



Stadt **Bedburg**
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan
Nr. 1 / Kirchtroisdorf 5. beschleunigte Änderung –
ehemalige Schule Kirchtroisdorf –**

Bedburg
Begründung

Satzung

(Stand: 21.06.2022)

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Kirchtroisdorf wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in der ab 15.09.2021 geltenden Fassung folgende Begründung beigegeben.

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2 Übergeordnete Planungen.....	5
1.3 Umgebung.....	6
1.4 Planverfahren	7
1.5 Planungsstand – bestehendes Planungsrecht	8
2. Anlass der Planung	9
3. Ziel und Zweck der Planung.....	9
3.1 Allgemeine Ziele	9
3.2 Planung	9
4. Inhalte der Planung und Festsetzungen der 5. Änderung	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen.....	10
4.3 Vollgeschosse	10
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.5 Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen mit ihren Einfahrten	11
4.6 Anpflanzungen von Bäumen / Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	12
4.7 Erhalt von Bäumen / Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	12
4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW) ..	12
5. Auswirkungen der Planänderungen.....	13
6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt - sonstige Umweltbelange	13
6.1 Artenschutz.....	13
6.2 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	14
6.3 Ausgleichsmaßnahmen (Eingriff- / Ausgleich).....	14
6.4 Boden- und Wasserschutz.....	15
6.5 Klimaschutz	15
6.6 Schutz der Kulturgüter	16

7. Sonstige Hinweise	16
8. Kosten	16
9. Städtebauliche Kennwerte	17

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 5. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Kirchtroisdorf liegt im ländlich geprägten Ortsteil Kirchtroisdorf und umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 242, Flur 27, Gemarkung Pütz. Der Teil des Flurstücks wurde ehemals als Schulgrundstück genutzt und grenzt im Osten an die Heinsberger Straße (L227), im Süden an das 2011 errichtete Begegnungszentrum und im Westen an die rückwärtige Bebauung der Godefriedstraße. Im Norden tangiert das Plangebiet die südlichen Grenzen des Flurstückes 133, Flur 4, Gemarkung Pütz. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1.400 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Kirchtroisdorf ist der Planzeichnung zu entnehmen. Sie bezieht sich überwiegend auf die Fläche des östlichen WA aus der 4. Änderung und geringfügige Teile der südlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche.

