



Stadt **Bedburg**
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 4 / Kaster 3. Änderung
Bedburg Kaster
Baugebiet 'Sonnenfeld'
Begründung**

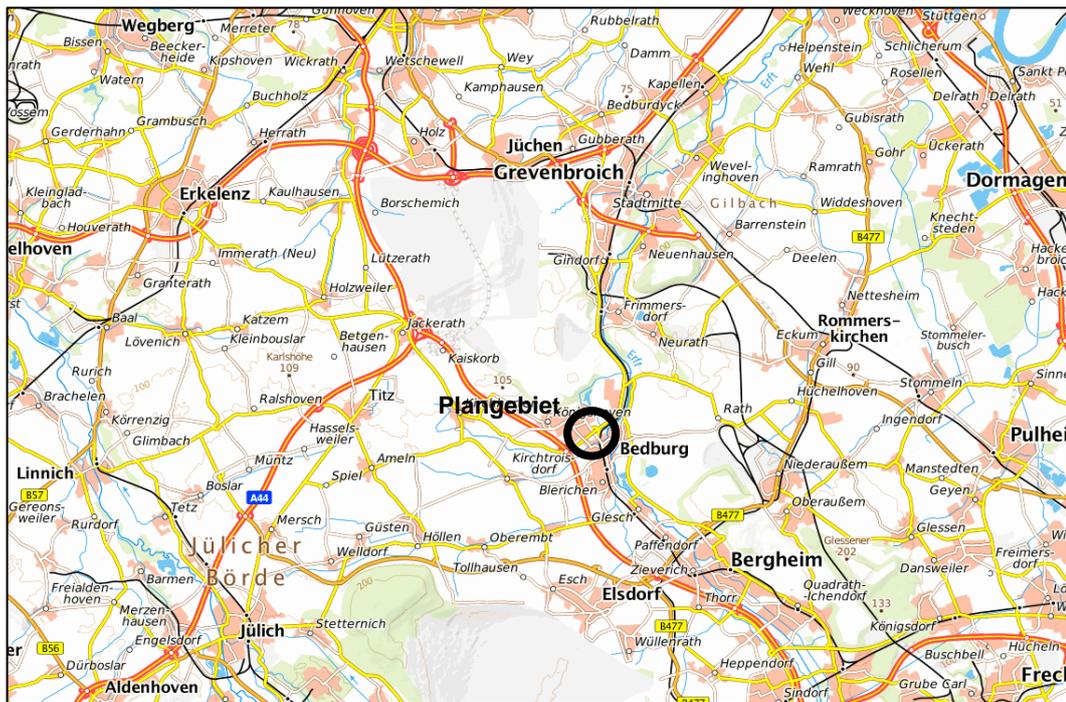
(Stand: 18.02.2020)

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster - Sonnenfeld wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Begründung beigegeben.

