



Stadt **Bedburg**
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 5 / Kaster 5. Änderung
,Erweiterungsfläche nördlich der Stiftung Hambloch‘
Begründung**

(Stand: 08.06.2018)

Der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 / Kaster wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Begründung beigegeben:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1 Beschreibung des Plangebietes
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Planungsstand
- 1.4 Bebauungsplanverfahren

2. Anlass der Planung

3. Ziel und Zweck der Planung

- 3.1 Allgemeine Ziele
- 3.2 Städtebauliches Konzept

4. Inhalte der Planung

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Abstandflächen
- 4.5 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 4.6 Erschließung
- 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Umweltbelange

- 5.1 Biologische Vielfalt
- 5.2 Artenschutz
- 5.3 Boden- und Wasserschutz
- 5.4 Klimaschutz
- 5.5 Schutz der Kulturgüter

6. Sonstige Hinweise

7. Kosten

8. Städtebauliche Kennwerte

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 / Kaster 5. Änderung liegt innerhalb der Flur 5 in der Gemarkung Kaster und umfasst das Flurstück 179 und Teile der Flurstücke 183, 194 und 1678. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Plangebietsgröße beträgt 3.360 m².

Das Plangebiet liegt ca. 300 m westlich des Rathauses Kaster unmittelbar nordwestlich der Stiftung Hambloch zwischen der Schubertstraße und der Gustav-Heinemann-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Nordwesten von einem öffentlichen Fuß- und Radweg zwischen Schubertstraße und Gustav-Heinemann-Straße begrenzt. Der westliche Abschnitt des Weges wird in den Geltungsbereich einbezogen und auf 5,50 m aufgeweitet. Im Nordosten wird das Plangebiet von der südwestlichen Grenze des Flurstückes 175 begrenzt. Im Südosten wird ein dreiecksförmiger 557 m² großer Teil des Flurstückes 1678 in den Geltungsbereich einbezogen. Die südwestliche Grenze des Bebauungsplangebietes wird von dem Flurstück 194 gebildet. Im Nordwesten wird ein 3,00 m breiter Streifen dieses Flurstückes in den Geltungsbereich einbezogen, um eine ausreichend breite Zufahrt zum Baugebiet gewährleisten zu können.

Das Flurstück 179 wurde ursprünglich als Spielplatz genutzt. Der Spielplatz ist jedoch bereits seit Jahrzehnten nicht mehr existent und daher auch nicht im städtischen Spielplatzkonzept enthalten. Das Grundstück liegt somit brach und zeichnet sich heute durch einen hohen Gehölzbestand mit mehreren Laubbäumen aus, die der Baumschutzsatzung der Stadt Bedburg unterliegen. Das Gelände des Plangebietes fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 3,20 m ab und weist im mittleren Bereich einen Geländesprung von etwa 1,20 m auf.

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes schließt sich das dreigeschossige Gebäude der Stiftung Hambloch an. Das Gebäude mit Satteldach weist einen C-förmigen Gebäudegrundriss auf und wird von der St.-Rochus-Straße aus erschlossen. Dieses Gebäude wird beidseitig von flachgedeckten Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise flankiert. Die dafür notwendigen Stellplätze und Garagen befinden sich südwestlich und nordöstlich des Plangebietes. Nordwestlich des Plangebietes liegt ein Einfamilienhausgebiet, das über die Schubertstraße erschlossen wird.

Das Plangebiet ist über den nordwestlich angrenzenden Fuß- und Radweg an die Gustav-Heinemann-Straße angebunden und damit an den Haupteinkaufsbereich an der St.-Rochus-Straße mit Arztpraxen und Apotheke. Soziale Infrastruktureinrichtungen befinden sich unmittelbar südöstlich des Plangebietes. Über die Bushaltestelle ‚Kaster Rathaus‘ in 400 m Entfernung sind die Linien 905 und 975 erreichbar. In ca. 280 m Entfernung liegt die Haltestelle ‚Brunnenstraße‘ (Linie 975).

