



Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 4 / Kirchtroisdorf, 1. Änderung – „Kindergarten Montessori“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: 27. Mai 2019

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Ziele der Planung | 3 |
| 2 | Verfahren | 4 |
| 2.1 | Verfahrensverlauf..... | 4 |
| 3 | Das Plangebiet / Planungskonzeption | 4 |
| 3.1 | Lage und Geltungsbereich | 4 |
| 3.2 | Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption..... | 6 |
| 3.3 | Verkehrliche Erschließung | 6 |
| 3.4 | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 4 | Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen | 7 |
| 4.1 | Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 14.12.2016 | 7 |
| 4.2 | Regionalplan | 8 |
| 4.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) | 8 |
| 5 | Berücksichtigung der Umweltbelange | 9 |
| 5.1 | ASP – Stufe 1 | 10 |
| 5.2 | Baumschutzsatzung..... | 10 |
| 6 | Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte | 11 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 6.3 | Überbaubare Grundstücksflächen..... | 12 |
| 6.4 | Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen | 12 |
| 7 | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW | 12 |
| 7.1 | Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen | 13 |
| 7.2 | Hinweise und Empfehlungen..... | 13 |
| 8 | Ergebnis der Abwägung | 13 |
| 9 | Flächenbilanz und Kostenschätzung | 13 |
| 9.1 | Flächenbilanz..... | 13 |
| 9.2 | Kostenschätzung | 14 |

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bedburg hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/ Kirchtroisdorf „Montessori-Kindergarten“ beschlossen, um der zunehmenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen durch eine Erweiterung des Kindergartens begegnen zu können.

Der Änderungsbereich umfasst zum einen Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4, bezieht allerdings auch Flächen ein, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans befinden. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Ziel dieser Änderungen ist es, dem bestehenden Montessori Kindergarten die Möglichkeit zu geben, sich zu erweitern und somit der steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen nachzukommen. Für die Erweiterung wird eine Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt und das Baufenster entsprechend vergrößert. Darüber hinaus wird südwestlich des bestehenden Kindergartengebäudes ebenfalls eine Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ist für diesen Bereich jedoch nicht vorgesehen. Die bereits bestehende Verkehrsfläche westlich des Kindergartengebäudes wird durch Festsetzung einer weiteren Verkehrsfläche bis zum Schwarzer Weg verlängert.



Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4 für Änderungsbereich
(Quelle: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 4 | Stadt Bedburg | 1997 | ohne Maßstab)

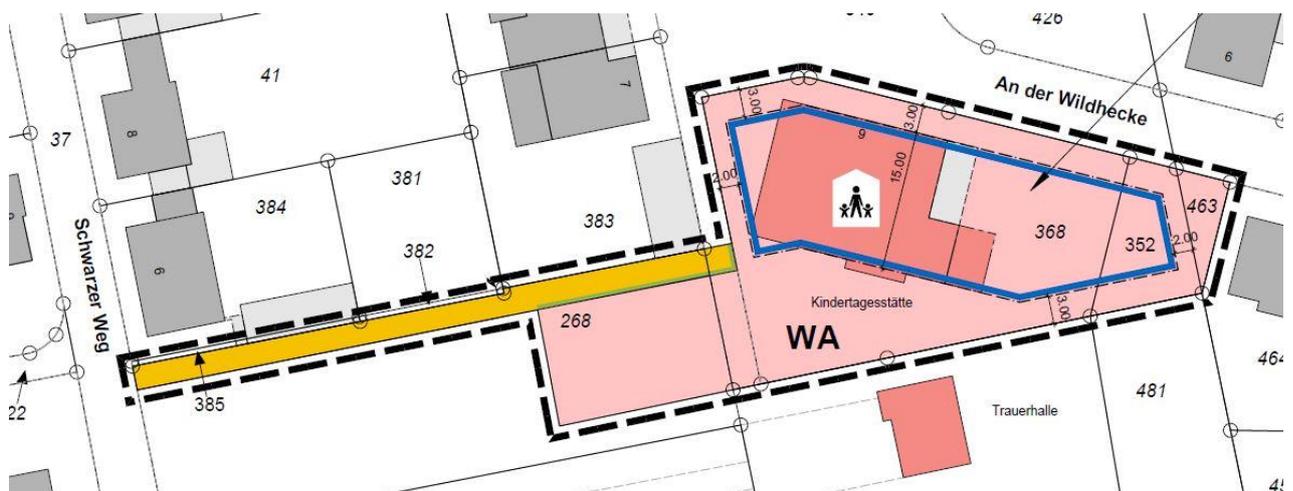


Abb. 2: Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan Nr. 4.1
(Quelle: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung | Entwurf | ISU | Mai 2019 | ohne Maßstab)

