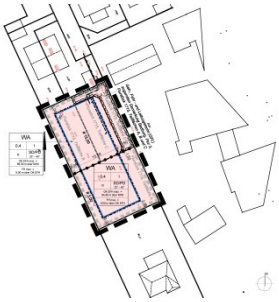


Stadt Bedburg

Bedburg Kirdorf

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40
„Teilbereich zwischen Pfarrer-Bodden-Straße
und Kirdorfer Allee“ - Entwurf
Begründung gemäß § 2a BauGB, Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangssituation**	**1**
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	1
1.2	Beschleunigtes Verfahren	2
1.3	Planungs- und Standortalternativen	3
2	**Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsvorgaben**	**4**
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Bebauungsplan Nr. 40	4
2.5	Artenschutz	5
3	**Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**	**6**
3.1	Änderungsinhalte, Grundzüge der Planung	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Garagen und Carports	8
3.5	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.7	Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
3.8	Ver- und Entsorgung, Infrastruktur	11
3.9	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 2000 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	11
3.10	Kennzeichnung (humose Böden)	12
3.11	Hinweise	12
4	**Umweltbezogene Auswirkungen der Planung**	**13**
4.1	Vorbemerkung	13
4.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter	13
4.3	Schutzausweisungen	15
4.4	Artenschutz	15
4.5	Eingriffsregelung	15
5	**Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung**	**16**

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

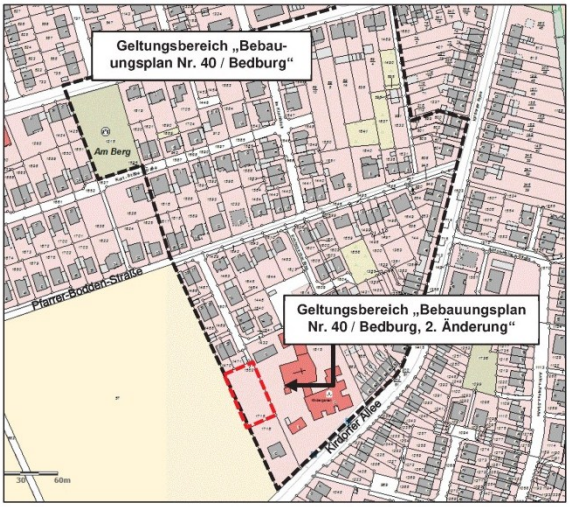
Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 Bedburg (Kirdorf) „Teilbereich zwischen Pfarrer-Bodden-Straße und Kirdorfer Allee“ gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) gefasst.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereichs ist der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Aufstellungsbeschluss)

Lageplan „Bebauungsplan Nr. 40 / Bedburg, 2. Änderung – Teilbereich zwischen Pfarrer-Bodden-Straße und Kirdorfer Allee“

(ohne Maßstab)



© Vermessungs- und Katasteramt Rhein-Erft-Kreis

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1.130 qm (Quadratmeter) und wird im Osten durch das Gelände der Pfarrgemeinde Sankt Willibrord und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Norden und Süden grenzen jeweils bereits bebaute Wohngrundstücke an das Plangebiet. Die (äußere) verkehrliche Erschließung erfolgt von der K 38 über die Pfarrer-Bodden-Straße, von der ein Stichweg in Richtung Süden abzweigt, an dessen Ende das Plangebiet liegt. An dem Stichweg liegen heute fünf Einfamilien-Doppelhäuser, das Wenden von Fahrzeugen ist hier in mehreren Zügen bzw. durch Zurücksetzen möglich.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist derzeit unbebaut und stellt sich als Ruderalfläche ohne Gehölzbestand dar. Im nördlichen Plangebietsteil wurde auf Grundlage des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 40 inzwischen ein Doppelhaus genehmigt und errichtet. Das Geländeniveau im Plangebiet liegt bei rund 65,00 m über Normalhöhen-Null (NHN).

Das Plangebietsumfeld wird durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, größtenteils in Einzel- und Doppelhausbauweise mit Satteldächern, geprägt. Östlich des Änderungsbereichs liegen die Grundstücksflächen der katholischen Kirchengemeinde Sankt Willibrord mit Kirche und Einrichtungen der Pfarrgemeinde wie Jugendzentrum und Pfarramt.

Von Seiten der Grundstückeigentümer im Plangebiet wurde der Verwaltung im März 2017 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 Bedburg vorgelegt, die die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit einem Doppel- und langfristig noch einem weiteren Einfamilien-Wohnhaus in zweiter Reihe am Ende des Stichwegs der Pfarrer-Bodden-Straße zum Ziel hat.

Die aktuell festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen das Bauvorhaben der Grundstückseigentümer in der vorgesehenen Form bisher nicht vollständig zu. Darüber hinaus setzt der rechtswirksame „Ursprungs“- Bebauungsplan N. 40 aus dem Jahre 1996 im Änderungsbereich u. a. eine rund 100 Quadratmeter (qm) große Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, die zur Umsetzung des Planvorhabens entfallen muss.

Das Planvorhaben wäre auf Grundlage der Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 40 im Plangebiet somit nicht genehmigungsfähig. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist daher die Schaffung von Planungsrecht durch die förmliche Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken in Bedburg stellt die geplante Neubebauung eine sinnvolle Maßnahme der Innentwicklung dar, von der die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 40 nicht berührt werden. Die kleinteilige Wohnneubebauung fügt sich zudem in das städtebauliche Umfeld ein, das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienfamilienhäuser geprägt wird. Aus diesen Gründen wird die Überplanung durch die 2. Bebauungsplanänderung als städtebaulich vertretbar bewertet.