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 5 / Kaster 5. Änderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der heute gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg stellt den wesentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ dar. Der westliche Teil des Plangebietes und der südlich einbezogene Flächenanteil des Flurstückes 678 werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

1.3 Planungsstand

Das Plangebiet ist heute Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5. Der Bebauungsplan setzt den wesentlichen Teil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ fest. Die angrenzenden Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete mit differenzierten Geschossigkeiten normiert.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 bereits den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 / Kaster 5. Änderung – Erweiterungsfläche nördlich der Stiftung Hambloch – gefasst. Der Beschluss umfasst jedoch im Gegensatz zum jetzigen Plangebiet die Einbeziehung des kompletten Flurstücks 1678 der Stiftung Hambloch.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil die Fläche innerhalb des Innenbereiches liegt und Bestandteil eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Die deswegen mögliche Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) setzt voraus, dass keine überbaubare Grundfläche von 20.000 m² vorliegt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet und begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. Natura 2000 Gebiete vorliegen. Alle vorgenannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden vorliegend erfüllt. Im weiteren Verfahren werden daher die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Satz 1 BauGB angewandt. Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Der Flächennutzungsplan kann ohne eigenes Verfahren an die Ziele des Bebauungsplanes angepasst werden.

2. Anlass der Planung

Aufgrund des demographischen Wandels besteht in der Stadt Bedburg für ältere Menschen ein hoher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen und an Plätzen in der Tagespflege. Insofern bietet es sich an, eine entsprechende Anlage auf dem heute brach liegenden Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum Seniorenheim ‚Stiftung Hambloch‘ zu errichten. Die Caritas als Betreiber dieser Stiftung wird auch Betreiber der zukünftigen Tagespflege mit 15 Plätzen sein. Deswegen wird mit der Caritas ein Kooperationsvertrag geschlossen, um die zukünftige Zusammenarbeit mit den Nutzern der Wohnungen vertraglich zu regeln.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Durch die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in Bedburg / Kaster soll die zentrale Siedlungsentwicklung der Stadt Bedburg unterstützt werden. Die Planung entspricht dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und soll zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Kaster beitragen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 / Kaster trägt dem Umstand Rechnung, dass von älteren Menschen zunehmend Wohnformen nachgefragt werden, die in Wohngebiete eingebunden sind und die ein barrierefreies, selbstbestimmtes und integriertes Wohnen in zentraler Lage zulassen. Durch die Planung wird die bestehende Mehrfamilienhausbebauung und das Seniorenheim ‚Stiftung Hambloch‘ durch die geplante Tagespflege sinnvoll ergänzt. Mit dem Betreiber des Seniorenheims soll eine Kooperation vereinbart werden, um auf Angebote des Seniorenheims wie Mittagessen und Freizeitangebote zurückgreifen zu können. Im Gegenzug sollen auch Pflegeleistungen in den zukünftigen Wohnungen angeboten werden. Die Wohnungen werden sowohl als Eigentums- als auch als Mietwohnungen konzipiert.

Durch die Überplanung des heute brachliegenden Grundstücks wird eine Mindernutzung und ein städtebaulicher Missstand in zentraler Lage beseitigt und zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen zusammenhängenden L-förmigen und flachgedeckten Baukörper vor, der parallel zur südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes positioniert wird. Damit nimmt der lange Schenkel des Gebäudes die Ausrichtung des südöstlich gelegenen Seniorenheims auf und fügt sich gut in die Bestandsbebauung ein. Zur nordwestlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung wird lediglich die Schmalseite des Baukörpers orien-

tiert. Der geplante Baukörper weist insgesamt drei Vollgeschosse auf, wobei das oberste Geschoss Richtung Süden teilweise zurückspringt, um großzügige Dachterrassen zu ermöglichen. Innerhalb des Baukörpers sollen insgesamt ca. 36 barrierefreie Wohnungen und eine Tagespflege mit voraussichtlich 15 Plätzen entstehen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine 5,50 m breite Stichstraße, die teils auf der Fläche des heutigen Fuß- und Radwegs, teils auf dem angrenzenden Flurstück realisiert werden kann.

Die Zufahrt auf das Baugrundstück erfolgt am Ende des Stiches. Hier schließt sich eine Stellplatzfläche für insgesamt ca. 36 Pkws an. Die Stellplatzanlage wird derartig angelegt, dass im zentralen Bereich eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge realisiert werden kann. Um das ungehinderte Ein- und Aussteigen aus den Pkws zu ermöglichen, muss die Stellplatzfläche im östlichen Teilbereich bis zu 1,20 m angeschüttet werden. Erst durch die Anschüttung wird ein behindertengerechtes Begehen des zukünftigen Baukörpers ermöglicht. Aufgrund der Stellplatzanlage und der daraus resultierenden Erdbebewegungen ist ein Erhalt des Baumbestandes ausgeschlossen.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 / Kaster 5. Änderung soll wie die allseits angrenzende Bestandsbebauung als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, hier ein Baugebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Wohnbedarf orientiert und vorrangig dem Wohnen dient. Weitergehende Wohneinrichtungen und Ergänzungsfunktionen sind zulässig.

Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen, weil sie gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Seniorenheim ‚Stiftung Hambloch‘ wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend des Höchstwertes für Allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generelle Überschreitungsmöglichkeit dieses Wertes durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen. Damit soll gewährleistet werden, dass eine der Wohnungsmenge entsprechende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht mit 1,2 dem Höchstwert gemäß § 17 BauNVO für drei und mehr Vollgeschosse.

Damit soll analog zur Grundflächenzahl eine dem zentralen Standort entsprechende Bebauung ermöglicht und die Synergieeffekte zwischen dem angrenzenden Seniorenheim und der zukünftigen baulichen Anlage optimal unterstützt werden. Die Geschossfläche ist dabei nach den Ausmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen bleiben somit bei der GFZ-Ermittlung unberücksichtigt.

Aufgrund der topographischen Situation wird auf die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Höhenentwicklung des zukünftigen Gebäudes wird über die maximale Gebäudehöhe geregelt. Diese wird mit 80,00 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt und entspricht im Mittel einer Höhe von 12,00 m über dem heutigen Gelände.

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sollen ausschließlich für nutzungs- und technikbedingte Anlagen zulässig sein. Diese Anlagen dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 2,00 m überschreiten. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken und dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Planung des Hochbauentwurfes wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren und durch eine L-förmige zusammenhängende überbaubare Fläche umgesetzt. Dabei berücksichtigt die Breite des Baufensters einen aus baukonstruktiven Gründen erforderlichen Gestaltungsspielraum. Terrassen werden nur anteilig in die überbaubaren Flächen einbezogen, um zu vermeiden, dass hier andere bauliche Anlagen anstelle der Terrassen errichtet werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung, dass Terrassen und Balkone die Baugrenzen jeweils um 1,50 m überschreiten dürfen. Voraussetzung ist, dass die einzelnen Terrassen und Balkone eine Grundfläche von jeweils 12 m² und dass in der Summe die Länge der Terrassen und Balkone 40 % des jeweiligen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.

Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von 3,00 m zur südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet, um damit einen ausreichenden Bereich im Westen des Plangebietes für Stellplätze zu gewährleisten. Zur Verkehrsfläche des Fuß- und Radweges wird ein Abstand von 4,00 m eingehalten, um hier eine notwendige Abböschung realisieren zu können und um einen ausreichenden Sozialabstand zur nordwestlich gelegenen Einfamilienhausbebauung einzuhalten. Die Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt 21,00 m. Damit wird eine ausreichende Flexibilität für den Hochbauentwurf gewährleistet.

Der vorliegende Bebauungsplan dient zur planungsrechtlichen Absicherung eines einzelnen Gebäudes. Die Lage und Anordnung des Gebäudes wird durch die Festsetzung überbaubarer Flächen hinreichend definiert. Deswegen wird auf die Kann-Vorschrift des § 22 BauNVO bezüglich der Bauweise verzichtet.

4.4 Abstandflächen

Aufgrund der geringen Größe der Wohnungen und dem Ziel, jedem Bewohner einen größeren Außenbereich in Form einer Terrasse, eines Balkons oder einer Loggia anzubieten, werden die seitlichen Abstandflächen der Balkone unterschritten. Voraussetzung ist dabei, dass die Balkone mehr als 1,50 m vor die jeweilige Außenwand vortreten, weil erst ab dieser Tiefe Abstandflächen ausgelöst werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB besteht die Möglichkeit, Abstandflächen, die sich aus § 6 der Landesbauordnung NRW ergeben, planungsrechtlich zu beschränken. Entsprechend wird festgesetzt, dass die seitlichen Abstandflächen generell auf 1,50 m, unabhängig von der Höhe der Balkone, reduziert werden.

Zur südöstlichen Grenze des Plangebietes fallen Abstandflächen des geplanten Baukörpers auf das Flurstück 1678. Hier werden entsprechende Baulasten in das Grundbuch eingetragen.

An der südwestlichen Grenze des Flurstückes 175 stehen insgesamt 6 Garagen in geschlossener Bauweise, die aufgrund ihrer Gesamtlänge von mehr als 9,00 m Abstandflächen erfordern. Da aufgrund von Aufschüttungen an der Grenze des Flurstücks 179 eine Stützwand erforderlich wird und die Garagen des Flurstücks 175 weniger als 2,00 m über das zukünftige Gelände hinausragen, kann eine Überschneidung der Abstandflächen hingenommen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die unmittelbar gegenüberliegende Wohnung eine ausreichende Belichtung aufweist.

