Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung – ehemalige Zuckerfabrik

Gebiet östlich der Erft und südlich der Kreisstraße K 37

Begründung

(Stand: 22.05.2024)

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation 4
a) Beschreibung des Plangebietes 4
b) Übergeordnete Planungen 4
c) Planverfahren 8
d) Planungsstand 8

2. Ziel und Zweck der Planung 9
a) B-Plan 56 und 1. Änderung 9
b) Übersicht über die Inhalte der 1. Änderung 11

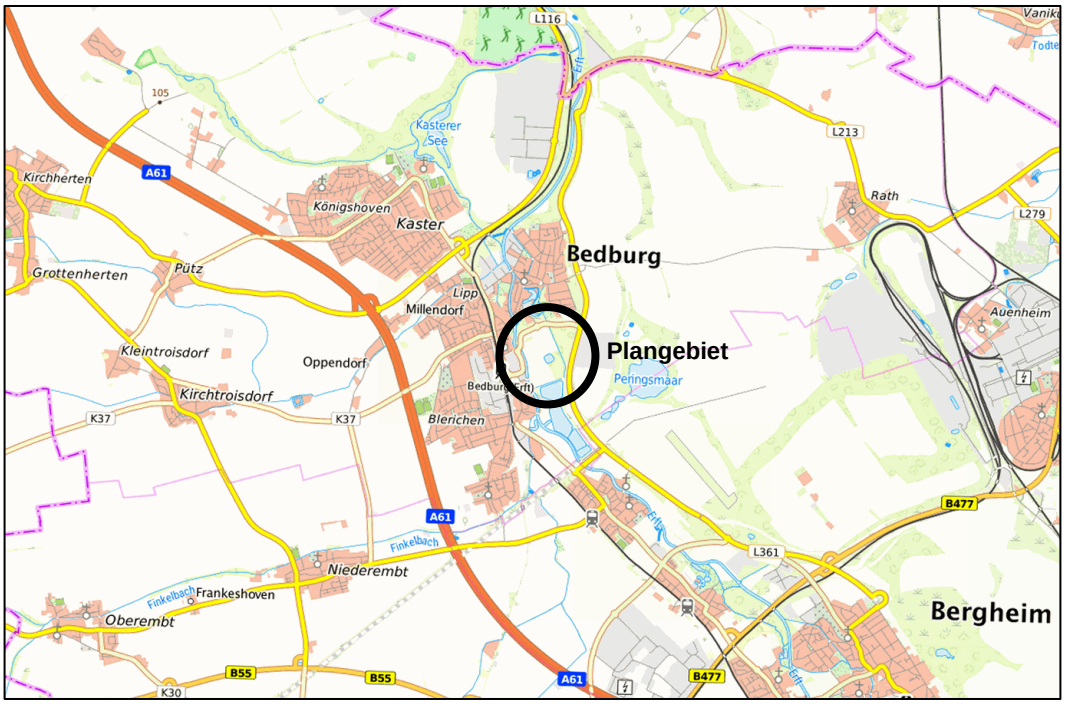
3. Planungskonzeption 15
a) Nutzung und Bebauung 15
b) Verkehrliche Erschließung 15
c) Freiraumplanung 16
d) Ver- und Entsorgung 16

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 19
a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 19
b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 21
c) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 27
d) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 28
e) Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 32
f) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 35
g) Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 36
h) Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 36
i) Wasserfläche / künstliche Wasserbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB) 38
j) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 38
k) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 39
l) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 40

5. Bauordnungsrechtlich / gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW) 41
a) Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen 41
b) Dächer und Dachaufbauten 41
c) Dachdeckungen 44
d) Fassadengestaltung 44
e) Fenster, Türen, Geländer und Absturzsicherungen in Fassaden 45
f) Einfriedungen 45
g) Außenantennen 46
h) Werbeanlagen 46

6. Hinweise 48

Lageübersicht *(Quelle Geoportal NRW)*



Lage im Stadtgebiet von Bedburg *(Quelle Geoportal NRW)*

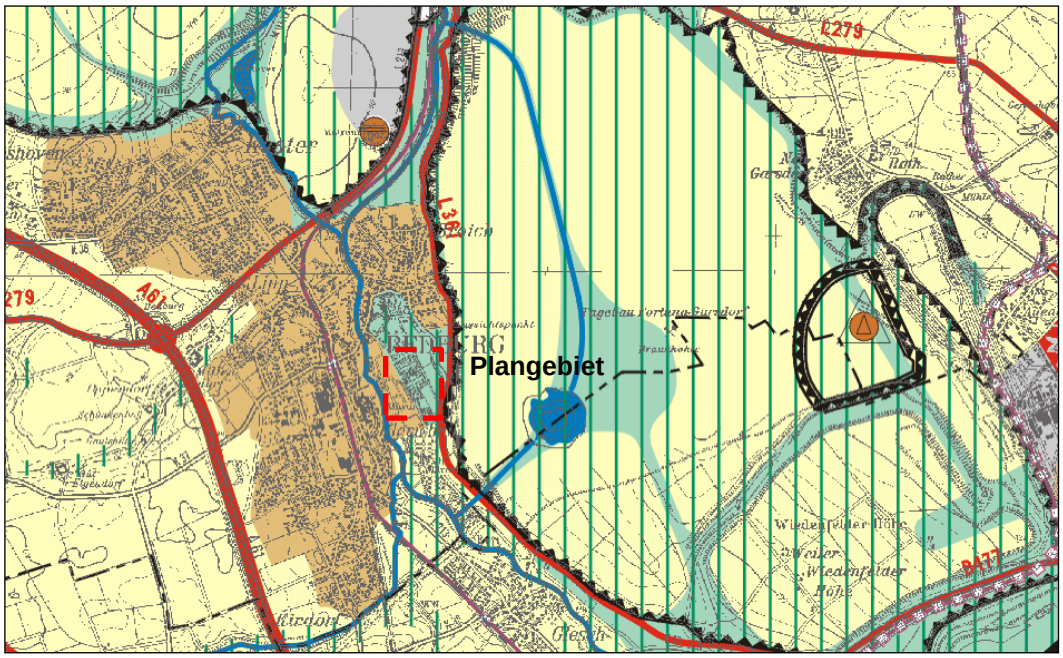
1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

a) Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf der brachliegenden Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik der Firma Pfeifer & Langen und umfasst etwa 22,6 Hektar. Es liegt im Süden der Bedburger Altstadt und dessen Sehenswürdigkeiten Bedburger Schloss und Sankt Lambertus Kirche. Westlich vom Plangebiet verläuft die renaturierte Erft, dahinter liegt unter anderem das Gewerbegebiet Sankt-Florian-Straße. Südlich schließen sich die vier ehemaligen Klärteiche der Zuckerfabrik Bedburg an, die seit 2002 unter Naturschutz stehen. Im Osten grenzt das Gebiet an eine bewaldete Fläche, die als Puffer zur 140 m entfernten Landesstraße 361 wirkt. Die Anknüpfungspunkte an die bestehenden Strukturen sind zum einen die Verbindung zum Stadtkern über einen Kreisverkehr im Norden und im Weiteren die Erft-Brücke im Süd-Westen, die zum Bedburger Bahnhof führt.

b) Übergeordnete Planungen

<u>Regionalplan der Bezirksregierung Köln</u>



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalplan des Regierungsbezirks Köln im westlichen Teilabschnitt bis zur Erft als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und im östlichen Teil (bis zur L361 neu im Osten), die Fläche der ehemaligen Auflandungs- und Absetzbecken einnehmend, als „Waldbereiche“ dargestellt. Die nördlich liegenden Flächen im Bereich des Schlossparks sowie die östlich und südlich angrenzenden „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche“ (ehemaliger Tagebau Fortuna Garsdorf, Klärteiche Bedburg) sind mit Entwicklungsziel „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert. Die südlich des Planungsbereiches liegenden ehemaligen Klärteiche Bedburg sind als Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Im Rahmen der 29. und 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf eine Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 23.05.2002 Bezug genommen, wonach das Vorhaben mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar ist, da die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen der Planung entspricht und die

Teilbereiche des Baugebietes „Ehemalige Zuckerfabrik“, die als Freiraum bzw. Waldbereich dargestellt sind, ehemalige industriell genutzte Flächen sind, die im Flächennutzungsplan zu diesem Zeitpunkt bereits als Sondergebiet ausgewiesen waren.