In den politischen Gremien der Stadt Bedburg waren zunächst verschiedene Planungsinstrumentarien diskutiert worden, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzungsfähigkeit des Planvorhabens geschaffen und gleichzeitig eine Neuregelung für die übrigen Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 40 erreicht werden sollten (Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 und Aufstellung einer Gestaltungssatzung).

Mit Aufnahme des Planungsverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 musste jedoch festgestellt werden, dass das geplante Vorgehen nicht mit den Grundsätzen von § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vereinbar ist:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 umfasst das Baugebiet zwischen der Kirdorfer Allee und der Feldstraße bis zur Flucht der im Westen beginnenden landwirtschaftlichen Flächen (siehe Anlage) und setzt neben einer Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke im Wesentlichen Wohnbauflächen und Verkehrsflächen fest. Auch wenn das Baugebiet augenscheinlich in Gänze bebaut erscheint, so gibt es zwei sogenannte Hinterliegergrundstücke, deren Erschließung noch nicht gesichert ist.

Der Bebauungsplan Nr. 40 sieht hier jeweils die Fortführung zweier bestehender Stichstraßen vor. Das so zu erschließende Hinterland soll über mehrere festgesetzte Baufenster entwickelt werden. Ohne das Vorhandensein eines bzw. des Bebauungsplans Nr. 40 wäre eine geordnete Entwicklung dieser Flächen nicht möglich. Aufgrund der bodenordnungsrechtlichen Bedeutung (teils unklare Flurstücks- bzw. Eigentumsverhältnisse, keine gesicherte Erschließung, keine geordnete räumliche Entwicklung über § 34 BauGB möglich) wäre eine Gestaltungssatzung allein an dieser Stelle nicht ausreichend.

Die Stadt Bedburg wäre nach § 1 Abs. 3 BauGB dazu angehalten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung über einen (neuen) Bebauungsplan zu sichern.

Der Bebauungsplan Nr. 40 stammt zwar aus dem Jahr 1996, ordnet das Wohngebiet jedoch in einer Weise, die auch heute noch städtebaulichen Ansprüchen genügt. Aufgrund vergleichsweise weniger, rahmengebender Festsetzungen besteht für die Eigentümer darüber hinaus schon heute ausreichend Spielraum zur Gestaltung ihrer Baugrundstücke.

Aus den genannten Gründen hat sich der Stadtentwicklungsausschuss der Auffassung der Verwaltung angeschlossen, wonach die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 aus städtebaulicher Sicht für nicht notwendig bzw. sogar als nachteilig im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehalten wird. Der Stadtentwicklungsausschuss hat daher die Beschlüsse vom 04.07.2017 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 sowie zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung in seiner Sitzung am 10.04.2018 durch Beschluss aufgegeben.

Um die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens der Antragsteller im Änderungsbereich (dennoch) zu ermöglichen, betreibt die Stadt Bedburg nunmehr das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40.

1.2 Beschleunigtes Verfahren

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung handelt und die Grundstücksflächen dem Innenbereich zuzurechnen sind, wird der Bebauungsplan unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor:

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von rund 1.130 Quadratmeter (qm) deutlich unterhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grenze von 20.000 qm.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird außerdem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Insofern wird zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 eine Umweltprüfung, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird, nicht durchgeführt. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend ist die vorliegende Bauleitplanung nicht mit einem Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Bedburg gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB abgesehen. Nach ortüblicher Bekanntmachung am 24.04.2018 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich bei der Stadtverwaltung Bedburg, Rathaus Kaster, Am Rathaus 1, 2.OG, Zimmer 204, 50181 Bedburg während der übliche Dienstzeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten zu lassen. Stellungnahmen und Anregungen konnten persönlich oder per Post vom 02.05.2018 bis einschließlich zum 23.05.2018 vorgebracht werden.

1.3 Planungs- und Standortalternativen

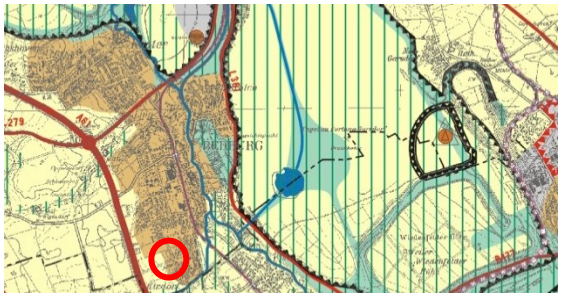
Wesentliches Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Neubaus von zwei Wohnhäusern am Ortsrand von Kirdorf zu schaffen. Durch die Bauleitplanung wird eine bisher unbebaute Fläche inmitten des Siedlungsgefüges einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Wohnbebauung zugeführt und zugleich wird ein Beitrag zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland geleistet. Die Bauleitplanung ist daher standortgebunden und ohne räumliche und planerische Alternativen.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, weist im Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Bauleitplanung steht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln



Quelle: Bezirksregierung Köln

2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg aus dem Jahre 1980 stellt im Plangebiet Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohne weitere Spezifizierung nach § 1 Abs. 2 BauNVO dar. Die Bebauungsplanänderung kann dementsprechend gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Quelle: Stadt Bedburg

2.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtswirksamen Landschaftsplans.

2.4 Bebauungsplan Nr. 40

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 40 „Gebiet zwischen Kirdorfer Allee/Theodor-Heuss-Straße und Pfarrer-Bodden-Straße/Feldstraße“ (sogenannter Ursprungsbebauungsplan), der mit Bekanntmachung am 08.10.1996 rechtswirksam geworden ist.