4.5 Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs soll grundsätzlich auf dem Privatgrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen erfolgen. Damit sind sowohl Tiefgaragen als auch Einzelgaragen auf dem Grundstück ausgeschlossen. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zwischen der geplanten Stellplatzanlage und dem vorhandenen Fuß- und Radweg kann auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze eine 2,00 m hohe Stützwand errichtet werden. Unmittelbar hinter der Stützwand ist eine zusätzliche Einfriedung zulässig, die u.a. als Blendschutz für die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung dient.

4.6 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine 5,50 m breite Stichstraße zur Schubertstraße. In die Stichstraße wird der heutige Fuß- und Radweg in kompletter Breite einbezogen. Zusätzlich wird ein 3,00 m breiter Streifen des Flurstücks 194 in Anspruch genommen. Stichstraße und Baugebiet überschneiden sich insgesamt 12,00 m. Damit werden die notwendigen Kurvenradien für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt. Eine Wendemöglichkeit wird im

Bereich der Fläche für Stellplätze berücksichtigt. Ebenso wird auf der Fläche für Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge nachgewiesen. Zufahrten von der Stichstraße zu den nordwestlich angrenzenden Grundstücken werden ausgeschlossen, um eine weitere Verkehrsbelastung auf der Stichstraße zu vermeiden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der topographischen Situation ist das Grundstück für eine Versickerung nur bedingt geeignet. Dagegen sprechen ebenfalls die geringe Größe des Plangebietes und die beabsichtigte Bebauung. Deswegen soll das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal innerhalb des Fuß- und Radweges zugeführt werden.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Abstandflächen eindeutig ermitteln zu können, wird bauordnungsrechtlich vorgeschrieben, dass die Abstandflächen nicht anhand des heutigen Geländes, sondern anhand der Geländehöhen zu ermitteln sind, die sich aus den Schnittlinien der Außenwände mit dem zukünftigen Gelände ergeben. Diese Höhen sind auch ausschlaggebend für die Feststellung, ob es sich bei dem untersten Geschoss um ein Vollgeschoss handelt. Die zukünftigen Geländehöhen orientieren sich an den im Plan angegebenen Geländehöhen.

In Anlehnung an die Bestandsbebauung auf den Flurstücken 175 und 194 wird für das Baugebiet eine Flachdachbebauung normiert. Damit wird das Seniorenheim dreiseitig einheitlich von Baukörpern mit Flachdächern gerahmt.

Zur Schaffung eines grünteilprägtigen Erscheinungsbildes sind Einfriedungen zum Fuß- und Radweg einheitlich aus standortgerechten Heckenpflanzungen oder als Hecken in Verbindung mit Zäunen herzustellen. Auf Höhe der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist eine 2,00 m hohe Stützwand zulässig. Unmittelbar hinter dieser Stützwand kann die vorgenannte Hecke realisiert werden. Grundstücksflächen, die weder für eine bauliche Nutzung noch für Stellplätze, ihre Zufahrten, Zuwegungen oder Terrassen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Damit soll eine weitestgehende Durchgrünung sichergestellt werden.

5. Umweltbelange

5.1 Biologische Vielfalt

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung müssen Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht ausgeglichen werden. Pauschal geht der Gesetzgeber davon aus, dass hier die Eingriffe bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt sind. Somit entfällt neben dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund der jahrelangen brachliegenden Situation zeichnet sich das Plangebiet heute durch einen verwilderten und vielfältigen Gehölzbewuchs aus. Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück mehrere großkronige Bäume wie kanadische Eichen, Linden, Eschen, Bergahorn, Hainbuche und Walnussbäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Bedburg unterliegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine entsprechende Ersatzpflanzung nachzuweisen. Die notwendige Größe der Stellplatzanlage, die Lage des geplanten Baukörpers auf dem Grundstück und die daraus resultierenden Erdbewegungen schließen den Erhalt des Baumbestandes auch in Teilen aus.