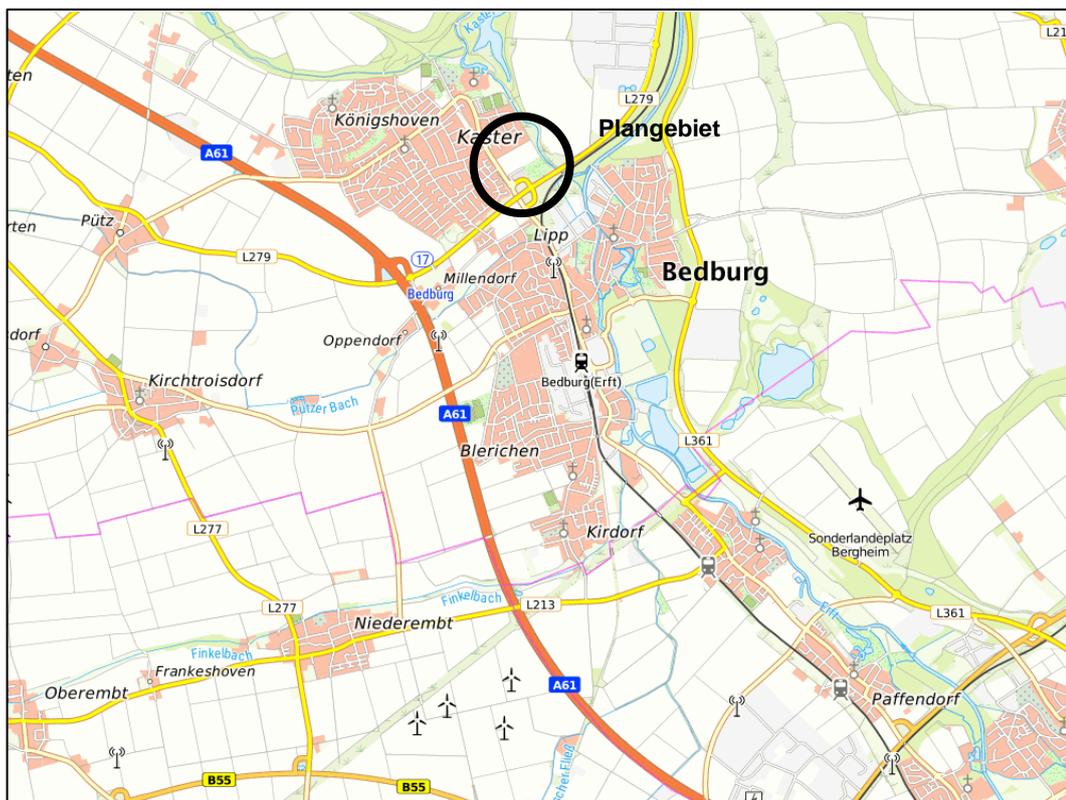
Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2 Übergeordnete Planungen.....	5
1.3 Planverfahren	6
1.4 Planungsstand – bestehendes Planungsrecht	6
2. Anlass der Planung	8
3. Ziel und Zweck der Planung.....	8
3.1 Allgemeine Ziele	8
3.2 Städtebauliches Konzept	8
4. Inhalte der Planung und Festsetzungen der 3. Änderung	10
4.1 Änderungen der Planzeichnung.....	11
4.2 Änderung der Textliche Festsetzungen.....	13
5. Auswirkungen der Planänderungen.....	14
6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt - sonstige Umweltbelange	15
6.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	15
6.2 Artenschutz.....	15
6.3 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	15
6.4 Boden- und Wasserschutz	16
6.5 Klimaschutz	17
6.6 Schutz der Kulturgüter	17
7. Sonstige Hinweise	17
8. Kosten	18
9. Städtebauliche Kennwerte	18

Stadt Bedburg
Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster 3. Änderung – Baugebiet 'Sonnenfeld'



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)



Lage im Stadtgebiet von Bedburg (Quelle Geoportal NRW)

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Aufgrund geänderter Entwicklungsabsichten besteht in zwei Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster die Erfordernis der Planänderung. Die beiden Änderungsbereiche weisen eine Größe von ca. 6.400 m² auf und befinden sich innerhalb der Flur 2 in der Gemarkung Kaster im Bereich des ehemaligen Flurstücks 1762. Mit erfolgter Neuparzellierung im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes umfasst der Änderungsbereich 1 das Flurstück 1784 aus Flur 2 und der Änderungsbereich 2 die Flurstücke 1786, 1787, 1788 und 1789 aus Flur 2.

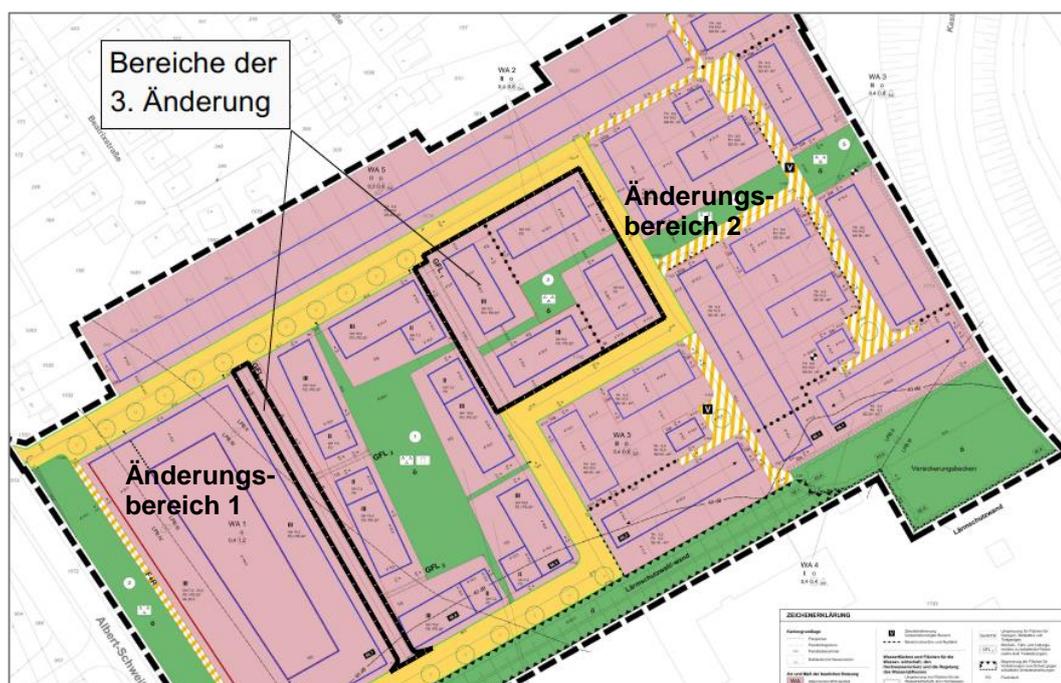


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche

Der Änderungsbereich 1 umfasst die im Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster 2. Änderung festgesetzte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche GFL₁ als Verbindung zwischen den im Norden und Süden verlaufenden Haupterschließungen.