Hauptziel der Bauleitplanung war es seinerzeit, die im Plangebiet liegenden Flächen einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen und neuen Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen.

Den Festlegungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 40 liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BauGB), seinerzeit zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, ebenfalls seinerzeit zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, zugrunde.

Im Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 berührt:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO unter Ausschluss ansonsten ausnahmsweise zulässiger Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, jeweils als Höchsmaß
- Zahl der Vollgeschosse maximal I (eins) – in anderen Plangebietsteilen teilweise maximal II (zwei)
- Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen als textliche Festsetzungen, d. h. Fußbodenoberkante maximal 0,50 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche sowie maximal zulässige Firsthöhe 9,00 m bei einem und maximal 11,00 m bei zwei zulässigen Vollgeschossen.

Garagen, offene und überdachte Stellplätze

Bestimmungen zur Anordnung und Einhaltung von Abständen, die Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten haben, als textliche Festsetzungen

Bauweise, Baugrenzen

Zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen und offener Bauweise (o).

Grünflächen/Ausgleichsmaßnahmen

Textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Stauden und Gehölzen im Raster 1,50 x 1,00 m mit Arten einer festgelegten Pflanzenauswahlliste und zur Anpflanzung eines Obstbaumhochstamms auf jedem Grundstück (Arten nicht festgelegt).

Im Änderungsbereich liegt eine gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Größenordnung rund 100 qm). Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb dieser Fläche wurden nicht umgesetzt.

Verkehrsflächen

Nach dem Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzte Verkehrsflächen werden im Änderungsbereich nicht betroffen.

Kennzeichnung humoser Böden

Zeichnerisch ist im Bebauungsplan Nr. 40 ein Bereich nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, der humose Böden enthält und bei deren Bebauung daher besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 liegt vollständig innerhalb der gekennzeichneten Fläche.

Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/Bedburg „Teilgebiet zwischen Feldstraße und Pfarrer-Bodden-Straße in Bedburg“ wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und Mitteilung an die Behörden über die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung am 10.10.2000 eingestellt. Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung wird hiervon nicht berührt.

2.5 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 NatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist das jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen. Hieraus kann sich ggf. die Notwendigkeit einer vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe 2) ergeben.

Zum Planvorhaben liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) vor *(Planungsbüro Selzner, Neuss im September 2018)*. Die Ergebnisse werden in Abschnitt 4.4 dieser Begründung dargestellt.

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Änderungsinhalte, Grundzüge der Planung

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von rund 1.130 qm.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 werden die rechtswirksamen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die den Änderungsinhalten nicht entgegenstehen, in ihren Grundzügen beibehalten und teilweise weiter entwickelt.

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 40 (Ausschnitt), bisherige Festsetzungen und Änderungen

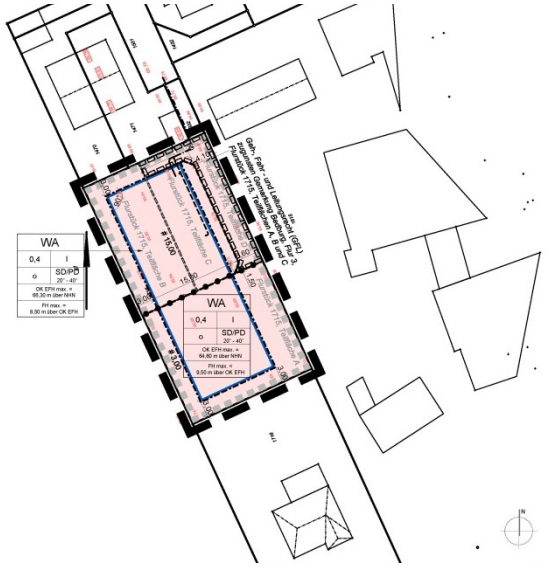
Quelle: Darstellung Änderungsinhalte - Stadt- und Regionalplanung, Bebauungsplan Nr. 40 - Stadt Bedburg

Die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (einschließlich des Ausschlusses einzelner Nutzungsarten), zur Bauweise, zur Anordnung von Garagen und deren einzuhaltenden Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Pflanzmaßnahmen, die nicht Grünflächen betreffen, sowie die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB bleiben im Zuge der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen bestehen, wobei ihr Wortlaut aktualisiert wird.

Einzelne Festlegungen des Ursprungsbebauungsplans entfallen, da ihr Regelungsgehalt für den Änderungsbereich nicht (mehr) von Bedeutung ist oder die räumlichen Gegebenheiten im Plangebiet durch eine Festsetzungsänderung stärker berücksichtigt werden sollen. Zeichnerisch wird die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb von Baugrenzen im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung vergrößert.

Mit der planerischen Absicht, die Einbindung der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld zu erreichen, werden zusätzliche textliche Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB 2017) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) getroffen. Ergänzend werden außerdem örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung, zu Stützmauern und zur Grundstückseinfriedung in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 aufgenommen.

Abbildung 5: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 (Entwurf, Oktober 2018)



Quelle: Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung setzt in seinem Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Festsetzung greift die planerische Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans auf und berücksichtigt die vorherrschende Wohnnutzung im Umfeld des Änderungsbereichs.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets werden von den gemäß § 4 Abs. 2 und 3 allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets unzulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen berücksichtigt die Erschließungssituation sowie die Lage in einem baulich und gestalterisch kleinteilig strukturierten, und landschaftsorientierten Umfeld. Städtebauliches Ziel ist es dabei, potenziellen Nutzungskonflikten, z. B. aufgrund der vergleichsweise engen Erschließungssituation und der Gefahr vom Lärmimmissionen, vorzubeugen sowie die Verkehrsbelastung auf bestehenden Straßen, die der (äußeren) Erschließung des Plangebiets dienen, auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Ferner würde sich eine mit den ausgeschlossenen Nutzungsarten ggf. verbundene größere Baumasse nicht in das Ortsbild im Plangebietsumfeld einfügen, das im Schwerpunkt durch Einfamilienhausbebauung geprägt wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Zahl von einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaße fest.