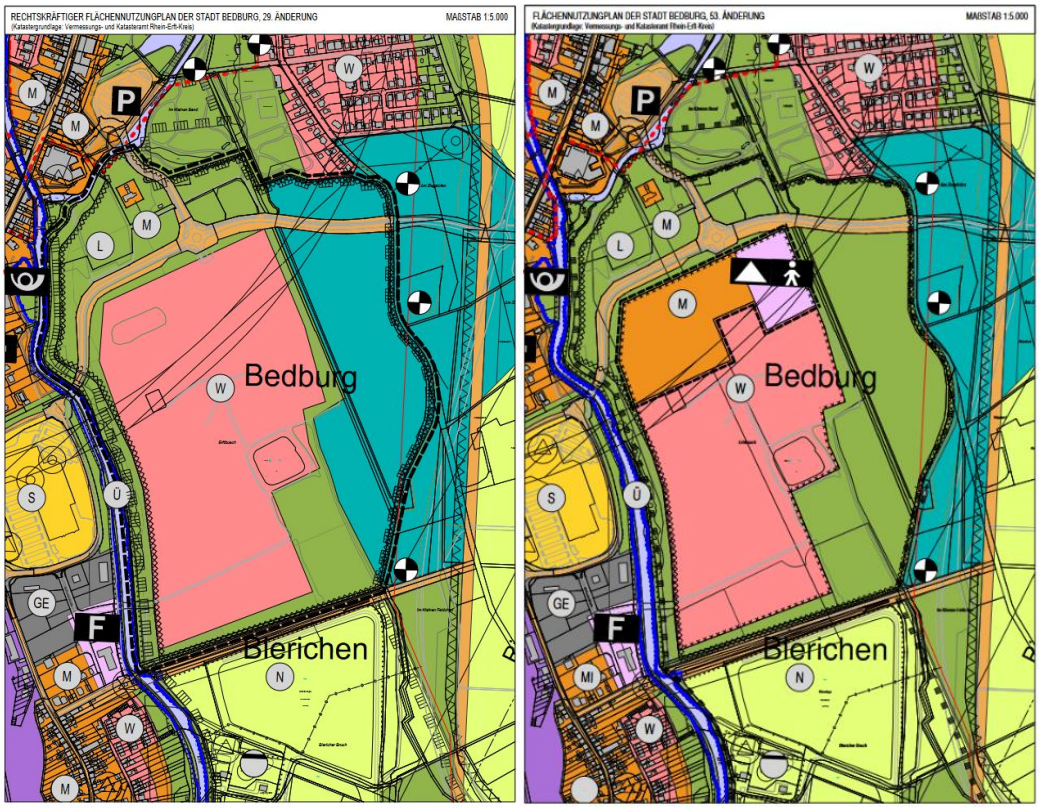
Im sachlichen Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz werden die Erftaue sowie Bereiche östlich des Bedburger Entwässerungsgrabens als potenzielle Überflutungsbereiche dargestellt.

Derzeit befindet sich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln in der Neuaufstellung, da vielfältige Raumansprüche und geänderte gesetzliche Vorgaben eine Überarbeitung notwendig gemacht haben. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden die Planungsabsichten für diesen Bereich in den Regionalplan aufgenommen, im Entwurf des Regionalplans Köln, Teilbereich Rhein-Erft-Kreis, mit Stand Dezember 2021 wird der gesamte Bereich des Plangebietes entsprechend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Rhein-Erft-Kreis, Stand Dezember 2021

