstmalige Herstellung der Mähwiese sondern auch deren dauerhafte Nutzung/Pflege, die entscheidend zu dem gewünschten ökologischen Wert beiträgt und es ggf. erlaubt, auf neue fachliche Erkenntnisse und Entwicklungen der Fläche zu reagieren.



Lageübersicht

f) Sicherheitsabstände zum Wald

Um den Anforderungen entsprechender Sicherheitsabstände zum östlich angrenzenden Wald gerecht zu werden, ist eine dauerhafte Nutzung der unmittelbar angrenzenden Waldflächen als gestufter Waldrand vorgesehen, bei dem Bäume konsequent im Rahmen der Bewirtschaftung entnommen werden, sobald ihre Höhe dem Abstand zu den festgesetzten Baugrenzen entspricht. Eine solche Nutzung als gestufter Waldrand betrifft alle Waldflächen östlich des Plangebietes. Mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft als Eigentümer der nordöstlichen Flächen wurden bereits entsprechende Maßnahmen besprochen. Dabei werden auch zeitnah alle vorhandenen Bäume im Rahmen einer forstlichen Nutzung entnommen, deren Höhen den jeweiligen Abstand zu den Baugrenzen überschreitet. Die betroffenen Waldbereiche sind in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Die südlichen Waldflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bedburg. Für die nördlichen Flächen im Eigentum der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft muss bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen werden.

6. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen. Stellungnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen eingegangen:

1. Abstimmung der Bauantragsunterlagen mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bei Gebäuden über 30 m Höhe
2. potenzielle Schallemissionen von Bahnverkehr auf das Plangebiet
3. Auswirkung des neu entstehenden Verkehrs auf vorhandene Straßen
4. Berücksichtigung der Verkehrsbelange der K 37n
5. Verkehrserschließung
6. Anforderungen an die Planung im Hinblick auf ÖPNV und nicht motorisierten Individualverkehr (Fußgänger, Radfahrer)
7. Untersuchungen auf Kampfmittel
8. Beachtung veränderter Grundwasserstände nach Abschluss von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus
9. Baugrund und Anforderungen an die Bauwerksgründung
10. Tektonik / Erdbebenzone
11. Artenschutz
12. Eingriffsbilanz und Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen
13. Landschaftsschutz und Freiraumkonzept
14. Abwasserbeseitigung
15. Sicherheitsabstand zum Wald
16. Berücksichtigung vorhandener Leitungen und Grundwassermessstellen

Zu den Punkten 1, 7, 8, 9, 10 und 16 wurden entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den Punkten 2, 3, 4, 9 und 11 liegen entsprechende gutachterliche Untersuchungen vor, deren Ergebnisse in die Planung aufgenommen wurden. Damit wird diesen Belangen angemessen Rechnung getragen. Die gutachterlichen Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Zu Punkt 5 gibt es eine Fachplanung, die eine funktionsfähige Verkehrserschließung sicherstellt. Die Fachplanung dient als Grundlage für die Abgrenzung der Verkehrsflächen in der Planzeichnung.

Zu Punkt 6 Die Belange des ÖPNV und nicht motorisierten Individualverkehrs werden in der weiteren Erschließungs- und Projektplanung berücksichtigt.

Zu Punkt 12 wurde die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht aktualisiert und es wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen in die Planung einbezogen (vgl. Kapitel 5. e)).

Zu Punkt 13 gibt es ein Freiraumkonzept, das die Bezüge des Plangebietes zur umgebenden Landschaft darstellt und als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Zu Punkt 14 liegen konzeptionelle Planungen vor, die zeigen, dass eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung als Voraussetzung für die Umsetzbarkeit der Planung möglich ist (vgl. Kapitel 4. b))

Zu Punkt 15 wurde mit dem Eigentümer des angrenzenden Waldes besprochen, auf den in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichneten Bereichen einen gestuften Waldrand zu entwickeln, mit dem den forstlichen Belangen angemessen Rechnung getragen werden kann. Die südlichen Waldflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bedburg. Für die nördlichen Flächen im Eigentum der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft muss bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen werden.

7. Kosten

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Besitz eines Eigentümers, der auch die Kosten der Planung trägt. Der nordöstliche Teil des Gebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Bedburg. Zwischen der Stadt und dem betroffenen Privateigentümer werden entsprechende Verträge geschlossen, in denen alle Kosten zur Realisierung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich arten- und naturschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen geregelt werden. Das Plangebiet greift zudem auch in einem kleinen Bereich in die Verkehrsanlage des K 37n ein. Es ist geplant den Kreisel in Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis verkehrstechnisch anzupassen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist das Schließen einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bedburg und dem Rhein-Erft-Kreis geplant. Die Erhebung von Beiträgen ist nicht vorgesehen. Angaben zur Höhe der Erschließungskosten liegen noch nicht vor.

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister