

Bebauungsplan Nr. 34 / Kaster
- Ressourcenschutzsiedlung Kaster -

Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Konzept



1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Norden von Bedburg-Kaster nördlich der Hans-Böckler-Straße und westlich der Hauptstraße. Ein Waldstreifen grenzt nördlich als Bestandteil der Rekultivierung des ehemaligen Tagebaugebietes an, östlich befindet sich der Friedhof Kaster sowie der Tennisclub Kaster 75 e.V., westlich grenzt ein Grünzug an, in dem sich ein Waldkindergarten befindet. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 57.000 m².

1.2 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst die Sportplatzfläche des SV Kaster 93 e.V., die südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie den querenden Weg, der von der Hans-Böckler-Straße auf Höhe der Stresemannstraße an den entlang des Waldes verlaufenden Weg anbindet.

Im östlichen Abschnitt der Hans-Böckler-Straße wurden innerhalb des Plangebietes bereits zwei Mehrfamilienhäuser errichtet.

Der südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungsbereich wird weitestgehend durch 1-2-geschossige freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Südlich der Hans-Böckler-Straße befindet sich gegenüber des Plangebietes ein größerer III-geschossiger Mehrfamilienhauskomplex.

Das Stadtteilzentrum Kaster ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen, über die A 61 ist das Gebiet sehr gut überörtlich angebunden. Von der 200 m entfernten Bushaltestelle ‚Kaster Rathaus‘ aus wird der Bahnhof Bedburg im Halbstunden- bzw. Stundentakt mit einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten angefahren.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan wird im Nordwesten des Plangebietes ein breiter Streifen parallel zur Geltungsbereichsgrenze als Waldbereich dargestellt, der südöstliche Teil wird als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Innerhalb des heute gültigen Flächennutzungsplanes werden die Flächen westlich des zentral verlaufenden Weges und südlich des Sportplatzes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Sportplatz sowie die östlichen und südlichen Randbereiche entlang der Hans-Böckler-Straße sind als Grünflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Landschaftsplanes Nr. 1 ‚Tagebaurekultivierung Nord‘ des Rhein-Erft-Kreises.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Im Stadtentwicklungsausschuss am 28. Juni 2018 wurde dazu die Aufstellung zur 52. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Das Verfahren soll demnächst in die frühzeitige Beteiligung gehen.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan im Normalverfahren entwickelt wird. Somit ist ein Umweltbericht zu erstellen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind auszugleichen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Nach dem Ende der Freizeitnutzung im östlichen Bereich steht die komplette Fläche für eine zusammenhängende geordnete städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Es besteht die Absicht, auf der Fläche ein klima- und ressourcenschonendes Wohnquartier zu entwickeln (vgl. beiliegendes Ressourcen- und Klimaschutzkonzept).

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern und für den Geschosswohnungsbau befriedigt sowie die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden. Für die Stadt Bedburg wird eine entsprechende Nachfrage gesehen. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt ist dabei, der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und damit mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018 - 2022 konstatiert sowohl für das Eigentum als auch für den Mietwohnraum in Bedburg ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Entsprechend den Zielen des Baugesetzbuches und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Bedburg bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs zu Wohnbauflächen zu entwickeln. Damit soll auch mittelfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers. Es soll ein attraktiver Bereich entstehen, der durch seine architektonische Qualität und ressourcenschützende Ausgestaltung alle Zielgruppen anspricht, die moderne Wohnformen suchen. Die Wohneinheiten sind zu diesem Zweck in einer großen Bandbreite sowohl in Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau als auch in Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen.

Um die bestehende Verknüpfung mit dem nördlich angrenzenden Naherholungsgebiet zu erhalten und zu stärken sollen vielfältige Fußwegverbindungen geschaffen werden.

2.3 Städtebauliches Konzept

Mit dem städtebaulichen Konzept wird die Bebauung an der bisher nur einseitig zur Erschließung genutzten Hans-Böckler-Straße vervollständigt und im rückwärtigen Bereich dieser Bebauung ein neues Wohnquartier erschlossen. Dieses Quartier wird strukturiert durch ein klares System aus Ringerschließungen mit drei zentralen Clustern, das durch einzelne kleine Stiche im äußeren Bereich ergänzt wird.

Die Haupteerschließung in nördlicher Verlängerung der Stresemannstraße wird als einseitige Allee ausgebildet und so besonders betont. Sie leitet unmittelbar zu dem südlich am zentralen Innenblock angeordneten und mit großkronigen Bäumen gestalteten Grünbereich. Mit ihrer zentralen Lage an der Haupteerschließung soll die Fläche als grüner Treffpunkt und sozialer Mittelpunkt dienen. Neben einem Spielplatz sind hier auch Ladestationen für Elektroautos vorgesehen.