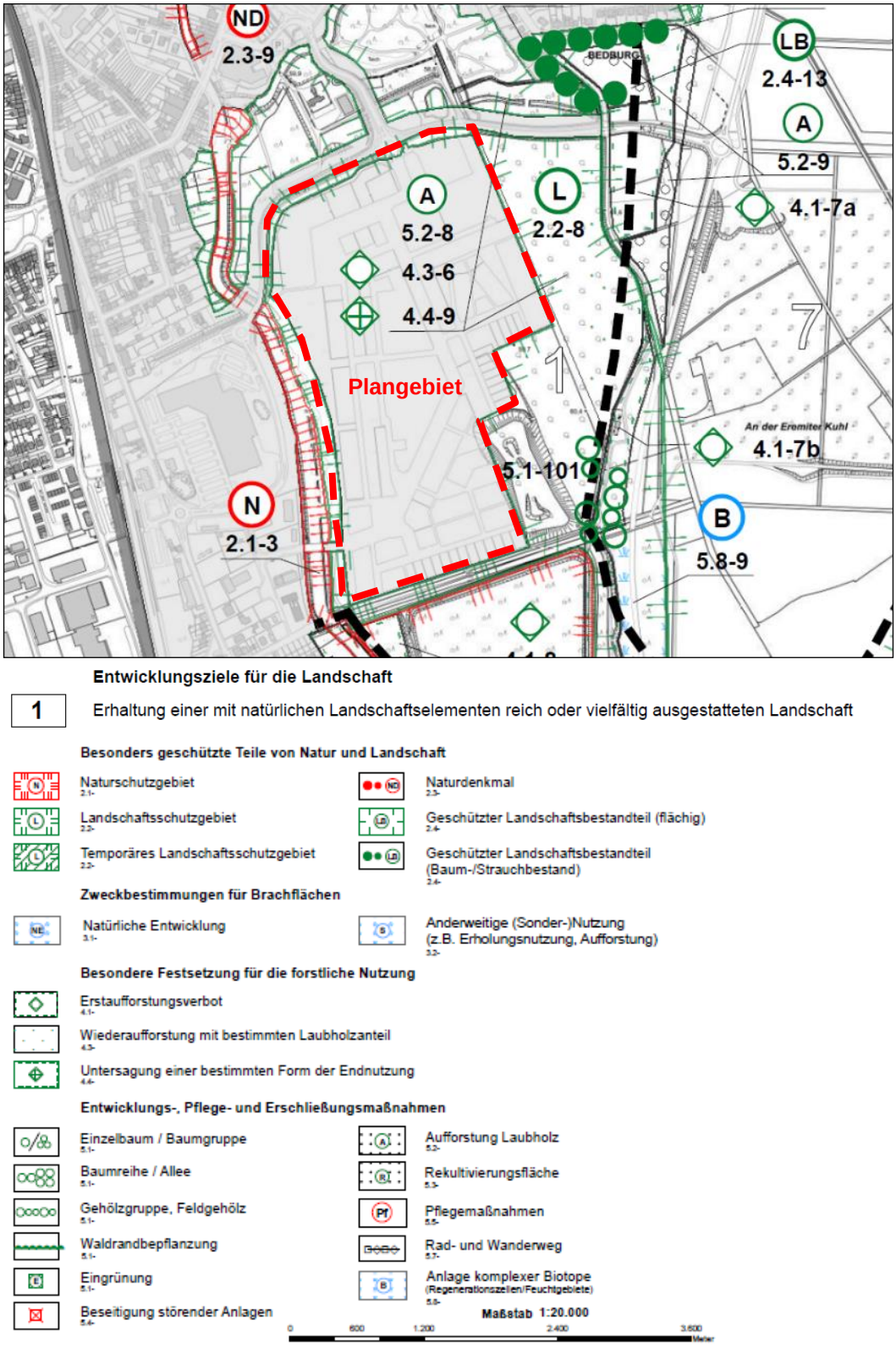
<u>Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg</u>
Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 29. Änderung und der 53. Änderung an die geplanten städtebaulichen Ziele angepasst. Die 29. Änderung wurde am 21.03.2019 bekanntgemacht, die 53. Änderung wurde am 17.02.2020 bekanntgemacht. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt damit für einen Teilbereich im Nordwesten gemischte Bauflächen und für einen Teilbereich im Nordosten Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindergarten“ dar. Der restliche Teil des Geltungsbereiches ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 verfolgten Ziele entsprechen damit überwiegend den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Ein Teilbereich im Nordosten, der derzeit als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, muss jedoch aufgrund der geplanten Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes zur Errichtung eines Parkhauses / Mobilitätszentrums in „Sonderbaufläche“ geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56.