Durch das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ 0,4) wird die Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten ausgeschöpft. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung setzt der Bebauungsplan zusätzlich zur Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse die maximale Höhe baulicher Anlagen bzw. die Firsthöhe fest. Die Firsthöhe darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Höhe von 9,50 m über dem Erdgeschossrohfußboden (OK EFH) nicht überschreiten.

In Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Geschosse bestehen zwei Regularien, durch die ein Entstehen überdimensionierter Baukörper bzw. einer zu starken Baumasse entgegengewirkt werden soll, die für benachbarte Grundstücke erdrückend wirken könnte.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die Höhe der Neubebauung in das bauliche Umfeld einfügt (eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit geneigtem Dach). Bei in der Firstlinie höhenversetzen Sattel- und Pultdächern gilt die Firsthöhenfestsetzung für die höher gelegene Dachfläche bzw. den höher gelegenen First. Hierdurch soll eine auch in der Höhe harmonische Dachlandschaft erreicht werden.

Für die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens (OK EFH) wird im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ein Höchstmaß von 66,30 Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN)festgelegt und im südlichen Teil ein Höchstmaß von 64,60 m über NHN. Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 durfte die Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu 50 cm über der Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Der südliche Plangebietsteil wird als Grundstück in zweiter Reihe („Hinterliegergrundstück“) jedoch nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche der Pfarrer-Bodden-Straße erschlossen werden und die Geländehöhe liegt tiefer, da das Gelände im Änderungsbereich insgesamt in südliche Richtung abfällt.

Die vorgenannte Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 40 könnte im südlichen Plangebietsteil, d. h. bei dem sogenannten Hinterliegergrundstück, ggf. zu starken Aufschüttungen führen und in der Folge zur Notwendigkeit hoher Stützmauern oder Böschungen zu benachbarten Grund-

stücken sowie zu einer optisch größeren Firsthöhe der Neubebauung im Vergleich zum Umfeld.

Vor diesem Hintergrund soll durch die neue Festsetzung zur maximalen Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens (OK EFH) einem potenziellen städtebaulichen Missstand vorgebeugt werden.

Im Zusammenspiel mit den örtlichen Bauvorschriften, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 für Stützmauern getroffen werden, soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass keine (genehmigungsbedürftigen) unverhältnismäßig großen Abgrabungen oder Aufschüttungen im Änderungsbereich vorgenommen werden. Diese würden nicht dem vorgefundenen Ortsbild und den Geländeverhältnissen entsprechen. Starke Geländeversprünge zwischen benachbarten Grundstücken oder zu Erschließungsstraßen sollen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen vermieden werden.

Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens (OK EFH) berücksichtigt das freie Gefälle, das für die Entwässerung vom südlichen Plangebietsteil bis zum Anschluss an den Kanal in der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig ist, von der die Grundstücke im Änderungsbereich erschlossen werden.

3.4 Garagen und Carports

Um eine gesicherte Ein- und Ausfahrt von Privatgrundstücken zu gewährleisten und um im Bereich einer ohnehin notwendigen Zufahrt einen zusätzlichen Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, müssen Garagen und Carports zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der sie erschlossen werden, einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

3.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplanänderung liegt ein Bauvorhaben der Grundstückseigentümer im Plangebiet zugrunde, das die Realisierung von Einfamilienhäusern vorsieht. Im nördlichen Plangebietsteil, für den der Bebauungsplan Nr. 40 bereits eine überbaubare Fläche festsetzt, wurde zwischenzeitlich ein Doppelhaus genehmigt und errichtet. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs soll ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden.

Um diese Bebauung zu ermöglichen, wird die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nach Südosten erweitert.

Da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber bisherigen Festsetzungen (u. a. Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß) dabei nicht erhöht wird, ist mit der Vergrößerung des Baufensters keine Erhöhung der Baudichte verbunden.

Zu den privaten Grundstücksgrenzen im Norden, Westen und Süden des Änderungsbereichs halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m ein. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird damit die Bauflucht der vorhandenen Wohnbebauung aufgegriffen und gewährleistet, dass sich die Neubebauung am heutigen Ortsrand von Kirdorf in den Bestand und das Ortsbild einfügt.

Da die Grundstückserschließung am westlichen Plangebietsrand erfolgen wird halten die geänderten Baugrenzen in Richtung der Grundstücksflächen der Pfarrgemeinde Sankt Willibrord einen Abstand von etwa sechs Metern ein.

Bereits der Ursprungsbebauungsplan setzt die offene Bauweise (o) fest. Die Festsetzung wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 beibehalten, da die planerische Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung, die dem städtebaulichen Erscheinungsbild im Umfeld entspricht (Einfamilienhausbebauung in Ortsrandlage), auch im Änderungsbereich weiter verfolgt wird.

3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 250 qm Fläche eines Einfamilienhausgrundstücks mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Mit der Festsetzung über das Anpflanzen von mindestens einem Einzelbaum pro Einfamilienhausgrundstück wird die Festlegung des zu ändernden Ursprungsbebauungsplans Nr. 40 aufgegriffen und um eine Pflanzenauswahlliste standortheimischer Gehölze ergänzt.

Um ausreichend Fläche für die Entwicklungsfähigkeit der Anpflanzung zu gewährleisten, die wiederum ihrerseits nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbebauung führen soll, wird festgesetzt, dass ein Baum (erst) je angefangene 250 qm Grundstücksfläche anzupflanzen ist.

Außerdem wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten und so zu unterhalten sind. Das Anlegen von Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung im Garten ist nicht zulässig.

Durch die Festsetzungen soll im Sinne des Klimaschutzes (und unabhängig von der zulässigen Grundflächenzahl) ein möglichst hoher, wasserdurchlässig und durch Bepflanzung gestalteter Freiflächenanteil im Baugebiet erreicht werden.

Wegfall einer bisher festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 wird eine bisher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von rund 100 qm im Änderungsbereich durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überplant.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 40 setzt die Anpflanzung von Stauden und Gehölzen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten Fläche fest.

Die Anpflanzung sollte als landschaftspflegerische bzw. grünordnerische Maßnahme zur Wohnumfeldverbesserung dienen und war Teil der Ausgleichskonzeption zum Bebauungsplan Nr. 40. Das seinerzeit in einem landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelte Ausgleichserfordernis beschränkte sich auf den Eingriff durch Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen. Die nach dem Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzte Maßnahme auf den privaten Grundstücksflächen im Änderungsbereich wurde nicht realisiert, da das Grundstück seinerzeit bereits einen dichten Gehölzbestand aufwies.

Die Überplanung und der Wegfall der bisher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist zur Umsetzung des Planvorhabens im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung unvermeidbar und entspricht dem veränderten Planungsziel der Stadt Bedburg für den Änderungsbereich. Dieses besteht darin, (im Rahmen der durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4*)* eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung im Plangebiet zu ermöglichen, die dem Orts- und Landschaftsbild angepasst ist.

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LFB) zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 40

Seit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes 1993, das die Planungs- und Genehmigungsverfahren verkürzen sollte, wird die Eingriff-Ausgleich-Regelung im besiedelten Bereich nicht mehr im einzelnen Baugenehmigungsverfahren angewendet, sondern ist auf die Bebauungsplanebene vorverlagert. Sie ist somit bereits bei Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und nicht erst bei dessen Verwirklichung durch bestimmte Vorhaben. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Belange des Naturschutzes, trotz der Lockerung planerischer Anforderungen für einzelne Bauvorhaben, nicht unberücksichtigt bleiben. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sollen als Ergebnis des bauleitplanerischen Abwägungsprozesses verbindlich festgesetzt werden.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 40 *(„Stadt Bedburg, Bebauungsplan Nr. 40, Gemarkung Bedburg, Flur 3 - Landschaftspflegerischer Begleitplan“, Horst Victor Calles, Freier Landchaftsarchitekt BDLA, Köln im Januar 1993)* wurden der naturräumliche Bestand sowie der zu erwartende Eingriff im Zuge der geplanten Straßenbaumaßnahmen anhand des Bewertungsverfahrens nach Froelich/Sporbeck 1991 beurteilt sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Das Ausgleichserfordernis wurde demnach auf den Eingriff beschränkt, der mit der Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen verbunden sein wür-

de. Ein Ausgleichserfordernis für den Eingriff durch geplante Wohnbauflächen wurde mit Bezug auf § 4 Abs. 3 Nr. 4 Landschaftsgesetz (LG) NRW seinerzeit nicht konstatiert. Danach stellte die Errichtung von Wohngebäuden auf Grundlage eines Bebauungsplans keinen Eingriff im Sinne des zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung geltenden Landschaftsgesetzes (LG) NRW dar.

Zur Minderung des durch den Straßenbau stattfindenden Eingriffes sowie zur gleichzeitigen Verbesserung des Wohnumfeldes dieses zukünftigen Wohngebietes wurde die Anpflanzung von Strauchhecken unterschiedlicher Breite entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehen. Zur Pflanzung waren/sind ausschließlich standortgerechte Gehölze einer vorgegebenen Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LFB) zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 40 kam zu folgenden Ergebnissen:

„(…) Dem Eingriffsgesamtwert von 32.100 Biotopwertpunkten stehen bei Realisierung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen durch Strauchhecken und Straßenbegleitgrün Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen mit einem Gesamtwert von 32.070 Biotopwertpunkten gegenüber. Bereits durch diese landschaftspflegerischen Maßnahmen kann der durch den Straßenbau verursachte Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden. (…)

Alternativ zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet waren offensichtlich Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf Ackerflächen außerhalb des Plangebiets in Betracht gezogen worden. Zum „theoretischen Ausgleichsumfang“ heißt es im LFB aus dem Jahre 1993:

„(…) Entsprechend dem "Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion" von Dankwart Ludwig ergäbe sich ein Ausgleichsflächenbedarf bei Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen (LÖLF- Code AX 11, Biotopwert = 16) auf Ackerflächen (LÖLF-Code HA 0, Biotopwert = 6) von insgesamt 3.036 qm. Dies würde, bei einer Steigerung der Biotopwertigkeit der Ackerflächen um 10 Biotopwertpunkte je Quadratmeter in 30 Jahren, zu einem Gesamtumfang von zusätzlich 30.360 Punkten führen. Hiermit wäre der Eingriff von insgesamt 32.100 Biotopwertpunkten als ausgeglichen zu betrachten.