Der Änderungsbereich 2 liegt weiter östlich und umfasst ebenfalls die festgesetzte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche GFL₁ und das östlich daran angrenzende Wohnquartier / Cluster. Der Bereich wird im Norden, Osten und Süden durch die erschließende öffentliche Verkehrsfläche begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der im Jahr 2008 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster liegt im Südosten des Ortsteils Kaster und wird im Südwesten von der K 36 - Albert-Schweitzer-Straße, im Nordosten von den Grünflächen beidseitig der Mühlenerft

und im Südosten vom Parkplatz der Therme Monte Mare begrenzt. Im Jahr 2017 wurde die 2. Änderung rechtskräftig (siehe Kap. 1.4). Zur Zeit wird die Erschließung des Plangebietes erstellt, so dass die ursprüngliche ackerbauliche Nutzung bereist aufgehoben ist.

Das gesamte Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes fällt von Westen nach Osten um ca. 2,00 m ab. Am Südostrand wurde auf der Fläche des Plangebietes in nahezu kompletter Länge ein ca. 3,00 m hoher Lärmschutzwall errichtet.

Das nordwestlich angrenzende Wohngebiet in Kaster-Epprath um die Oranienstraße, Beatrix-Straße, Brandenburger Straße und Ricardastraße besteht vorrangig aus eingeschossigen Einfamilienhäusern in geringer Baudichte.

Die nächstgelegene Bushaltestelle der REVG Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft liegt in 600 m Entfernung an der Harffer Schloßallee. Hier verkehrt die Linie 975 Horrem / Kaster im halbstündigen bis stündlichen Rhythmus.

1.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan der Bezirksregierung Köln

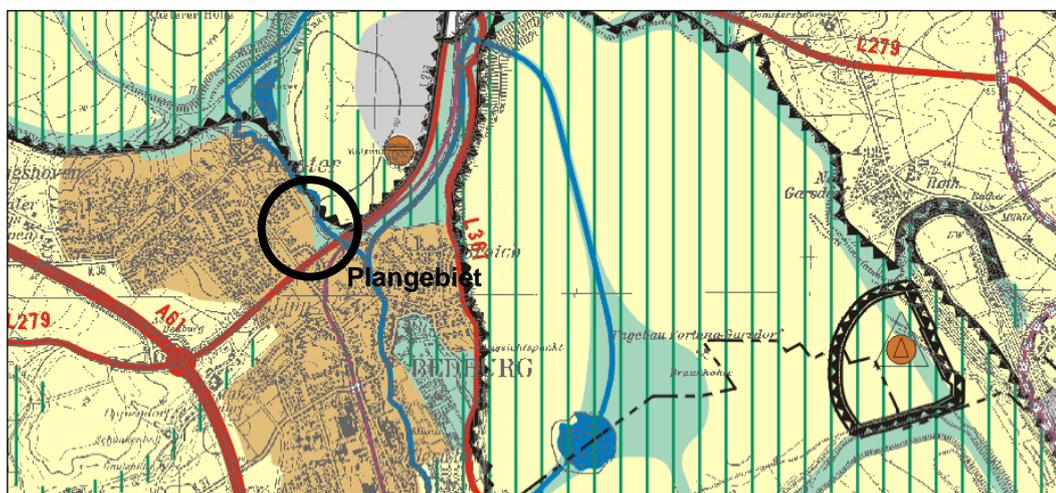


Abbildung 2: Auszug Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster 3. Änderung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Der heute gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg stellt den Plangebietsbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Der Bereich der 3. Änderung mit seinen Festsetzungen ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Als Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes enthält der gültige Landschaftsplan 1 – Tagebaurekultivierung Nord des Rhein-Erft-Kreises keine Festsetzungen für das Plangebiet.

1.3 Planverfahren

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche liegt unter 20.000 m², UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet) sind hier gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie zur Äußerung gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2020 gefasst.