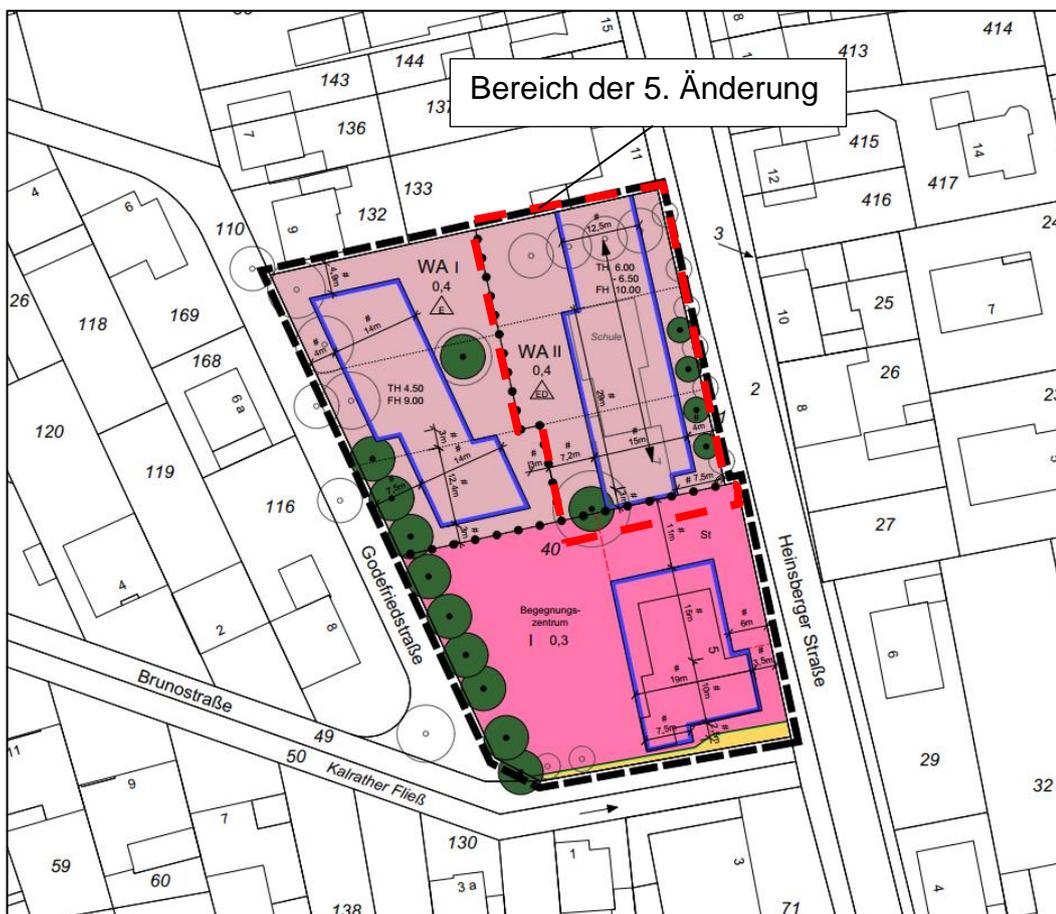


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs nach der 4. Änderung

Nach Aufgabe der Grundschule wurde das zweigeschossige Hauptgebäude, das in einem Abstand von ca. 8 m parallel zur Heinsberger Straße steht, zunächst erhalten und für Zwischennutzungen wie Taxizentrale, Kindergarten, kulturelle Versammlungsstätte u. ä. freigegeben. Ursprünglich sollte es aufgrund des Bauzu-

standes und den, einer wirtschaftlichen Umnutzung widersprechenden, Raumhöhen mittelfristig entfernt werden. Ehemals im rückwärtigen Bereich der Schule vorhandene Nebengebäude wurden bereits abgerissen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich an der Heinsberger Straße vier Einzelbäume in einer Baumreihe, die den Standort zur Verkehrsfläche prägen und die aufgrund ihrer Qualität erhaltenswert sind. Parallel und versetzt zu dieser Baumreihe wurden sieben weitere Rotdornbäume außerhalb des Geltungsbereiches auf der öffentlichen Fläche der Heinsberger Straße gepflanzt.