Wesentlicher Inhalt der Planung zur 1. Änderung „Kindergarten Montessori“ ist neben dem Einbezug weiterer Flächen in den Geltungsbereich die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete und einer Verkehrsfläche.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser aktuell ebenfalls eine gemischte Baufläche darstellt.

2 Verfahren

Für die vorgesehene Anpassung der Planung ist im festgelegten Geltungsbereich (siehe Planzeichnung) die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 erforderlich. Dieser erhielt am 18.02.1997 Rechtskraft.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dieses Vorgehen begründet sich in der geringen Größe des Plangebietes (ca. 1.678 m²), der innerörtlichen Lage und der vermutlich unerheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung schützenswerter Flächen (siehe dazu Kap. 5). Der Bebauungsplan leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB), einer zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz BauGB) und der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) abgesehen.

2.1 Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg am 09.10.2018 gefasst.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ den Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Nr. 4/ Bedburg – 1. Änderung – Kindergarten Montessori“ der Stadt Bedburg wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am ____ vorgeprüft und der Stadtrat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am ____ geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „Nr. 4/ Bedburg – 1. Änderung – Kindergarten Montessori“ beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Bedburg befindet sich in der Kölner Bucht zwischen den Großstädten Düsseldorf, Köln, Mönchengladbach und Aachen. Die Stadt gehört zum Rhein-Erft-Kreis und grenzt an den Naturpark Rheinland.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Kirchtroisdorf. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich nördlich, westlich und östlich des Kindergartengeländes Wohnbebauung. Südlich grenzt ein Friedhof an, der durch eine etwa 2,50 m hohe Ziegelmauer vom

Plangebiet abgegrenzt ist. Zudem befinden sich im Westen zwischen Plangebiet und Friedhof Gärten. Das Plangebiet umfasst schließlich einen vorhandenen Fußweg der die westlich gelegene Straße „Schwarzer Weg“ mit der Straße „An der Wildhecke“, an der das Plangebiet unmittelbar anschließt, verbindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4, 1. Änderung – „Kindergarten Montessori“ hat eine Gesamtfläche von rund 1.678 m² und umfasst in der Stadt Bedburg, Ortsteil Kirchtroisdorf, folgende Flurstücke:

Gemarkung Kirchtroisdorf: Flur 26, Flurstück-Nr. 268 (tlw.), 368, 352 und 463.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Abb. 3: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©Land NRW (2017) ,dl-de/by-2-0,www.geoportal.nrw (DTK25); eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Sowohl die Belange der Versorgung mit Wasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, als auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zur Einsparung von Wasser und als Beitrag zur Kostenreduzierung für Entwässerungsanlagen soll den privaten Bauherren und Architekten im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die Anlage von Zisternen zur Gewinnung der Dachwässer für Brauchzwecke (z.B. Garten) empfohlen werden. Als Beitrag zur Grundwasserbildung und zur Sicherstellung von Verrieselungs- und Versickerungsmöglichkeiten auf den privaten Baugrundstücken ist eine Beschränkung für Flächenversiegelung festgelegt. Aufgrund der günstigen Ausrichtung des Baugebietes ist die Ausstattung der Schrägdachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (z.B. für Warmwasserbereitung oder Elektrizitätsgewinnung) erwägenswert und soll den Bauherrn ebenfalls empfohlen werden.

3.4.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden berücksichtigt. Das Plangebiet ist über die vorhandene Straße an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

3.4.3 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 14.12.2016¹

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird der Stadt Bedburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Somit hat die Stadt Versorgungsfunktionen für die Gemeinde selbst und für das Umland wahrzunehmen, indem sie entsprechende zentrale Einrichtungen und Angebote bereitstellt.

Der geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) formuliert folgende Grundsätze und Ziele:

- 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächendeckend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

- 6.1-2 Grundsatz Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“

Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren, umsetzen.