5.2 Artenschutz

Durch das Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, März 2018 wurden die Artenschutzbelange geprüft. Die Prüfung erfolgte gemäß dem Erlass ‚Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben‘ vom 22.12.2010. Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich der topographischen Karte TK 4905 ‚Grevenbroich‘ insgesamt Vorkommen von 33 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Die Liste der planungsrelevanten Säugetiere enthält ausschließlich Fledermäuse. Von diesen sind das ‚Braune Landohr‘ und die ‚Rauhautfledermaus‘ typische Arten des Waldes oder zumindest strukturreicher Landschaften, die in kleinen Grünflächen des Innenbereichs nicht zu erwarten sind. ‚Breitflügel- und Zwergfledermaus‘ kommen regelmäßig auch im Siedlungsraum vor, haben ihre Quartiere aber hauptsächlich in Gebäuden, seltener in Höhlungen und Spalten von Bäumen. Ansätze von Höhlungen zeigten sich vor allem bei Hainbuchen. Da die betroffenen Bäume jung bis mittelalt sind, reichen die Höhlungen nicht tief genug um von Fledermäusen besiedelt zu werden. Es wird davon ausgegangen, dass es zum Schutz der Fledermäuse ausreicht, die Fällung für den Zeitraum März bis Oktober auszuschließen.

Für die meisten der vom Landesumweltamt vorgegebenen planungsrelevanten Vögel und Amphibien wird die Erwartung begründet, dass sie nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind. Der strukturreiche Charakter der Vegetation mit einigen größeren Bäumen, auf denen auch mehrere größere Nester gefunden wurden, ließ es aber erforderlich erscheinen, zumindest eine spezielle nächtliche Suche nach der Waldohreule, die solche Nester besetzen könnte, durchzuführen. Diese erfolgte zur Balzzeit im Februar und März. Als Ergebnis kann ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden. Als Erbauer der vor Ort gefundenen Nester kommen Elster, Rabenkrähe und Ringeltaube in Frage. Diese Arten sind zusammen mit einer Vielzahl weiterer typischer Vogelarten des Siedlungsgebietes, die hier gefunden wurden oder erwartet werden können, aber nicht als planungsrelevant eingestuft. Sie unterliegen trotzdem einem gesetzlichen Mindestschutz, so dass die Rodung der Gehölze nicht innerhalb der Brutzeit zwischen März und September erfolgen darf.

Im Bebauungsplan wird unter Hinweise C 7. ‚Artenschutz‘ darauf hingewiesen, dass die Rodung von Bäumen und Gehölzen für den Zeitraum März bis Oktober einschließlich nicht zugelassen ist. Die Zeitspanne bis Oktober resultiert aus dem Schutz der Fledermäuse.

5.3 Boden- und Wasserschutz

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen.

Der Boden ist gemäß Geo-Daten des Landes NRW nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Aufgrund der geringen Versickerungseignung, der geringen Größe des Plangebietes und der topographischen Situation wird von einer Versickerung abgesehen. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist ebenfalls ausgeschlossen. Deshalb soll das Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal innerhalb des Fuß- und Radweges zugeführt werden.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohleabbau bedingten Grundwasserabsenkung befindet. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen steigt das Grundwasser wieder an. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bezüglich ‚Bauwerksabdichtungen‘ sind deshalb zu beachten. Sowohl durch die Grundwasserabsenkung als auch durch den Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen. Allerdings ist vorgesehen, dass für den Bereich zwischen Kerpen und Bedburg der Erft-verband zukünftig durch Grundwassererhaltungsmaßnahmen den Grundwasserwiederanstieg auf ein für die normale Bebauung verträgliches Niveau begrenzt.

5.4 Klimaschutz

Das heutige Grundstück hat aufgrund der geringen Größe keine klimatische Funktion innerhalb der Stadtstruktur Kastors. Eine entsprechende Funktion obliegt vielmehr der nördlich gelegenen Grünfläche zwischen Eisvogelweg im Westen und Gustav-Heinemann-Straße im Osten. Die mikroklimatische Funktion dieser Fläche wird aber durch die Bebauung des Spielplatzes in keiner Weise eingeschränkt. Durch die Bebauung in unmittelbarer nördlicher Verlängerung des Seniorenheims bleiben die Freiflächenverbindungen parallel zu den angrenzenden Mehrfamilienhäusern auf den Flurstücken 175 und 1678 unbeeinflusst.

5.5 Schutz der Kulturgüter

Hinweise auf Bodenfunde im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW), insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten sind.

6. Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

Es wird darauf hingewiesen, dass Luftbilder und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe liefern. Deshalb wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken der ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ zu berücksichtigen ist. Die vorgenannten Geräte führen mit zunehmender Verbreitung zu einem Anstieg der Geräuschbelastung in ihrer Umgebung.

7. Kosten

Für die Stadt Bedburg entstehen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 / Kaster Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

8. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	100,0 %	3.360 m²
• Allgemeines Wohngebiet	89,8 %	3.018 m ²
• Verkehrsflächen	10,2 %	342 m ²