Die Offenlage des Planentwurfs nach § 3 (2) BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom _____.2020 ist _____.2020.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen und Verfahrensschritte sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.4 Planungsstand – bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster, der seit dem 18.11.2008 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan weist im Süden ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Freizeitbad‘ und im nördlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der 2. Änderung im Jahr 2017 grundlegend überplant und die Festsetzungen im Bereich des geplanten Wohngebietes insbesondere hinsichtlich Wohnformen und Erschließung angepasst. Ziel dieser 2. Änderung war insbesondere unterschiedliche Wohn- und Hausformen für Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Generationen zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage der 2. Änderung basiert auf der Addition unterschiedlicher Wohnquartiere / Cluster: im westlichen Bereich – zur K 36 (Albert-Schweitzer-Straße) – sind Cluster mit eher verdichteten Bauformen (Mehrfamilienhausbebauung) angeordnet, die sich in Richtung Osten (Mühlenerft) über Quartiere mit Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung bis zur aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Doppelhäuser (ausgebildet als Wohnhöfe)

immer weiter auflösen. Die Erschließung umringt die Cluster im westlichen Teilbereich (um die verdichtete Bebauung) und wird im Osten als kurze Stichstraßen zur Erschließung der Wohnhöfe ausgebildet. Grünflächen sind trittsteinartig zwischen den Wohnquartieren angeordnet und über Fußwege miteinander verknüpft, so dass eine attraktive fußläufige Anbindung zum Mühlenerft entsteht. Nach Westen und Süden ist ebenfalls eine umfassende Eingrünung durch öffentliche Grünflächen festgesetzt, die ergänzend als Puffer zu den lärmintensiven Nutzungen / Verkehrsanlagen sowie zur Unterbringung der technischen Anlagen Lärmschutzwand und Versickerungsbecken dient.

Demnach sind im Bereich des Wohngebietes folgende Festsetzungen getroffen: entsprechend der Abnahme der Bebauungsdichte von Westen nach Osten ist das Maß der baulichen Nutzung von III Vollgeschossen entlang der K 36 bis zu II Vollgeschossen im inneren Plangebiet sowie zur Mühlenerft festgesetzt, mit abnehmenden Gebäudehöhen von 10 m bis maximalen Trauf- und Firsthöhen im östlichen Bereich (TH max. 6,0 m , FH max. 10 m). Lediglich in einem kleinen Teilbereich (WA 4) ist aus Lärmschutzgründen lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Festgesetzt ist eine GRZ von 0,4 sowie je nach Geschossigkeit eine GFZ von 0,8 bzw. 1,2. Lediglich im Übergang zum nordwestlich angrenzenden Wohngebiet um die Oranienstraße ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden überwiegend durch Baugrenzen, entlang der Albert-Schweitzer Straße ergänzend durch Baulinien, definiert. Eingeschränkt ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen / Wintergärten möglich.

Die im gesamten Plangebiet festgesetzte offene Bauweise wird entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept in den jeweiligen Wohnquartieren konkretisiert als Bereiche für Ein- und Doppelhausbebauung bzw. Bereiche für Doppelhäuser und Hausgruppen.

Der ruhende Verkehr wird durch Tiefgaragen oder Stellplätze / Carports untergebracht. Zur Umsetzung der städtebaulichen Qualität enthält die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ebenfalls Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen, insbesondere auch im Bereich der Vorgartenzone. Festsetzungen von Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen unterstützen die Ziele zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes.

Das zugrundeliegende Erschließungssystem wird überwiegend über öffentliche Verkehrsflächen gesichert, die fußläufige Erschließung der Innenbereiche einzelner Cluster bzw. Verbindungen zwischen den Haupteerschließungen erfolgt ergänzend durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Festsetzungen zum Lärmschutz (aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen) gewährleisten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich.

Unterstützend dienen die gestalterischen Festsetzungen der 2. Änderung dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und für Teilbereiche ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Dachformen und Dachaufbauten werden nach Lage und Größe vorgegeben bzw. begrenzt, um eine möglichst homogene Dachlandschaft zu erzeugen. So sind für die geplanten

Mehrfamilienhäuser generell Flach- oder Pultdächer, für die Hausgruppen Flachdächer festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser sind generell nur Satteldächer zulässig.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden nur Heckenpflanzungen oder Hecken in Verbindung mit Zäunen mit Begrenzung der Höhe im Bereich der Vorgärten zugelassen.

2. Anlass der Planung

Die Erschließung des Wohngebietes 'Sonnenfeld' ist derzeit in Realisierung.

Im Rahmen der Vermarktung hat sich für ein Wohnquartier / Cluster aufgrund geänderter Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt und aktueller Entwicklungsabsichten die Erforderlichkeit der Planänderung ergeben.