- 6.1-3 Grundsatz Leitbild "dezentrale Konzentration"

¹ Bekanntmachung am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.)

Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der "dezentralen Konzentration" entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.

■ **6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen**

Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang von Verkehrswegen ist zu vermeiden. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu verhindern.

■ **6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"**

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiflächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Orts- und Siedlungsränder sollen eine klar erkennbare und funktional wirksame Grenze zum Freiraum bilden.

■ **6.1-6 Ziel Vorrang der Innenentwicklung**

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Die Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beachtet.

4.2 Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, liegt Kirchtroisdorf im Freiraum- und Agrarbereich. In diesen Bereichen gelegene dörflich geprägte Orte bzw. Ortsteile sind im Zuge der Bauleitplanung Darstellungen und Festsetzungen zu vermeiden, die die Funktionsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort einschränken.

Neue Siedlungsansätze und bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen dürfen außerhalb der Siedlungsbereiche nicht geplant werden. Streu- und Splittersiedlungen dürfen nicht erweitert werden (Ziel 3).

Der Regionalplan verzichtet auf die zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohner als Siedlungsbereich. Dies bedeutet aber nicht, dass ein Bauverbot besteht und die weitere örtliche Entwicklung verhindert werden soll. In diesen Orten, wie auch in Kirchtroisdorf, dient die Bauleitplanung der Bestandssicherung und der städtebaulich sinnvollen Abrundung des Siedlungsgefüges. Der Umfang der Baugebietsausweisung ist an den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zu orientieren.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Verdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Konkret soll durch die Erweiterung des vorhandenen Kindergartens um einen weiteren Gruppenraum der örtlichen Nachfrage nach Betreuungsplätzen begegnet werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h. der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der derzeit wirksame FNP der Stadt Bedburg aus dem Jahr 2014² stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes als ‚gemischte Baufläche‘ dar (Vgl. Abb. 5). An dieser Darstellung wird weiterhin festgehalten. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