Durch die unmittelbar im Bebauungsplangebiet vorgesehenen, landschaftspflegerischen Pflanzmaßnahmen einschließlich der Planfestsetzungsvorschläge wird dieser theoretische Ausgleichswert sogar noch übertroffen. Zudem wird hierdurch ein unmittelbarer, räumlicher und funktionaler Zusammenhang von Eingriff und Kompensationsmaßnahmen, entsprechend den Anforderungen des Landschaftsgesetzes NRW, erzielt. Somit ist den Maßnahmen unter PKT. 5.2.1, 5.2.2 und 5.2.3 *(„Stadt Bedburg, Bebauungsplan Nr. 40, Gemarkung Bedburg, Flur 3 - Landschaftspflegerischer Begleitplan“, Horst Victor Calles, Freier Landchaftsarchitekt BDLA, Köln im Januar 1993)* gegenüber der errechneten Ackeraufforstung sicherlich ein Vorrang bei der Realisierung einzuräumen. (…)“

Zusammenfassend wurde der Eingriff, der mit der Realisierung der Straßenbaumaßnahmen verbunden sein würde, die durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 vorbereitet wurden, wie folgt beurteilt:

„Durch den Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Bedburg wird ein zur Zeit im Wesentlichen von Wohnbebauung mit Privatgärten, Ruderalflächen, sonstigen Vegetationsbeständen (Obstwiese, öffentliche Grünfläche) und Freiflächen (Acker) geprägtes, am Stadtrand gelegenes Gelände der zukünftigen Wohnnutzung zugeführt. Den zu bewertenden Straßenbaumaßnahmen fallen vor allem Biotoptypen mit einem nur minimalen oder geringen Biotopwert zum Opfer. Durch die größtmögliche Erhaltung höherwertiger Biotope, Anpflanzung von Strauchhecken, Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehener Verkehrswege sowie grünordnerischer Festsetzungen zur Gestaltung vornehmlich der Randbereiche der einzelnen Grundstücke wird eine Kompensation des Eingriffes erreicht.

Bei Realisierung der notwendigen Anpflanzungen im Plangebiet und der Umsetzung der empfohlenen, grünordnerischen Maßnahmen kann der erwartete Eingriff als ausgeglichen gelten.“

3.7 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erschließung der Grundstücksflächen, die nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, erfolgt ausgehend von der Stichstraße der Pfarrer-Bodden-Straße über einen Weg innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Planungsrechtlich wird die Erschließung durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL) zugunsten der „hinterliegenden“ Grundstücksflächen in dem WA gesichert.

Die Festsetzung sichert hierbei noch nicht das Recht selbst, dies erfolgt durch grundbuchrechtliche Eintragung. Die Eintragung entsprechender Baulasten zugunsten der Teilflächen A - D des Flurstücks 1715, Flur 3, Gemarkung Bedburg ist im Dezember 2017 erfolgt.

3.8 Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die Ver- und Entsorgung wird über Anbindungen an das bestehende Infrastrukturnetz bzw. über die Weiterführung bestehender Trassen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation) sichergestellt werden.

Nach Angabe des Tiefbauamts der Stadt Bedburg ist das Plangebiet im Generalentwässerungsplan enthalten, und die vorhandene Vorflut weist ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des gesamten Abwassers aus dem Plangeltungsbereich auf. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird der Mischkanalisation in der Pfarrer-Bodden-Straße zugeführt, das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich wird im Sinne von § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) über Rigolen auf den privaten Grundstücken versickert (werden).

Da die Stadt Bedburg den Grundstückseigentümern in den Bereichen im Stadtgebiet, die – wie der Änderungsbereich und sein Umfeld - im Mischsystem entwässert werden, einen Anschluss- und Benutzerzwang nicht auferlegt, besteht für künftige Bauherren im Plangebiet grundsätzlich sowohl die Möglichkeit, sich für eine Niederschlagswasserbeseitigung über den Kanal mit entsprechenden Abwassergebühren zu entscheiden als auch Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück herzustellen, soweit dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Hierzu notwendige wasserrechtliche Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft in eigener Verantwortung rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreis einzuholen.

3.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 2000 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die der Ursprungsbebauungsplan nicht enthält.

Die Regelungen erfolgen vor dem Hintergrund, dass das Umfeld des Änderungsbereichs auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 40 inzwischen nahezu vollständig bebaut ist. Durch die örtlichen Bauvorschriften soll eine dem Umfeld angepasste Gestaltung der Neubebauung und der Grundstücksflächen erreicht werden.

Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer, d. h. Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und höchstens 40 Grad zulässig. Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von 1/3 der Gesamtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden. Die Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge des Wohngebäudes nicht überschreiten.

Die Festsetzungen orientieren sich an der Dachgestaltung der (Wohn-) Bebauung, die im Plangebietsumfeld vorzufinden ist. Sie sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Zulässige Ausnahmen von den getroffenen Regelungen werden mit der planerischen Absicht bestimmt, ein (regelmäßiges) Erfordernis von Befreiungen für die Gestaltung untergeordneter Bauteile zu vermeiden, die das bauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich prägen.

Grundstückseinfriedung

Zur Grundstückseinfriedung sind frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück hauptsächlich erschlossen wird, zudem eine Höhe von 1,00 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen sollen Einfriedungen zum Schutz der Privatsphäre ermöglichen und gleichzeitig zu einem offenen Charakter der zu bebauenden Grundstücke am Ortsrand von Kirdorf beitragen. Darüber hinaus wird ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen, da Hecken und Zaunbegrünungen als Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten dienen.

Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern (bis jeweils maximal 1,00 m Höhe) zulässig. Die Höhe der oberhalb liegenden Stützmauer bestimmt dabei wie weit sie von der Vorderkante der darunterliegenden Stützmauer abzurücken ist. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen.

Die Festsetzungen werden mit dem städtebaulichen Ziel getroffen, unverhältnismäßig große Abgrabungen oder Aufschüttungen im Änderungsbereich zu vermeiden und eine Gestaltung ggf. notwendiger Stützmauern zu erreichen, die den örtlichen Gegebenheiten und die dem Baugebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets mit Einfamilienhäusern am Ortsrand entspricht.

Die festgelegte maximale Höhe von Stützmauern berücksichtigt unter Vorsorgegesichtspunkten bauordnungsrechtliche Vorgaben, wonach Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,00 m bzw. 2,00 m Abstandsflächen nach § 6 Abs. 10 BauO NRW auslösen und somit zwingend der Zustimmung durch die betroffenen Nachbarn bedürfen.

3.10 Kennzeichnung (humose Böden)

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 40 lagen Hinweise vor, nach denen u. a. im Änderungsbereich mit humosen Böden zu rechnen ist.

Der gesamte Änderungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (2017) – wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 40 - als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Es wird empfohlen, die Tragfähigkeit des Bodens durch einen Sachverständigen für Geotechnik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten/Baumaßnahmen untersuchen zu lassen. Ggf. sind Maßnahmen erforderlich, die die Tragfähigkeit des Bodens verbessern und die Standsicherheit baulicher Anlagen und Gebäude gewährleisten. Dies kann z. B. mit einem erhöhten Gründungsaufwand verbunden sein.

3.11 Hinweise

Im Bebauungsplan wird unter Vorsorgegesichtspunkten auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

4 Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

4.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.

Bei der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da es u. a. Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Planaufstellung auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt mit den §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Berücksichtigung Umwelt schützender Belange in der Abwägung. Dazu gehören insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie deren Wirkungsgefüge, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die sogenannte Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden daher die umweltbezogenen Auswirkungen im Rahmen der Planaufstellung betrachtet und für die Abwägung bewertet.

4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 40 bestehen im Plangebiet bereits heute die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen der städtebaulichen Planung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 insgesamt werden im landschaftspflegerischen Begleitplan hierzu dargestellt *(„Stadt Bedburg, Bebauungsplan Nr. 40, Gemarkung Bedburg, Flur 3 - Landschaftspflegerischer Begleitplan“, Horst Victor Calles, Freier Landchaftsarchitekt BDLA, Köln im Januar 1993)*.

Boden, Fläche

Mit dem Bebauungsplan zur Innenentwicklung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Die geplante bauliche Nutzung der bislang unbebauten Plangebietsfläche entspricht den städtischen Planungsgrundsätzen sowie der Intention des Gesetzgebers, wonach vorrangig Flächen im sog. Innenbereich zu entwickeln und zu verdichten sind.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf bisher unbebauten Flächen, für die der zu ändernde Ursprungsbebauungsplan Nr. 40 als Maß der baulichen Nutzung u. a. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festsetzt. Der zulässige Versiegelungsgrad wird dabei gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Plangebiet nicht erhöht.

Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Mit der geplanten Bebauung sind kleinräumig Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts verbunden, die insbesondere durch die Entscheidung der künftigen Bauherren für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Sinne von § 44 LWG auf dem eigenen Grundstück gemindert werden können.

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Dies ist bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich am Ende einer Stichstraße und wird an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund seiner Lage, der geringen Flächengröße und weil es sich um private Grundstücksflä-

chen handelt, übernimmt das Plangebiet keine Erholungsfunktion.

Eine Bebauung der Grundstücke im Änderungsbereich ist bereits heute auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 40 zulässig. Durch die geplante Neubebauung mit einem freistehenden und einem Einfamiliendoppelhaus, d. h. von insgesamt drei bis vier Wohneinheiten, wird sich das Verkehrsaufkommen am Ende des Stichwegs der Pfarrer-Bodden-Straße geringfügig erhöhen. Erhebliche Auswirkungen (für die Anwohner) sind hierdurch nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind mit der Bauleitplanung somit nicht verbunden.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird im Zusammenhang mit einer benachbarten Baustelle aktuell als Materiallager genutzt und weist weitgehend Offenböden, Schutt- und Sandlagerstätten sowie randlich krautige Ruderalfluren auf. Mit seiner vergleichsweise geringen Fläche von ca. 1.130 qm und durch umliegende Bebauung, Straßen und Wege ist das Plangebiet somit stark anthropogen geprägt (sog. Baulücke).

Für siedlungstypische Arten unter den Vögeln, Kleinsäugern und Insekten stellt das Plangebiet möglicherweise einen Teillebensraum dar. Aufgrund der struktur- und artenarmen Ausprägung der Vegetation sowie der hohen Störintensität auf der Fläche ist die Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen jedoch insgesamt als gering zu bewerten.

Was die Zielsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 40 betrifft, geht die Planung mit dem Verlust einer bisher zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft festgesetzten Fläche in einem Umfang von 100 qm einher (Pflanzgebot für die Herstellung einer Strauchhecke). Der Versiegelungsgrad wird durch die Bebauungsplanänderung gegenüber bisher geltendem Planungsrecht jedoch nicht erhöht. Die Vorgabe zur Anpflanzung von einem Obstbaumhochstamms je Grundstück bleibt ebenfalls bestehen.

Insgesamt geht die Planung aufgrund der Bestandssituation (Ruderalfläche) mit umgebender Bebauung und Straßen mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für Flora und Fauna einher.