Zudem sind die zuvor über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Fuß- und Anliegerwege als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. In der Umsetzungsphase hat sich gezeigt, dass aufgrund der Größe der zu erschließenden Baufelder mit unterschiedlichen künftigen Eigentümern die Erschließung über Privatwege nicht geeignet ist.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster 3. Änderung ist entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben, der Nachfrage am Wohnungsmarkt und der umgebenden Bebauung - die Entwicklung eines Wohnquartiers unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem beschriebenen Bereich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient somit insbesondere den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie Fortentwicklung Bedburgs zu einem attraktiven Wohnstandort.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Ursprungsbebauungsplans bzw. der 2. Änderung ist im Kapitel 1.4 bereits beschrieben.

Der Bereich der 3. Änderung umfasst das zentral gelegene Wohnquartier / Cluster um die Grünfläche 3. Hier sollen durch einen Investor 25 Reihenhäusern als Mix aus zwei Haustypen entstehen. Die Wärmeversorgung der Häuser ist über eine Heizzentrale geplant. Daher ist die Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen erforderlich. Die Änderungen ergeben sich aufgrund der aktuell nachgefragten Wohnformen „Reihenhausbebauung“ und berühren nicht die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption, da Form der Erschließung, Grünflächenanordnung und Baufeldausrichtung erhalten bleiben.



Abbildung 3: zugrundeliegendes Plankonzept der 3. Änderung, Quelle: VISTA Reihenhaus GmbH, Mönchengladbach

Die dem Plankonzept zugrundeliegenden Hausformen erfordern eine Änderungen der Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (geänderter Zuschnitt / Ausdehnung bzw. Abstand zur Straße), zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen und Grundflächenzahl) und Dachform. Die geplanten Bauformen sind jedoch unmittelbar angrenzend zum Plangebiet der 3. Änderung in ähnlicher Form bereits zulässig (aufgelockerte Bereiche zur Mühlenerft). Die Abweichungen sind im städtebaulichen Kontext so unwesentlich, dass die städtebauliche Ordnung entsprechend der 2. Änderung gewahrt bleibt und die neue Bebauung sich in die künftig umgebende Bebauung einfügen wird. Die detaillierten Änderungen sind dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

4. Inhalte der Planung und Festsetzungen der 3. Änderung

Zur Umsetzung der voran genannten Ziele und Plankonzeption sind folgende Änderungen Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung:



Abbildung 4: Lage der Änderungsbereiche

- Änderung der zeichnerischen Festsetzung zu
 - überbaubaren Flächen
 - Flächen für Garagen
 - geänderte Lage und unwesentlich geänderter Zuschnitt der Grünfläche
 - Anpassung der Trauf- und Firsthöhe, Vollgeschossfestsetzung und Dachform an die beabsichtigten Bauformen
 - Änderung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten privaten Wege in öffentliche Verkehrsflächen in 2 Bereichen
- Änderung der Textlichen Festsetzungen u. a. zu
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen aufgrund des räumlichen Geltungsbereiches

Die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung beziehen sich lediglich auf die räumlichen Änderungsbereiche, so dass Festsetzungen zu sonstigen Grünflächen, Lärmschutzfestsetzungen, Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten etc. entfallen können.

4.1 Änderungen der Planzeichnung

Im Folgenden werden die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen ausführlich beschrieben:



Abbildung 5: Gegenüberstellung Änderungsbereich 2, links: Stand 2. Änderung, rechts: 3. Änderung

Reihe 1

- Die im Norden gelegenen Vorgartenbereiche können aufgrund ihrer Ausrichtung auf ein Minimum reduziert werden, daher sind diese von 5,0 m auf 3,0 m durch Verschiebung des Baufensters nach Norden angepasst.
- An der östlichen Giebelwand sollen die notwendigen Stellplätze und Garagen angeordnet werden, hierzu ist die Eintragung einer Fläche für Garagen erforderlich, die Zulässigkeit von Stellplätzen wird textlich geregelt. Durch die Anordnung der Flächen für Garagen in diesem Bereich wird das Baufenster nach Westen verschoben.
- Die Grundrissanordnung der einzelnen Reihenhäuser ermöglicht eine Reduzierung der Baufensterbreite von 37,0 m auf 36,0 m.
- Insgesamt wird die Grundstückstiefe auf 27,0 m verringert, die Grünfläche 3 wird somit weiter nördlich angeordnet.
- Statt der ursprünglich angedachten Flachdachbebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 9,50 m werden Satteldächer mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Fristhöhe von max. 11,0 m zulässig. Die Geschossfestsetzung mit 2 Vollgeschossen entsprechend der 2. Änderung bleibt bestehen.