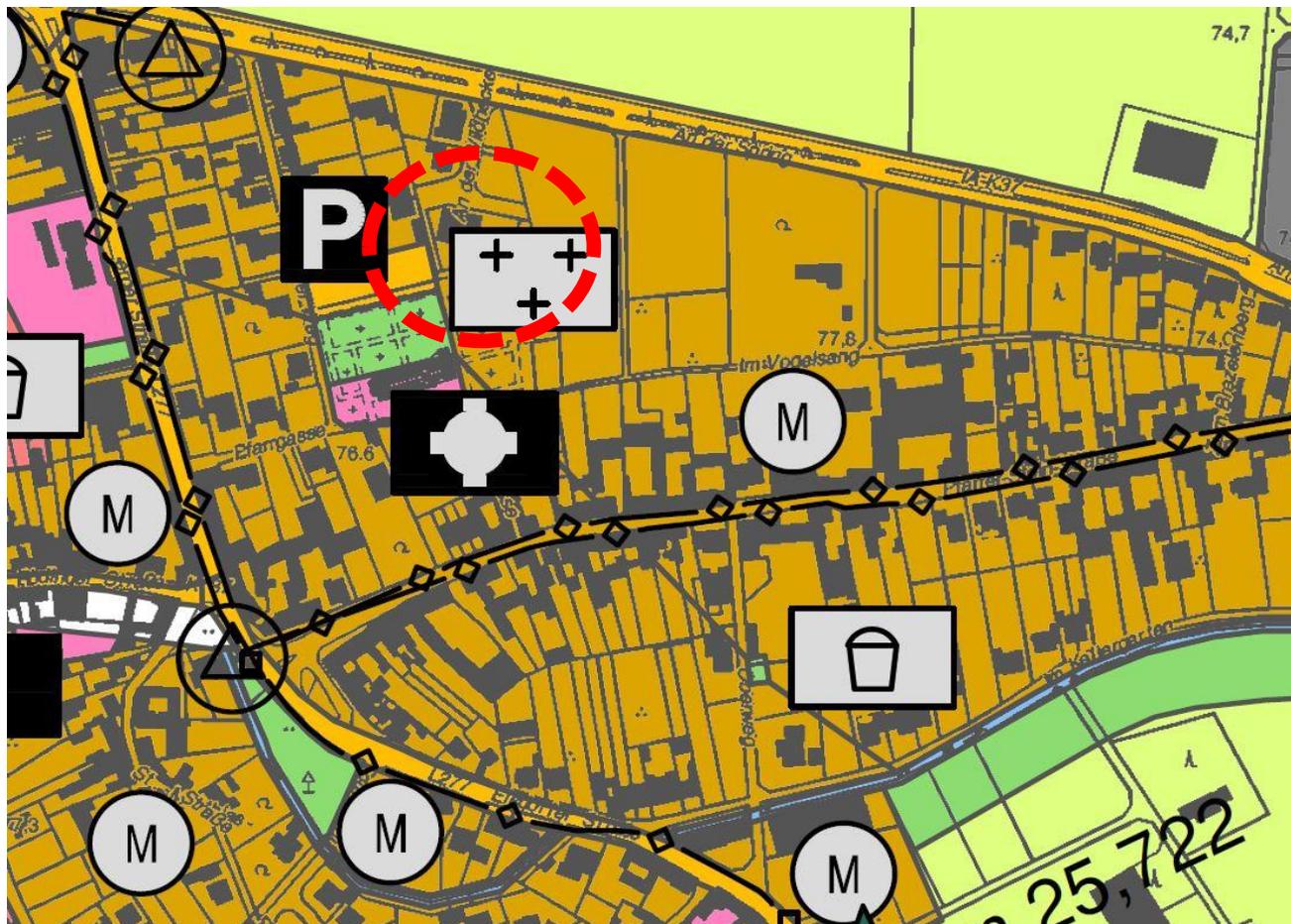


Abb. 5: Lage des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg
(Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg 2014, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13a Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind planungsrelevante Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen und darzulegen, ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können.

Gemäß nordrhein-westfälischer Verwaltungsvorschrift zur ‚Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren‘ (VV-Artenschutz) ist eine eigenständige Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.

² Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Bedburg, 5. Ausfertigung, 18. Dezember 2014.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der ASP zusammengefasst und weitere Umweltthemen vorgestellt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

5.1 ASP – Stufe 1

Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die in Europa heimischen wildlebenden Vogelarten. In der vorliegenden ASP sind die planungsrelevanten Arten in einer zunächst überschlägigen Prognose zu prüfen. Sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende ‚Art-für-Art-Betrachtung‘ in einer zweiten Prüfstufe erforderlich.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände - insbesondere Verbotstatbestände – zu erwarten sind. Darüber hinaus sind vielen artenschutzrechtlich zu überprüfenden Tierarten / -gruppen im Plangebiet wahrscheinlich keine faktischen Lebensraummöglichkeiten / Lebensstätten zuzuordnen, Haselmaus, Vögel mit Bindung an Wald- und / oder Offenlandbiotopen sowie Vögel mit Bindung an Feuchtgebieten.

Generell wäre die ökologische Funktion von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufgrund gleichartiger, oder gar besser geeigneten Lebensräumen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gewährleistet.

Analog hierzu ist aufgrund des Vorhandenseins gleichartiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes von über das Plangebiet hinausgehenden Populationen bzw. zusammenhängenden Lebensräumen auszugehen.

Erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen, hier über das Plangebiet sehr wahrscheinlich hinausgehenden möglichen Populationen verschlechtern würde, sind nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung essenzieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore ist schließlich ebenfalls nicht zu festzustellen.

5.2 Baumschutzsatzung

Für die Stadt Bedburg liegt eine Baumschutzsatzung, in der Fassung vom 23. Oktober 1986, vor. Nach § 3 der Baumschutzsatzung sind folgende Bäume geschützt:

- (1) *Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 100 cm und mehr beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.*
- (2) *Diese Satzung gilt auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen und/oder für die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen (s. § 7).*
- (3) *Nicht unter diese Satzung fallen:*
 - a) *Birken, Pappeln mit Ausnahme der Schwarzpappel, Nadelbäume mit Ausnahme der Eibe und Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien sowie mit Ausnahme von hochstämmigen (Stammhöhe mind. 1,80 m) Obstbäumen im Bereich innerörtlicher Streuobstwiesen.*
 - b) *Bäume auf privaten Grundstücken, soweit sie nicht im rechtskräftigen Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt sind, wenn sie näher als 3 Meter zu Außenwänden von bestehenden, zugelassenen Gebäuden mit Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von*

Menschen geeignet sind, stehen. Der Abstand wird in ein Meter Höhe über dem Erdboden von der Gebäudekante bis zum Stammmittelpunkt gemessen. Nicht zu den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zählen insbesondere Stellplätze, Garagen, Geräteschuppen, Gartenlauben, Gewächshäuser, Ställe, Lagerhallen, Aborte und Feuerstätten.