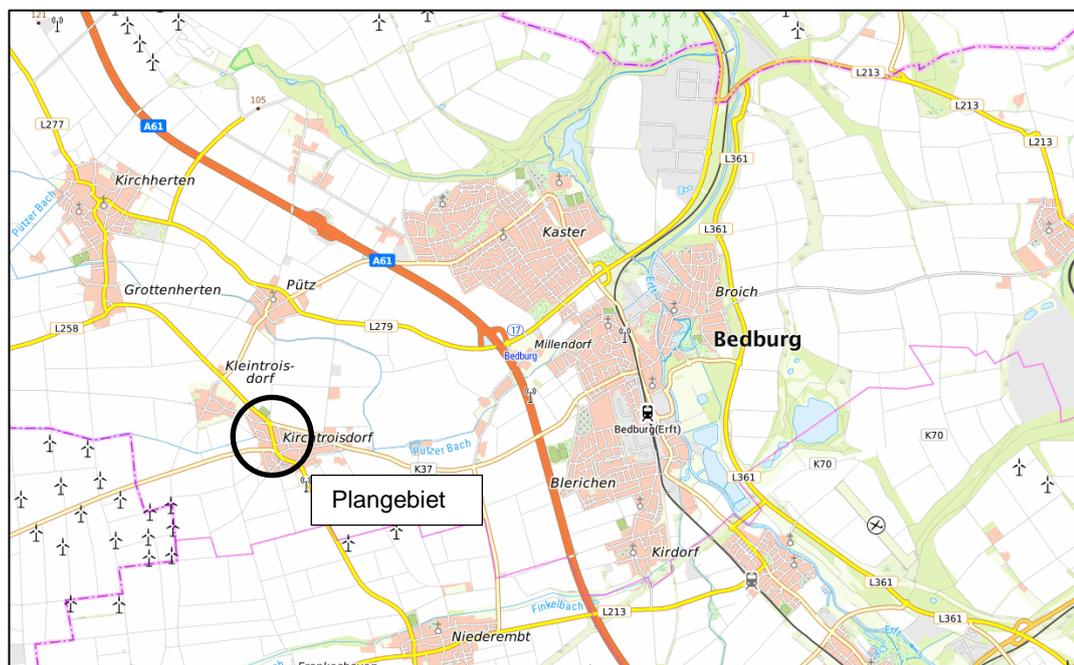


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet von Bedburg (Quelle Bezirksregierung Köln Geobasis NRW)

1.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan der Bezirksregierung Köln

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 1 / Kirchtroisdorf 5. Änderung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne besondere Schutzfunktionen ausgewiesen. Durch den Ort führt die L277 (Heinsberger Straße), die den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr bedient.

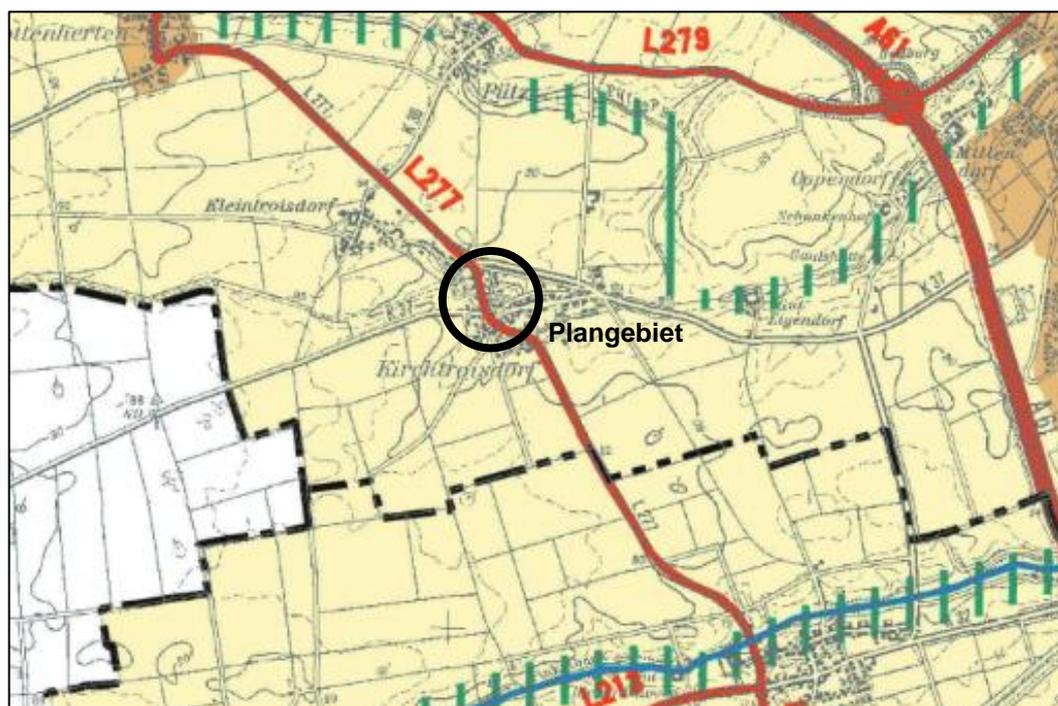


Abbildung 3: Auszug Regionalplan (Bezirksregierung Köln)

Seit der Änderung des LEP NRW (Juli 2019) ist ein zusätzliches Ziel aufgenommen worden (Ziel 2-4 „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“). Danach ist eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung für Ortsteile im Freiraum, angepasst an die vorhandene Infrastruktur auch in Ortsteilen mit weniger als 2.000 Einwohnern möglich (sog. Eigenentwicklung). Kirchtroisdorf hat ca. 1.100 EW. Somit ist eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gegeben.

Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Der heute gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg stellt für den Plangebietsbereich Flächen für den Gemeinbedarf, Schule dar. Im Übrigen ist der westliche Bereich durch Wohnbauflächen, die an der Heinsberger Straße gelegenen Nutzungen als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Heinsberger Straße ist als klassifizierte Straße (Landesstraße) als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist in Form einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die 5. Änderung des Bebauungsplanes anzupassen.

Landschaftsplan

Als Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes enthält der gültige Landschaftsplan 2 – Jülicher Börde mit Titzer Höhe des Rhein-Erft-Kreises keine Festsetzungen für das Plangebiet.

1.3 Umgebung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der L 277, die die Ortslage Kirchtroisdorf als Heinsberger Straße von Norden nach Süden als Hupterschließungsstraße durchquert. Die Bestandsbebauung an der Heinsberger Straße nördlich des Plangebietes wird von zweigeschossigen traufständigen Doppelhäusern und Hausgruppen

geprägt. Die Bebauung unmittelbar westlich des Plangebietes besteht aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Die vorhandene, gewachsene Wohn- und Mischnutzung an der Heinsberger Straße stellt sich vorrangig als Straßenrandbebauung dar. Das Gebäude des nordöstlich angrenzenden Flurstückes 133 wurde dabei einschließlich des Hinterhauses als Grenzbebauung ausgeführt. Die Bebauung nordwestlich, westlich und südlich des Plangebietes besteht vorrangig aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern. Dabei wurden die Gebäude westlich der Godefriedstraße entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1 / Kirchtroisdorf ausgeführt, der für diesen Bereich eine Gartenhofbauweise mit Grenzbebauung an allen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Flächen festsetzt.

Angrenzend an die südlich gelegene Brunostraße verläuft in einem offenen Bach das Kalrather Fließ.

Innerhalb von Kirchtroisdorf befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung das Montessori-Kinderhaus Springmäuse e.V. Die notwendigen Schulen liegen innerhalb des Schulzentrums Bedburg. Die Einzelhandelsversorgung findet vorrangig im Bedburger Zentrum in ca. 3,7 km Entfernung statt. In Kirchtroisdorf befinden sich im Bereich Elsdorfer Straße / Pfarrer-Stein-Straße zwei Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bedburg, An den Linden“ der REVG Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft liegt nördlich in 170 m Entfernung an der L 277. Hier verkehren die Linien 905 Bedburg/ Kaster und 987 Schülerverkehr Bedburg im zwei-Stunden-Takt.

1.4 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. Eine Beteiligung wird erst bei Offenlage durchgeführt. 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 im Rahmen der Offenlage gegeben. Auch werden zur Information über die Auswirkungen der Planung die Behörden und Träger öffentlicher Belange erst im Rahmen der Offenlage unterrichtet.

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.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch liegt keine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Somit kann das Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2020 gefasst.

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

1.5 Planungsstand – bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet der hier beschriebenen 5. Änderung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 / Kirchtroisdorf, der seit 1974 rechtsgültig ist. Dieser Bebauungsplan setzt im Süden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Begegnungszentrum‘ fest. Im nördlichen Teilbereich, in dem ehemals die Schule ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt war, wurden in der vorangegangenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Kirchtroisdorf setzte nördlich der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ mit der Festsetzung MI an der damals noch Bahnstraße genannten „Heinsberger Straße“ Reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,6 fest. Für den gleichen Geltungsbereich wurde später im Rahmen der 1. Änderung die GRZ auf 0,4 reduziert. Die 2. und 3. Änderung beziehen sich nicht auf den jetzigen Geltungsbereich.

Es wurde für die Fläche des Begegnungszentrums (Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine I-Geschossigkeit festgesetzt. Im nordwestlichen Allgemeinen Wohngebiet (WA – I-geschossig) und im nordöstlichen WA (II-geschossig) ist eine GRZ von 0,4 in jeweils einem Baufeld (Baugrenze) festgesetzt, im nordwestlichen WA sind ausschließlich Einzelhäuser, im nordöstlichen WA Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Traufhöhen liegen bei 4,5 m (WA nordwestlich) bzw. 6,00 m bis 6,50 m (WA nordöstlich) und die Firsthöhen bei 9,00 (WA nordwestlich) und 10,00 m (WA nordöstlich). Im nordöstlichen WA (jetzige 5. Änderung) ist zusätzlich eine Firstrichtung festgesetzt.