Reihe 2

- Die Grundrissanordnung der einzelnen Reihenhäuser erfordert eine Verbreiterung des Baufensters auf 33,50 m.
- An beiden Giebelwänden sollen die notwendigen Stellplätze und Garagen angeordnet werden, hierzu ist die Eintragung von Flächen für Garagen erforderlich, die Zulässigkeit von Stellplätzen wird textlich geregelt. Die übrigen Stellplätze sind in den Vorgartenbereichen untergebracht und textlich zulässig.
- Die Wärmeversorgung der Reihenhäuser erfolgt über eine Heizzentrale, die durch Änderung der textlichen Festsetzungen im Bereich von Flächen für Garagen zulässig wird (Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO).
- Statt der ursprünglich angedachten Flachdachbebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 9,50 m werden Satteldächer mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Fristhöhe von max. 11,0 m zulässig. Die Geschossfestsetzung mit 2 Vollgeschossen entsprechend der 2. Änderung bleibt bestehen.

Reihe 3

- Die Grundstückstiefe (und somit Lage der Grünfläche) wird auf 27,0 m vergrößert.
- Die Grundrissanordnung der einzelnen Reihenhäuser erfordert eine Verlängerung des Baufensters auf 40,85 m.
- An beiden Giebelwänden sollen die notwendigen Stellplätze und Garagen angeordnet werden, hierzu ist die Eintragung von Flächen für Garagen erforderlich (zulässig sind gem. textlichen Festsetzungen auch Stellplätze). Die übrigen Stellplätze sind in den Vorgartenbereichen untergebracht und textlich zulässig.
- Die in diesem Bereich festgesetzte Fläche für Tiefgaragen entfällt aufgrund der geänderten Konzeption.
- Statt der ursprünglich angedachten Flachdach-/ Pultdachbebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 9,50 m werden Satteldächer mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Fristhöhe von max. 11,0 m zulässig. Die Geschossfestsetzung wird von 3 auf 2 Vollgeschossen reduziert.

Reihe 4

- Die Grundrissanordnung der einzelnen Reihenhäuser ermöglicht eine Reduzierung der Baufensterlänge auf 31,0 m und Reduzierung des Baugebietszuschnitts, so dass die Grünfläche weiter nördlich festgesetzt wird. Die nördliche Kante des Baufensters rückt weiter nach Norden.
- An der südlichen Giebelwand sollen die notwendigen Stellplätze und Garagen angeordnet werden, hierzu ist die Festsetzung einer Fläche für Garagen erforderlich. Die übrigen Stellplätze sind in den Vorgartenbereichen untergebracht und textlich zulässig.

- Die in diesem Bereich festgesetzte Fläche für Tiefgaragen entfällt aufgrund der geänderten Konzeption.
- Statt der ursprünglich angedachten Flachdach-/ Pultdachbebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 9,50 m werden hier Satteldächer mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Frsthöhe von max. 11,0 m zulässig. Die Geschossfestsetzung wird von 3 auf 2 Vollgeschossen reduziert.

Grünfläche:

- Die Form der Grünfläche bleibt in ihren Grundzügen erhalten, aufgrund der vorgenannten Anpassungen der Baufenster / Baugebiete ergeben sich geringfügige Verschiebungen, die Fläche wird etwas vergrößert.

Erschließung

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten privaten Wege (siehe Abbildung 4) werden als öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der angrenzenden Baufelder festgesetzt.

4.2 Änderung der Textliche Festsetzungen

Ergänzend erfolgt für diesen räumlich begrenzten Bereich folgende Änderung der textlichen Festsetzungen:

Änderung der textlichen Festsetzung zur Grundflächenzahl

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster ist überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die aktuelle Konzeption im Änderungsbereich mit kleinen Grundstückszuschnitten erfordert jedoch eine Aufweitung in der Art, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% (und somit bis 0,6) für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 einschließlich Terrassen zulässig ist.

Somit ist mit der aktuellen Bebauungsplanänderung zwar eine Mehrversiegelung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan möglich. Angesichts der damit verbundenen effektiven Ausnutzung integrierter, erschlossener Bereiche zur Unterbringung des erforderlichen Wohnraums insbesondere auch für Familien mit Kindern und der Beschränkung der GRZ-Überschreitung auf u. a. Nebenanlagen und untergeordnete Gebäude wird daher im Rahmen der Abwägung der Mehrversiegelung gegenüber dem Boden- und Flächenschutz in diesem Fall Vorrang eingeräumt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der im vorangegangenen Kapitel bereits beschriebenen Änderung der Zulässigkeit von Stellplätzen auch im Vorgartenbereich wird eine geringfügige Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 alt, jetzt Nr. 3.2 erforderlich.