Landschafts- und Ortsbild

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb von Baugrenzen wird vergrößert. Dadurch werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von grundsätzlich zwei anstelle von zuvor einem Wohnhaus im Plangebiet geschaffen. Die Festsetzungen, die der Bebauungsplan Nr. 40 zum Maß der baulichen Nutzung trifft, u. a. zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (I) und der baulichen Höhe (bisher: Firsthöhe maximal 9,00 m über angrenzender Straßenoberkante, geändert: Firsthöhe maximal 9,50 m über Erdgeschossrohfußboden), werden im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung dagegen beibehalten. Hierdurch wird das Entstehen einer unverhältnismäßig hohen Baudichte im Änderungsbereich vermieden.

Da die Neubebauung denselben Regelungen unterliegen wird wie der Gebäudebestand im Plangebietsumfeld, sind Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch die geplante Nachverdichtung nicht zu erwarten. Die Fernwirkung der Pfarrkirche Sankt Willibrord bleibt erhalten.

Klima, Luft

Der Änderungsbereich übernimmt aufgrund seiner räumlichen Lage und geringen Flächengröße keine klimarelevante Funktion. Der bisher auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 40 zulässige Versiegelungsgrad wie auch sonstige Ausnutzungskennziffern werden durch die zweite Bebauungsplanänderung nicht erhöht.

Eine Verschlechterung des Kleinklimas oder sonstige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Klima und Luft sind daher nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der für die geplante Wohnbebauung vorgesehene Bereich weist nach derzeitiger Erkenntnis weder archäologisch relevante Substanz noch sonstige Sachgüter auf, die von der Bauleitplanung betroffen wären. Überregional bedeutsame Versorgungsleitungen (Hochspan-

nungsleitungen, Gasleitungen etc.) sind durch das Planvorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Auswirkungen auf die östlich benachbart gelegene Pfarrkirche Sankt Willibrord, etwa durch baubedingte Erschütterungen, sind nicht absehbar.

Wird in Folge der Erschließung und der Bebauung nicht bekannte archäologische Substanz entdeckt, so ist die Stadt Bedburg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) ist die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern, die zu erheblichen Auswirkungen führen könnten, sind nicht erkennbar.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Umweltauswirkungen der Bauleitplanung bzw. deren Umsetzung, nicht erheblich sind.

4.3 Schutzausweisungen

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung ebenfalls nicht vor. Gesetzlich geschützte Biotope bestehen weder im Plangebiet noch in dessen näherer Umgebung.

4.4 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchgeführt.

Im Ergebnis stellt das Baugrundstück für planungsrelevante Arten keinen Lebensraum dar. Allerdings kann für nicht-planungsrelevante Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Schutt- und Krautfluren nutzbare Bruthabitate vorkommen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist für die Baufeldräumung daher eine Bauzeitenregelung zu beachten (Baufeldräumung im Zeitraum September bis März). Ist eine solche Bauzeitenregelung nicht mit dem Vorhaben vereinbar, ist über eine biologische Baubegleitung eine Konfliktvermeidung zu gewährleisten.

Bei Beachtung der genannten Bauzeitenregelung bzw. bei Durchführung der ökologischen Baubegleitung sind artenschutzrechtliche Vollzugsprobleme für das Planvorhaben nicht absehbar.

Weitergehende Untersuchungen oder Maßnahmen und die Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung im Sinne der Stufe II der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ (MBV & MKULNV 2010) sind nicht erforderlich.

4.5 Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe im Änderungsbereich ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren bzw. im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt gelten.

Aus den dargelegten Zielen und dem Umfang der Planung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 ergeben sich zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe genannten Schutzgüter (Kap. 4.2).

Was den Wegfall einer bisher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche von rund 100 qm betrifft, erscheint die Überplanung dieser Fläche vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nachverdichtung städtebaulich vertretbar. Ein neuerliches Ausgleichserfordernis wird dadurch nicht begründet, da es nach Darstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplans (LFB) zum Bebauungsplan Nr. 40 durch die seinerzeit im Bebauungsplangebiet Nr. 40 vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen in der Summe zu einer leichten „Überkompensation“ kommt (LFB, S. 12).

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb von Baugrenzen (sogenanntes Baufenster) wird im Änderungsbereich gegenüber bisherigen Festlegungen

vergrößert. Die Baudichte, die sich im Wesentlichen aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, wird jedoch unverändert beibehalten (GRZ 0,4).

Da sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kein erhöhter Eingriff in den Naturhaushalt ergibt, führt die Bebauungsplanänderung auch von daher nicht zu einem Ausgleichserfordernis.

5 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Der Stadt Bedburg obliegt im Rahmen ihrer Verwaltungsaufgaben die Durchführung des Planverfahrens. Planungskosten fallen für die Stadt nicht an. Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

Im Rahmen der Planverwirklichung ist der Bestand an Bepflanzungen, Grundstückseinfriedungen und sonstigen baulichen Anlagen, die von den notwendigen Erschließungsmaßnahmen betroffen werden könnten, zur Beweissicherung detailliert aufzunehmen. Für Schäden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die jeweiligen Verursacher bzw. Vorhabenträger verantwortlich und haben Ersatz oder Entschädigung an die betroffenen Eigentümer zu leisten.

Notwendige wasserrechtliche Genehmigungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen sind von den künftigen Bauherren in eigener Verantwortung einzuholen.

Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Aufstellungsbeschluss) 1

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln 4

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg 4

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 40 (Ausschnitt), bisherige Festsetzungen und Änderungen 6

Abbildung 5: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 (Entwurf, Oktober 2018) 6