Des Weiteren wurden entlang der Heinsberger Straße vier, an der Godefriedstraße neun sowie im Gebiet zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt.

2. Anlass der Planung

Aufgrund geänderter Entwicklungsabsichten besteht in einem Teilbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Kirchtroisdorf das Erfordernis der Planänderung (nordöstliches WA, vgl. Abb. 1: Abgrenzung der 5. Änderung, Kap. 1.1). Es ist durch den neuen Grundstücksbesitzer geplant, den alten Backsteinbau der Schule aus den 1950er Jahren wieder nutzbar zu machen und mehrere Wohnungen in Form eines Mehrfamilienhauses dort unterzubringen. Des Weiteren ist beabsichtigt, an der nördlichen Grenze, unmittelbar anschließend an das Gebäude Heinsberger Straße Nr. 11 ein Mehrfamilienhaus als Neubau zu errichten. Entsprechend werden Stellplätze an der Heinsberger Straße und im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Ein privates Bauvorhaben ist der Auslöser der 5. Änderung, da sie aber konform ist mit der städtebaulich gewünschten Entwicklung der Stadt Bedburg, wird dieser Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Um dieser städtebaulich wünschenswerten Entwicklung Rechnung zu tragen, ist eine weitere Änderung, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich.

Aufgrund der beabsichtigten Wiedernutzbarmachung des Bestandgebäudes müssen die in der 4. Änderung rechtskräftig gewordenen Festsetzungen sowohl auf die zu erhaltende Kubatur und Bauweise sowie auf eine Wohnnutzung angepasst werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 1 / Kirchtroisdorf 5. Änderung ist entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben, der Nachfrage am Wohnungsmarkt und der bestehenden Bebauung - die Veränderung des Bestandgebäudes zu einem Wohngebäude unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem beschriebenen Bereich. Durch die Reaktivierung einer bisher bebauten Fläche dient es insbesondere dem Planungsgrundsatz einer flächensparenden Bauweise und einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13a Abs. 1 BauGB).

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes dient somit insbesondere den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung des Stadtteils Kirchtroisdorf zu einem attraktiven Wohnstandort.

3.2 Planung

Der Bereich der 5. Änderung umfasst das nordöstlich gelegene Allgemeine Wohngebiet WA. Hier sollen durch den neuen Eigentümer 14 Wohneinheiten geschaffen werden. In der ehemaligen Schule sind 9 Wohnungen, in dem Neubau 5 Wohnungen vorgesehen. Da es sich bei dem Gebäude bisher um eine Schule und Gewerberäume gehandelt hat, ist durch die Anpassung der Baugrenzen und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs die Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen erforderlich. Da eine Teilung der beiden Flächen Alte Schule und

Begegnungszentrum bereits vollzogen ist (Flurstück 242 ist Geltungsbereich; Flurstück 243 ist Gemeindezentrum), werden aufgrund der Abstandsflächenregelung gem. § 6 BauO NRW ein geringer Bereich in einer Breite von 3,0 m der südlichen Fläche (Begegnungszentrum) in den Geltungsbereich der 5. Änderung aufgenommen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die detaillierten Änderungen sind dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

4. Inhalte der Planung und Festsetzungen der 5. Änderung

Zur Umsetzung der oben genannten Ziele und vorgesehenen Planung sind folgende Änderungen Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Kirchtroisdorf:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten allgemeinen Wohnnutzung in dem ehemaligen Schulgebäude und dem Neubau im Geltungsbereich der 5. Änderung werden folgende Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit zulässig: Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen. Für diese Nutzungen sind in der Stadt Bedburg genügend Alternativstandorte in besserer städtebaulicher Zuordnung vorhanden. Zudem sind diese Anlagen und Einrichtungen aufgrund ihrer großvolumigen Ausdehnung, der auffallenden Gestaltung und des intensiven Verkehrsraufkommens (insbesondere Tankstellen) in diesem durch Wohn- und Mischgebäude geprägten Gebiet zur Wahrung des Ortsbildes unerwünscht.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO) können sich ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet ansiedeln, insofern sie die Zweckbestimmung des Plangebiets nicht überdecken und auch aufgrund ihrer Größe wohnverträglich sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen

Im Gegensatz zu der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung in der 4. Änderung werden die jeweiligen Höhen der Gebäude in der 5. Änderung angepasst an den verbleibenden Bestand des ehemaligen Schulgebäudes, welches den Geltungsbereich der 5. Änderung weiterhin prägt. Die Gebäudehöhen werden demnach als NHN-Höhen (Normalhöhennull) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN2016 angegeben und in der Planzeichnung als max. zulässige Trauf-, First- und Gebäudehöhen über Normalhöhen (ü.NHN) festgesetzt.

4.3 Vollgeschosse

Das ehemalige Schulgebäude wird mit seinen zwei Vollgeschossen im Bestand erhalten. Der nördliche Neubau (nördliches Baufenster) passt sich an das nördliche außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Gebäude Heinsberger Straße 11 an. Im vorderen Bereich kann dieses Gebäude II-geschossig errichtet werden. Im

rückwärtigen Bereich passt sich auch hier das Gebäude an das Gebäude Heinsberger Straße 11 an und darf nur I-geschossig bei gleicher Firsthöhe und -richtung errichtet werden.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der 5. Änderung wird – im Gegensatz zur 4. Änderung - aufgrund der beabsichtigten Nutzungen (Mehrfamilienhäuser) eine Erweiterung der Bauweise ohne die Einschränkung Einzel-/ Doppelhaus – im Bereich der überbaubaren Flächen des Bestandsgebäudes Schule auf offene Bauweise vorgenommen. Hierdurch ist eine größere Flexibilität gegeben.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt aufgrund der beabsichtigten künftigen Nutzung des vorhandenen ehemaligen Schulgebäudes als Wohnhaus (Mehrfamilienhaus mit ggf. im Erdgeschoss Gewerbe / Dienstleistungen) mit Baugrenzen. Diese werden zur Sanierung und Renovierung des Gebäudes um das Bestandsgebäude mit Spielraum unter anderem für Balkone und Aufzug etc. und lediglich teilweise direkt an den Außenmauern zur Heinsberger Straße festgesetzt.

Des Weiteren wird ein Neubau in einem Baufeld quer zur Heinsberger Straße nördlich des ehemaligen Schulgebäudes unmittelbar angrenzend an das benachbarte nördliche, außerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebäude Heinsberger Straße 11 in einem zweiten Baufeld festgesetzt. In diesem Baufeld wird in Anbetracht des angrenzenden und hier einzubeziehenden Planungsrechts nach § 34 BauGB eine abweichende, eine sog. *halb offene Bauweise* festgesetzt. Nach Norden gilt dann die geschlossene, nach Osten, Westen und Süden die offene Bauweise. So entsteht eine Anbauverpflichtung an das nördliche gelegene Gebäude Heinsberger Straße 11.

4.5 Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen mit ihren Einfahrten

Entsprechend der Festsetzung in der 4. Änderung sind auch in der 5. Änderung Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren Flächen zulässig. Jedoch werden aufgrund der beabsichtigten baulichen Nutzung der zwei Baufelder als Mehrfamilienhäuser mehr Stellplätze erforderlich.

So werden entlang der Heinsberger Straße vor dem Bestandsgebäude „Ehemalige Schule“ Flächen für Stellplätze (St) festgesetzt. Die Bestandsbäume werden wie in der 4. Änderung als Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (vgl. Kap. 4.6) entlang der Heinsberger Straße festgesetzt. Hier muss die Stellplatzanordnung Rücksicht nehmen. Die Stellplätze werden unmittelbar über die Heinsberger Straße angefahren werden.

Im nördlichen rückwärtigen Bereich sind in den Flächen für Stellplätze und Carports (St) offene Stellplätze und / oder Carports zulässig. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Heinsberger Straße.