29. und 53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Landschaftsplan



Auszug aus dem Landschaftsplan 1 „Tagebaurekultivierung Nord – 10. Änderung“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans 1 „Tagebaurekultivierung Nord – 10. Änderung“ des Rhein-Erft-Kreises und wird als „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil / Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes“ dargestellt.

Östlich, westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Flächen werden als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Das Entwicklungsziel beinhaltet die:

- 4.3 Wiederaufforstung mit bestimmten Laubholzanteilen,
- 4.4 Untersagung einer bestimmten Form der Endnutzung,
- 5.2 Aufforstung von Laubholz.

Der Bereich rund um die Erft westlich angrenzend an das Plangebiet ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

c) Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 erfolgt in einem „normalen“ Verfahren. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind aufgrund der Größe des Plangebietes nicht gegeben. Das Verfahren erfolgt nach den Vorgaben der § 2a, § 3 und § 4 BauGB. Dazu gehört auch die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der 63. Änderung für einen Teilbereich im Norden an die geänderte Planung angepasst.

d) Planungsstand

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 wurde auf Grundlage der 29. und 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie einer städtebaulichen Planung von kister scheithauer gross, architekten und stadtplaner aus Köln / Leipzig erarbeitet. Er hat seit dem 17.02.2020 Rechtskraft.

Noch vor der Einleitung der Erschließungsarbeiten soll der Bebauungsplan in Teilen geändert werden, um Optimierungen des Erschließungssystems sowie Anpassungen der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen sowie weitere Anpassungen vorzunehmen.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56/ Bedburg „Baugebiet Ehemalige Zuckerfabrik“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 28.12.2022 bis einschließlich 25.01.2023 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden wurden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.01.2024 bis zum 01.03.2024 durchgeführt.

2. Ziel und Zweck der Planung

a) B-Plan 56 und 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 56 – ehemalige Zuckerfabrik wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes von kister scheithauer gross architekten und stadtplaner aus Köln/Leipzig erarbeitet und hat seit dem 01.02.2020 Rechtskraft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, auf den Plangebietsflächen verbindliches Baurecht für ein neues urbanes Wohnquartier mit hohen städtebaulichen Ansprüchen zu schaffen, das die gewachsene Altstadt von Bedburg ergänzt und Wohnraum für ca. 2.500 Menschen sowie Platz für zahlreiche weitere Nutzungen bieten soll.

grafische Darstellung des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan Nr. 56
(Quelle: kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH)

Der bestehende Bebauungsplan sieht eine Erschließung des Plangebietes über eine Haupterschließungsachse vor, die im Südwesten von der St. Florian-Straße mit einer Brücke über die Erft führt und dann in Richtung Norden durch das Gebiet verläuft, wo sie an den Kreisverkehr an der K 37 anschließt. Von dieser Haupterschließungsstraße zweigt ein Netz kleinerer und in der Breite differenzierter Erschließungsstraßen ab. Im Norden, überwiegend entlang der Kreisstraße K 37, setzt der Bebauungsplan die urbanen Mischgebiete MU-1 bis MU-6 fest, die sich teilweise um eine großzügige Platzfläche gruppieren. Für die Gebäude werden Geschossigkeiten zwischen zwei und sieben Geschossen festgesetzt, für einen Teil des MU-1 werden bis zu 13 Geschosse zugelassen. Das hohe Stadthaus soll das zukünftige Zentrum des Quartiers markieren.

Ergänzt werden die urbanen Mischgebiete durch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grundschule / Kindergarten“ im Nordosten des Plangebietes. Die restlichen Flächen sind als Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-5 festgesetzt. Westlich zwischen der Haupterschließungsachse und der Erft ist mit der Festsetzung von überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Baufenstern in geschlossener Bauweise rund um die geplanten Wasserflächen ein eher urbanes Wohnquartier mit Stadthäusern und Geschosswohnungsbau geplant, östlich der Haupterschließung ermöglichen die Festsetzungen den Bau von Stadtreihenhäusern mit zwei bis vier Geschossen, dahinter entstehen Wohngebiete mit kleinteiliger Bebauung aus Reihenhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise.