Zusätzlich zu der Haupteerschließung, welche zwischen dem westlichen und dem zentralen Cluster weiter verläuft, wird das Gebiet mit einer Nebenerschließung südlich der Cluster an die östlich verlaufende Hauptstraße angebunden. Drei Fuß- und Radwege an den nördlich verlaufenden Weg und eine weitere Fuß- und Radweganbindung an die Hans-Böckler-Straße schaffen ein von motorisiertem Verkehr losgelöstes Wegenetz. So wird ein ‚Durchwandern‘ ermöglicht und die Verknüpfung mit dem nordöstlich gelegenen Naherholungsgebiet gestärkt.

Die Anbindung an den bestehenden Weg mit öffentlichen Flächen vereinfachen gleichzeitig die dezentrale Ableitung der Niederschlagswässer zum ‚Hohenholzer Graben‘.

Die Straßen sind vorrangig in 6 m Breite - die Haupteerschließung in 12 m – vorgesehen; die kleinen Stiche sind mit 4-4,5 m, die reinen Fuß- und Radwege mit 3 m geplant.

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 52 Besucherparkplätze als Längs- und Querparkplätze untergebracht. Diese werden durch Straßenbäume gefasst und gegliedert, sodass Sie sich gut in die grüne geprägte Struktur des Gebietes einfügen.

Entlang der Hans-Böckler-Straße sind neben den bereits realisierten Häusern zwei weitere Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Parallel zu diesen Gebäuden werden angrenzend im inneren Bereich des Plangebietes vier weitere Mehrfamilienhäuser angeordnet.

Der Innenbereich des Plangebietes ist abgesehen davon so strukturiert, dass die Dichte der Bebauung nach außen und Nordosten abnimmt. Während die Reihenhäuser in den Clustern in Verlängerung der Haupteerschließung vorgesehen sind, werden im östlichen Cluster Doppelhäuser angeordnet. Grundsätzlich sind die Cluster durch ihre Größe und Ausrichtung so gestaltet, dass eine hohe Flexibilität bei der Realisierung ermöglicht wird. Im äußeren Bereich sind hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser und nur vereinzelt Reihenhäuser angeordnet.

Die Gebäude werden so entwickelt, dass sie sich harmonisch in die Höhengestaltung der umgebenden Bestandsbebauung einfügen. Deswegen werden für alle Gebäudetypen jeweils maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Für die vorgesehenen 8 Mehrfamilienhäuser wird von 8 Wohneinheiten pro Gebäude ausgegangen, außerdem bietet der innere Bereich mit 29 Einzelhäusern, 30 Doppelhaushälften und 51 Reihenhäusern weitere 110 Wohneinheiten.

Für den westlich an die Fläche angrenzenden Waldkindergarten werden innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Erweiterungsflächen vorgesehen. Zusätzlich könnte das Grundstück westlich der Haupteerschließung an der Hans-Böckler-Straße als Neustandort für eine KITA dienen. Unabhängig von der Art der Nutzung dieses Grundstücks ist der

Bereich südlich der Verlängerung der Geltungsbereichsgrenze zum Flurstück 224 von Bebauung freizuhalten. Das betrifft auch einen Teil des westlichsten rückwärtig angrenzenden Grundstücks, auf dem ggf. mit einer Kragplatte ein größtenteils außerhalb des Bereichs stehendes Gebäude errichtet werden kann.

4. Umweltbelange

4.1 Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist in einer Artenschutzvorprüfung zu untersuchen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme bzw. durch Fällarbeiten schützenswerte, planungsrelevante Arten betroffen sind und gegebenenfalls Präventionsmaßnahmen erforderlich sein könnten. Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist die Fläche nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

4.2 Boden- und Wasserschutz

Die anstehenden Böden des Plangebietes sind tonig-schluffig und aufgrund dessen für die Versickerung ungeeignet. Da das Plangebiet bisher unbebaut ist, besteht die Pflicht, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz ortsnahe zu versickern oder einem Gewässer zuzuführen. Es ist deshalb beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser über den nördlich innerhalb den Gehölzflächen verlaufenden ‚Hohenholzer Graben‘ der Mülhenerft zuzuleiten.

4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist ein vertiefendes Lärmgutachten anzufertigen. Einwirkende Hauptlärmquellen auf das Plangebiet sind die im Südosten angrenzenden Sportanlagen. Aufgrund des Freizeitlärms ist hier die TA-Lärm anzuwenden. In einer Schalltechnischen Voreinschätzung (ACCON Köln GmbH, 2016) wurde bereits festgestellt, dass bei Aufgabe der Sportplatznutzung und einer Wohnnutzung in diesem Bereich durch die Geräuschemissionen der Tennisplätze keine Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten sind.