Im Zuge der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob der Baumbestand schützenswert im Sinne der Baumschutzsatzung ist.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin als WA – Allgemeines Wohngebiet bestehen. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Durch die Gebietsausweisung ‚WA‘ orientieren sich die zusätzlichen Flächenausweisungen an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Damit wird sichergestellt, dass sich die Erweiterung in das bestehende Wohngebiet einfügt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone der Planzeichnung enthält entsprechend festgelegte Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellte überbaubare Fläche.

Die dabei getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landchaftsgemäßes Grunderscheinungsbild. Im Zuge dieser 1. Änderung haben sich keine Veränderungen beim Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 4 ergeben. Die getroffenen Festsetzungen bleiben bestehen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Größe der zulässigen Grundfläche

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf der Mischgebietsfläche festgesetzt. Hierdurch ist eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung sichergestellt. Eine Überschreitung ist für Garagen, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Dies entspricht den Überschreitungsmöglichkeiten, die der Gesetzgeber einräumt. Darüber hinaus kann auch die GRZ von 0,6 überschritten werden, wenn der zusätzliche Versiegelungsanteil mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt wird. Diese Festsetzung entstammt bereits den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 und wurde in dieser 1. Änderung übernommen.

Größe der zulässigen Geschossfläche

Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 schöpft die Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet nicht ganz aus, ergibt aber eine der Lage des Plangebietes am Ortsrand angemessene Dichte.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans zur Geschossigkeit und bleibt im Zuge dieser Änderung unberührt, da die Erweiterung des Kindergartens auf der Ebene des Erdgeschosses erfolgt.

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In Nordrhein-Westfalen gelten somit als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW.³

- Geschoss über der Geländeoberfläche, das eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat und mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.

Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung wird für den Geltungsbereich ein Vollgeschoss festgesetzt.

Um einen gestalterischen Spielraum einzuräumen, z.B. für die Errichtung eines Geschosses mit größerer Raumhöhe, und um die Erfordernisse für Wärmedämmmaßnahmen zu berücksichtigen wird eine Firsthöhe von maximal 9,00 m festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 und somit den umgebungstypischen Höhenfestsetzungen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll dazu beitragen, dass klare Raumkanten gebildet werden. Der südliche Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird von der Bebauung freigehalten, was einen städtebaulichen Übergang in die rückwärtige parkähnliche Anlage bildet.

Es wird ein straßenparalleles Baufenster festgesetzt um eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe zu ermöglichen und auch ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sicherzustellen.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der bereits ausgebildete Straßenraum soll erhalten und nicht weiter verengt werden. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, da der konkrete Bedarf noch nicht absehbar ist, jedoch die Möglichkeit einer Errichtung solcher Nebenanlagen nach Bedarf gegeben sein soll.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Die gestalterischen Vorgaben gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wurden insbesondere getroffen, um einerseits eine rechtsverbindliche Bestandsicherung zu gewährleisten und andererseits für künftige Vorhaben im Plangebiet in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Einfluss zu nehmen und eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandene Struktur positiv zu unterstützen.

³ Vgl. Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

7.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um den stadtbildprägenden Charakter des Teilbereiches zu gewährleisten und visuelle Beeinträchtigungen im Straßenraum zu vermeiden, sind nicht überbaute Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz genutzt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

7.2 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.Ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

8 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bedburg als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

| Bezeichnung | | Größe in m ² | Anteil in % |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| Geltungsbereich | | 1.678 | 100,0 |
| | Allgemeines Wohngebiet | 1.501 | 89,5 |
| | <i>Davon überbaubar</i> | 652 | 38,8 |
| | Straßenverkehrsfläche | 177 | 10,5 |

Tab. 1: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen
(Quelle: eigene Darstellung)

9.2 Kostenschätzung

Der Stadt Bedburg entstehen für die Aufstellung des Bebauungsplans Planungskosten.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 4/ Kirchtroisdorf, 1. Änderung – „Kindergarten Montessori“ beigefügt.

Bedburg, den _____

(Siegel)

Bürgermeister