Die Bauflächen werden ergänzt durch festgesetzte öffentliche Grünflächen entlang der Erft sowie zwei größere Grünflächen entlang der Haupterschließung und mehrere kleinere Grünflächen in den Wohngebieten.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde durch den Projektentwickler die weitere Ausarbeitung der Planung durchgeführt. Dabei haben sich einige Optimierungspotentiale ergeben, die jedoch mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umsetzbar sind. Im Rahmen dieser 1. Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans daher an die konkretisierte Planung angepasst werden.

Die Änderungen sind in einem Beiplan zum Rechtsplanentwurf farbig hervorgehoben und gekennzeichnet. Für die Erkennbarkeit der Änderungen in den textlichen Festsetzungen liegt den Unterlagen eine Synopse der bisherigen und der zukünftig geplanten Festsetzungen bei.

Alle Änderungen sind entsprechend der Festsetzungssystematik nach bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geordnet. Innerhalb dieser beiden Kategorien sind sie den Inhalten zugeordnet: Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung etc. Daraus ergibt sich eine Nummerierung, nach der sich auch die nachfolgende Begründung richtet. Bereits geltende Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan werden hier nicht erneut begründet.

b) Übersicht über die Inhalte der 1. Änderung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nummer	Änderung	Festgesetzt in
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
Ä 1.1	Ergänzung eines sonstigen Sondergebietes „SO-1“	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 1.2	Änderung von „WA-2“ in „WA-4b“	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 1.3	Ergänzung von zulässigen Nutzungen im „WA-1“ bis „WA-5“	Textliche Festsetzungen
Ä 1.4	Ergänzung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im „MU-1“ bis „MU-6“	Textliche Festsetzungen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
Ä 2.1	Anpassung der GRZ und Ergänzung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächen für Teile des „WA-3“	Rechtsplan
Ä 2.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im „MU-5“	Rechtsplan
Ä 2.3	Anpassung zur Sicherung der gestalterisch gewünschten Eckbetonung im „MU-5“ und „MU-5a“	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 2.4	Anpassung der Höhenfestsetzungen	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 2.5	Anpassung von Gebäudehöhen und Geschossigkeiten	Rechtsplan
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
Ä 3.1	Änderung der Bauweise im „MU-6“ und im „WA-4b“ (vorher „WA-2“)	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
Ä 4.1	Ergänzung einer Baulinie im „MU-5“	Rechtsplan
Ä 4.2	Entfall von Baulinien im „WA-2“	Rechtsplan
Ä 4.3	Untergeordnete Bauteile	Textliche Festsetzungen
Ä 4.4	Erweiterung des Baufensters im „MU-6“	Rechtsplan
Ä 4.5	Anpassung von Baufenstern	Rechtsplan
Ä 4.6	Rücksprung von Nicht-Vollgeschossen von Baulinien	Textliche Festsetzungen
Ä 4.7	Balkone und Loggien in „WA-2“ bis „WA-5“	Textliche Festsetzungen
Ä 4.8	Entfall der ergänzenden Festsetzung zu Baulinien im „MU-1“, „MU-2“, „MU-5“ und „MU-6“	Textliche Festsetzungen
Ä 4.9	Festsetzung der Firstrichtung	Rechtsplan
Ä 4.10	Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 4.11	Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen	Textliche Festsetzungen