Diese festgesetzten Flächen sichern die erforderlichen Stellplätze oder Carports im Plangebiet und gewährleisten einen reibungsloseren Verkehrsablauf.

Des Weiteren werden im südlichen rückwärtigen Bereich Flächen für Abfallbehälter sowie Abstellplätze für Fahrräder festgesetzt. Über die südliche Zufahrt sind die Abfallbehälter an den Abholtagen gut an die öffentliche Straße zu stellen.

4.6 Anpflanzungen von Bäumen / Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es wird im rückwärtigen Bereich des Baufensters der ehemaligen Schule in der Planzeichnung ein Baum (Winterlinde) zum Anpflanzen festgesetzt mit der für bauliche Anlagen einschränkende Festsetzung, dass dieser Baum ab Stamm min. 2,5 m in alle Richtungen von Versiegelung und baulichen Hindernissen freizuhalten ist, so dass der Baum in seinem Wachstum nicht behindert wird.

4.7 Erhalt von Bäumen / Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die bereits in der 4. Änderung zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume im Plangebiet zur Heinsberger Straße werden als Erhaltung im Bereich der vorderen Stellplätze zur Durchgrünung festgesetzt.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wird das Ziel verfolgt, den städtebaulichen Entwurf der geplanten Bebauung im Einklang mit der vorhandenen Bebauung mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen und eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes zu geben.

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Als Dachform sind Fach- und Satteldächer zulässig. Satteldächer dürfen eine Dachneigung zwischen 30° bis 45° haben.
- Zur Dacheindeckung sind nur Farbtöne der RAL-Skala ‚dunkelbraun‘ bis ‚schwarz‘ oder ‚grau‘ bis ‚schwarz‘ zulässig. Andere Farbtöne können als Ausnahme zugelassen werden. Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Auch die Art, Form und Größe der Dachaufbauten bei Satteldächern werden reglementiert, damit die äußere Gestaltung der Gebäude homogen bleibt. Im Einzelnen:

- Die Breite der zu summierenden Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf bei Satteldächern 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite der zu summierenden Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen die Trauflänge von Außenwand zu Außenwand nicht überschreiten.
- Dachgauben sind nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig.
- Die Firstrichtung wird unter Berücksichtigung des ehem. Schulgebäudes sowie des nördlich angrenzenden Hauses Nr. 11 festgesetzt.

5. Auswirkungen der Planänderungen

Mit diesen 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 des Bedburger Ortsteiles Kirchtroisdorf zu einem attraktiven Wohnstandort.

Die Heinsberger Straße weist ein geringes Verkehrsaufkommen mit einem sehr geringen LKW-Anteil auf. Zudem handelt es sich um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße, für die eine Geschwindigkeitsreduzierung von maximal 50 km/h gilt. Gemäß DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB und nachts 45 dB. Es ist davon auszugehen, dass keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, die den Lärmpegelbereich 2 überschreiten. Dieser wird bereits durch die notwendige Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) erzielt.

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

Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur (Versorgung Strom, Wasser Gas, Telekommunikation) ist am Plangebiet vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes sowohl Niederschlagswasser, als auch Schmutzwasser erfolgt über den vorhandenen Kanal in der Heinsberger Straße.

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

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt - sonstige Umweltbelange

6.1 Artenschutz

Nach einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens kann von einer Artenschutzprüfung, Stufe 1 abgesehen werden.

Es erfolgte eine einfache artenschutzrechtliche Stellungnahme zu den zu fällenden Kastanienbäumen im Geltungsbereich der 5. Änderung (gem. Baumschutzverordnung). Bei der in Augenscheinnahme am 17.2.2021 wurden 5 Nester in den Bäumen gefunden, ein Buchfinkennest und vier Taubennester. Die Nester waren nicht durch Folgenutzer oder artenspezifisch belegt. Des Weiteren waren keine Höhlen oder Behausungen in den Bäumen oder am Wurzelbereich festzustellen.