Textliche Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen Stellplätze und Garagen

Gemäß der im vorangegangenen Kapitel bereits beschriebenen Änderung der Zulässigkeit von Stellplätzen bzw. der geplanten Anordnung von Garagen zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird eine geringfügige Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 5 erforderlich.

Die geänderten Festsetzungen (textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen) berücksichtigen gleichwohl die der 2. Änderung zugrunde liegende städtebauliche Ordnung. Sie sind so festgesetzt, dass zur Unterstützung der Durchgrünung Garagen und Stellplätze in den hinteren Grundstücksbereichen nicht zulässig sind und sich entlang der Erschließung orientieren.

Die in der 2. Änderung bereits enthaltene Vorgabe eines 0,5 m breiten Mindestabstandes zwischen Flächen für Garagen und seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen wird ebenfalls in der 3. Änderung berücksichtigt.

Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen aufgrund des räumlichen Geltungsbereiches

Zur Konkretisierung der Pflanzbestimmungen für die im Änderungsbereich verbleibende Grünfläche Nr. 3 werden die Stückzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher verhältnismäßig angepasst.

Die übrigen Festsetzungen der 2. Änderung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden unverändert auch für die 3. Änderung und werden daher übernommen.

5. Auswirkungen der Planänderungen

Mit diesen geringfügigen Änderungen sind keine Auswirkungen auf die zu beachtenden Planungsbelange verbunden. Die Änderungen unterstützen das Ziel des Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere der Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung Bedburgs zu einem attraktiven Wohnstandort.

Auswirkungen auf den Verkehrsfluss bzw. die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden durch die Planänderung nicht vorbereitet.

Ver- und Entsorgung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da eine ungedrosselte Einleitung in die Mühlenerft nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser zentral versickert werden. Die erforderlichen Gutachten

und Fachplanungen wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt und die Flächen für die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer gesichert. Eine geordnete Entwässerung ist somit auch für den Bereich der 3. Änderung gegeben bzw. die Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Das Schmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal an die bestehende nordwestlich gelegene Mischwasserkanalisation in der Albert-Schweitzer-Straße angeschlossen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt - sonstige Umweltbelange

6.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (kein „Eingriff / Ausgleich“) und müssen nicht ausgeglichen werden.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster wurde eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt, welche im Rahmen der 2. Änderung im Jahr 2017 aktualisiert wurde (Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe I für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster, 2. Änderung, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Juni 2017). Gemäß dieser Vorprüfung ist die einzige planungsrelevante Vogelart, deren Vorkommen im Plangebiet nicht mit hinreichender Sicherheit völlig ausgeschlossen werden kann, die Feldlerche. Für den Verlust eines Brutrevieres der Feldlerche ist eine kompensierende Extensivierung von 1 ha Agrarfläche in der freien Landschaft erforderlich und wurde im Zuge des damaligen Planverfahrens gesichert.

Auf Anfrage der Stadt zur Durchführung einer erneuten ASP oder Ergänzung der bestehenden im Rahmen der 3. Änderung bei der Unteren Landschaftsbehörde, Rhein-Erft-Kreis wurde mitgeteilt, dass sowohl die Erarbeitung einer neuen ASP I als auch die Ergänzung der bestehenden ASP nicht erforderlich ist, da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster im Hinblick auf das Artenschutzrecht unwesentlich ist.¹

6.3 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die Planänderung werden bereits planungsrechtlich gesicherte Wohngebiete überplant und mit einer geänderten GRZ eine geringfügige Mehrversiegelung zugelassen. Somit wird planungsrechtlich ein weiterer (geringfügiger) Verlust von Grünflächen und der Lebensraum für Tiere und

¹ Gem. Stellungnahme Rhein-Erft-Kreis, Untere Naturschutzbehörde vom 20.12.2019

Pflanzen sowie ein Flächenverbrauch in diesem Bereich vorbereitet. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen, so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht, insbesondere in den künftigen Gärten und der im Plangebiet gesicherten Grünfläche.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen.