Nummer	Änderung	Festgesetzt in
Ä 4.12	Nebenanlagen zur Tierhaltung	Textliche Festsetzungen
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Ä 5.1	Anpassung der Fuß- und Radwegeverbindungen	Rechtsplan
Ä 5.2	Entfall der Verkehrsflächen in den öffentlichen Grünflächen	Rechtsplan
Ä 5.3	Anpassung der Verkehrsflächen	Rechtsplan
Ä 5.4	Zulässigkeit von Tiefgaragen unter öffentlichen Flächen	Textliche Festsetzungen
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)		
Ä 6.1	Ergänzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)		
Ä 7.1	Entfall der Signatur Flächen für die Abfallbeseitigung	Rechtsplan
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Ä 8.1	Entfall der öffentlichen Grünflächen im Norden	Rechtsplan
Ä 8.2	Reduzierung der öffentlichen Grünflächen im Westen	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 8.3	Anpassung der öffentlichen Grünflächen im Osten	Rechtsplan
Ä 8.4	Zulässigkeit von Tiefgaragen unter öffentlichen Grünflächen	Textliche Festsetzungen
Ä 8.5	Zulässigkeit von Versiegelungen in öffentlichen Grünflächen	Textliche Festsetzungen
Wasserfläche / künstliche Wasserbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)		
Ä 9.1	Anpassung der Wasserflächen / künstlichen Wasserbecken	Rechtsplan
Ä 9.2	Zulässigkeit von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung innerhalb von Wasserflächen	Textliche Festsetzungen
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
Ä 10.1	Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im „WA-5“	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 10.2	Ergänzung eines Geh- und Fahrrechtes im „WA-2“, „WA-3“, „WA-4“, „WA-4b“ und „MU-3“	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		
Ä 11.1	Teilweise Verschiebung der Festsetzung zum Schallschutz in die Hinweise	Textliche Festsetzungen
Ä 11.2	Anpassung der Lärmpegelbereiche	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 11.3	Gasdrainagen	Textliche Festsetzungen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		
Ä 12.1	Entfall des Bezugs zu „öffentlichen Grünflächen“ in der Festsetzung zur Umgrenzung zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (M 1)	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 12.2	Ergänzung von Maßnahmen zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (M 2) im „WA-3“	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 12.3	Dachbegrünung	Textliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtlich / gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW)

Nummer	Änderung	Festgesetzt in
Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen		
Ä 13.1	Maximale Höhe der Vollgeschosse im „WA-1“ und „WA-2“	Textliche Festsetzungen
Dächer und Dachaufbauten		
Ä 14.1	Anpassung von Dachformen und Dachneigungen	Textliche Festsetzungen + Rechtsplan
Ä 14.2	Zulässige Dachformen für Nebenanlagen	Textliche Festsetzungen
Ä 14.3	Festsetzungen zur Lage und maximalen Größe von Dachterrassen	Textliche Festsetzungen
Ä 14.4	Rücksprung von Staffelgeschossen	Textliche Festsetzungen
Ä 14.5	Entfall der Verpflichtung zur durchgehenden straßenseitigen Gebäudeattika	Textliche Festsetzungen
Ä 14.6	Anpassung der Festsetzung zu Gauben und Zwerchhäusern	Textliche Festsetzungen
Dachdeckungen		
Ä 15.1	Ergänzung Dacheindeckung und Dachfarbe	Textliche Festsetzungen
Fassadengestaltung		
Ä 16.1	Rücksprünge von Staffelgeschossen im „WA-4“, „WA-4a“ und „WA-5“	Textliche Festsetzungen
Ä 16.2	Fassadenmaterialien und Farbbereiche	Textliche Festsetzungen
Ä 16.3	Fensteranteil im „MU-1“, „MU-2“, „MU-5“, „MU-5a“ und „MU-6“ und Fassadenbegrünung im „MU-1“ und „SO-1“	Textliche Festsetzungen
Fenster, Türen, Geländer und Absturzsicherungen in Fassaden		
Ä 17.1	Gestaltung von Fenstern, Türen, Geländern und Absturzsicherungen	Textliche Festsetzungen
Einfriedungen		
Ä 18.1	Ergänzung der bestehenden Festsetzungen zu Einfriedungen	Textliche Festsetzungen
Außenantennen		
Ä 19.1	Anpassung Zulässigkeit von Außenantennen	Textliche Festsetzungen

Nummer	Änderung	Festgesetzt in
Werbeanlagen		
Ä 20.1	Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen	Textliche Festsetzungen

Hinweise

Nummer	Änderung	Festgesetzt in
Ä 21.1	Hinweise zur Meldepflicht von archäologischen Funden	Textliche Festsetzungen
Ä 21.2	Arbeiten und Maßnahmen im Bereich von Leitungen der Westnetz GmbH	Textliche Festsetzungen
Ä 21.3	Anpassungsvorkehrungen an veränderten Grundwasserstand und gegen Staunässe	Textliche Festsetzungen
Ä 21.4	Bauwerksgründung und Sicherheitsmaßnahmen gegen Methangas	Textliche Festsetzungen
Ä 21.5	Erdarbeiten	Textliche Festsetzungen
Ä 21.6	Erdarbeiten neben öffentlichen Verkehrsflächen	Textliche Festsetzungen
Ä 21.7	Externe Ausgleichsmaßnahmen	Textliche Festsetzungen