Aus fachlicher Sicht gibt es gegen die Rodung der Bäume, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vom 1. Oktober bis Ende Februar gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, keine Bedenken. Sollten trotz gründlicher Absuche während der Rodung besetzte Ruhestätten von Tieren vorgefunden werden, sind die Arbeiten am betroffenen Gehölz zu unterbrechen und zu melden. Ab dem 1. März sind die Rodungen der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis anzuzeigen.

Ein Hinweis zur Einhaltung der Vogelschutzzeit (Bauzeitenregelung) wird im Bebauungsplan aufgenommen.

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

Durch die Planänderung wird ein bereits bebautes Gebiet überplant. Somit werden ebenfalls durch die unwesentliche Anpassung von überbaubaren Flächen und die Festsetzung von Flächen für Stellplätze oder Carports keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere vorbereitet.

Mit der konkreten Bebauung gem. Planvorhaben sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch eine geringe Mehrversiegelung verbunden, obwohl die Grundflächenzahl GRZ unverändert bei 0,4 bleibt. Eine zusätzliche negative, klimatische Verschlechterung ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch textliche Festsetzungen zur Gebäudedimensionierung 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.

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 nach heutiger Kenntnis für das Plangebiet nicht vor.

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.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen (Eingriff- / Ausgleich)

Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der angrenzenden Bestandsbebauung handelt es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung sowie der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die dafür notwendigen Voraussetzungen werden insgesamt erfüllt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche

Eingriffsregelung, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

6.4 Boden- und Wasserschutz

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW befinden sich innerhalb des Plangebietes vorrangig Parabraunerden aus Löss. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Böden anthropogen verändert und bis in den Untergrund stark überprägt wurden.

Wegen der bisherigen baulichen Nutzung des Grundstücks ist der § 44 Landeswassergesetz nicht anzuwenden.

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Kirchtroisdorf 2“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Durch Sumpfungmaßnahmen im Rahmen des Braunkohle-Tagebaus liegt der derzeitige Grundwasserspiegel unterhalb des natürlichen Grundwasserspiegels. Um eine dauerhafte Vernässung der Gebäude im Raum Bedburg zu vermeiden, soll der Grundwasserstand langfristig voraussichtlich unter dem natürlichen Grundwasserstand gehalten werden. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass im Gründungsbereich von Gebäuden besondere bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung erforderlich werden.

6.5 Klimaschutz

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmögliche Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Verfahren wird diesem Planungsgrundsatz besonders Rechnung getragen: Durch Umnutzung einer innerörtlichen Fläche werden bereits erschlossene Areale genutzt und durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in Kirchtroisdorf dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen.

Durch die Möglichkeiten des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern wie Solaranlagen (Allgemeine Zulässigkeit durch § 62 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW – Genehmigungsfreie Bauvorhaben) wird die Beeinträchtigung des Klimaschutzes möglichst geringgehalten.

Ebenso werden Freiflächengestaltung, Gebäudeplanung und Energiekonzept klimapositiv entwickelt, die allerdings nur beschränkt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden können. Ergänzend erfolgen daher Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Fach- und Detailplanungen und Festlegungen in städtebaulichen Verträgen.

6.6 Schutz der Kulturgüter

Kulturgüter sind – bis auf das Gebäude der ehemaligen Schule, welches erhalten bleibt – nach aktuellem Stand im Gebiet nicht vorhanden.

7. Sonstige Hinweise

Bodendenkmäler

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebenzone

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.

Kampfmittelbeseitigung

Trotz durchgeführter Kampfmittelüberprüfung können weiterhin Kampfmittel vorgefunden werden. Sollte dies der Fall sein, sind unverzüglich alle Arbeiten einzustellen, die Fläche zu verlassen und die Polizei oder das Ordnungsamt zu informieren. Von dort werden dann alle weiteren Maßnahmen eingeleitet.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. Kosten

Für die Stadt Bedburg entstehen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / Kirchtroisdorf Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens und für die notwendigen Ordnungsmaßnahmen.

9. Städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich	1428 qm
Allgemeines Wohngebiet	1428 qm
davon überbaubare Flächen	670 qm

Stadt Bedburg, im Juni 2022

Der Bürgermeister