Auswirkungen auf die Landschaft werden durch textliche Festsetzungen zur Gebäudedimensionierung und durch Pflanzmaßnahmen entsprechend reduziert. Die Biologische Vielfalt wird aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Positiv auf die Energiebilanz wird sich die geplante Errichtung einer für den gesamten Wohnblock dienenden Heizzentrale auswirken, deren Zulässigkeit planungsrechtlich vorbereitet wird.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist im vorangegangenen Kapitel dokumentiert und bedarf keiner Anpassung.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

6.4 Boden- und Wasserschutz

Das Plangebiet liegt geomorphologisch im Bereich der Niederterrasse und Unteren Mittelterrasse der Erft. Geologisch folgen unter dem Oberboden sowie den Deckschichten von Lösslehm und Lehm Kiese und Sande der Unteren Mittelterrasse Erft. Eine hydrogeologisch wirksame Störzone ist nicht bekannt. Im Bereich des gesamten Plangebietes (Geltungsbereich der 2. Änderung) steht eine 0,35 m - 0,40 m mächtige Schicht aus dunkelbrauner bis schwarzbrauner lehmiger Mutterbodendecke als Oberboden an. Unterhalb des Oberbodens

befindet sich der humos ausgebildete Schluff des Lösslehms. Ab einer Tiefe von ca. 1,35 - 2,50 m folgt der braune, feinsandige kalkhaltige Schluff des Löss, darunter ab einer Tiefe von ca. 6,00 - 7,00 m die nicht bindigen Schichten aus Kies und Sand.

Der freie, nicht gespannte Grundwasserspiegel lag vor der Beeinflussung durch die Sumpfungmaßnahmen der RWE Power ca. 3,00 - 4,00 m unter Gelände. Heute ist er aufgrund der Sumpfungmaßnahmen tief unter Flur abgesenkt. Dieser Zustand wird noch Jahrzehnte andauern, danach wird der Grundwasserspiegel maximal bis zur o.g. Höhe ansteigen. Allerdings ist vorgesehen, dass für den Bereich zwischen Kerpen und Bedburg der Erftverband zukünftig durch Grundwassererhaltungsmaßnahmen den Grundwasserwiederanstieg auf ein für die normale Bebauung verträgliches Niveau begrenzt.

6.5 Klimaschutz

Die bauliche Inanspruchnahme im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster ist bereits im 2. Änderungsverfahren in die Abwägung eingestellt worden.

Die Beeinträchtigungen des Kaltluftkorridors zwischen dem ehemaligen Tagebaugelände und den Wohngebieten südwestlich der Albert-Schweitzer-Straße werden durch die weiterhin bestehenden Freiflächen im Bereich des Freizeitbades sowie Grün- und Pflanzmaßnahmen im neuen Wohngebiet (und somit auch im Bereich der 3. Änderung) soweit reduziert, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr in Nordost-Südwest-Richtung weiterhin sichergestellt ist. Durch die 3. Änderung werden darüber hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen dieses Frischluftkorridors vorbereitet.

6.6 Schutz der Kulturgüter

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster wurde auf Veranlassung des Amtes für Bodendenkmalpflege im November und Dezember 2005 eine Prospektion mit insgesamt 10 Sondagen durchgeführt. Im Rahmen dieser archäologischen Prospektion wurde oberflächennah im Nordwesten des Plangebietes (Ursprungsbebauungsplan) der Kernbereich einer bandkeramischen Siedlung erkundet. Südöstlich des Lärmschutzwalles wurden Hinweise auf prähistorische Bestattungsflächen gefunden. Die Lage der Funde wurde durch ein Vermessungsbüro kartiert. Weitere Funde können nicht ausgeschlossen werden.

Deshalb wird im Bebauungsplan auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Bei eventuellen Bodenfunden ist die Anzeigenpflicht zu beachten. Die Bodendenkmalbehörde ist unmittelbar zu verständigen.

7. 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.

Das Plangebiet liegt über zwei auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Kampfgebiet liegt. Aus diesem Grund wurde bereits eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen durchgeführt. Ergänzend wird allerdings darauf verwiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen ist.

Bezüglich Artenschutz wird darauf verwiesen, dass eine eventuelle Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen ist.

8. Kosten

Für die Stadt Bedburg entstehen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens, für die Erschließungsplanung und die Erschließung und für die notwendigen Ordnungsmaßnahmen.

9. Städtebauliche Kennwerte



Abbildung 6: Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche

	2. Änderung			3. Änderung		
Änderungsbereich 1	100,00%	847	m²	100,00%	847	m²
Verkehrsflächen				100,00%	847	m ²
GFL ₁	100,00%	847	m ²			
Änderungsbereich 2	100,00%	5.591	m²	100,00%	5.591	m²
Wohnbauflächen	83,22%	4.653	m ²	83,07%	4.644	m ²
Verkehrsflächen	0,00%	-	m ²	7,30%	408	m ²
GFL ₁	7,30%	408		0,00%	-	
Grünflächen	9,48%	530	m ²	9,64%	539	m ²

Stadt Bedburg
 Der Bürgermeister