3. Planungskonzeption

a) Nutzung und Bebauung

Mit der 1. Änderung werden punktuelle Anpassungen des Erschließungskonzeptes und der zulässigen Nutzungen umgesetzt, die zentralen städtebaulichen Zielsetzungen des Ursprungsentwurfs werden jedoch beibehalten. Die Planung sieht weiterhin die Errichtung eines neuen urbanen Wohnquartiers mit Integration von sozialer und urbaner Infrastruktur vor. Vorgesehen sind weiterhin die geplante Einrahmung der Haupterschließung als einladendes Tor durch zwei sechsgeschossige Baukörper westlich und östlich und die Anordnung des Hauptquartiersplatzes im Norden, der von den urbanen Gebieten mit verschiedenen Nahversorgungsangeboten, Gastronomie, Büros und Dienstleistungsangeboten eingerahmt wird. Der Platz wird betont durch das bis zu zehngeschossige Gebäude, das als neue Landmarke einen Blick über die Erft, den neuen Stadtteil und die Bedburger Altstadt ermöglicht.

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsachse sieht die Planung Geschosswohnungsbau vor, der die westlich und östlich dahinter liegenden Gebiete abschirmt. Westlich stellen sich diese überwiegend als urbane Bereiche mit Stadthäusern in Zeilenform dar, die angrenzend an die künstlichen Wasserbecken liegen, am südlichen Ende der Wasserbänder liegt ein zweiter kleinerer Platz. Östlich der Haupterschließung wurde das Erschließungsnetz in zentralen Punkten überarbeitet, die Planung sieht hier jedoch weiterhin kleinteilige Wohnbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern mit vereinzelten Grünflächen vor. Der Standort für eine Schule (und ggfs. eine Kindertagesstätte) im Nordosten des Gebietes wird beibehalten und ergänzt um ein Parkhaus auf der bisher als Parkplatz vorgesehenen Fläche, das zukünftig den neuen baulichen Abschluss des Gebietes in Richtung Nordosten darstellen wird.

b) Verkehrliche Erschließung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 56 wurde durch das Ingenieurbüro Lank aus Köln auf Grundlage der festgesetzten Verkehrsflächen eine aktuelle Erschließungsplanung erarbeitet. Dabei hat sich herausgestellt, dass aufgrund von zwischenzeitlich geänderten Anforderungen und notwendigen Umplanungen im Gebiet sowie zur Einhaltung der geltenden Richtlinien teilweise Anpassungen des Erschließungssystems notwendig sind. Eine Übersicht der Änderungen kann Kapitel 4 und 5 der Begründung entnommen werden. Das grundsätzliche Erschließungssystem wird mit der 1. Änderung beibehalten, die Anbindung des Gebietes an das umliegende Straßennetz erfolgt weiterhin über die bestehende Brücke im Südwesten an die St.-Florian-Straße und den Kreisverkehr an der K 37 im Norden. Entlang der Hauptachse sieht die Planung beidseitig eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung vor. Von der Haupterschließung zweigen Nebenstraßen mit einem schmaleren Querschnitt ab, die der Erschließung der Wohngebiete dienen. Die Straßen können teilweise als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Die Straßenbreiten wurden so gewählt, dass überwiegend die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum möglich ist. Vereinzelt wird das Angebot durch zusätzliche Stellplatzflächen ergänzt.

Das Konzept sieht zusätzlich Fuß- und Radwegeverbindungen vor, die eine Durchquerung des Gebietes sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in West-Ost-Richtung ermöglichen und damit das Straßennetz im Sinne einer Förderung alternativer Fortbewegungsmittel ergänzen sollen. Teilweise werden die Flächen als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“

ausgewiesen und teilweise können die Wegeverbindungen im Rahmen der weiteren Planung als Teil der öffentlichen Grünflächengestaltung festgelegt werden.

Zwischen den urbanen Gebieten im Norden des Plangebietes sowie am südlichen Ende der Wasserbänder werden die hier geplanten öffentlichen Platzbereiche weiterhin festgesetzt.

c) Freiraumplanung

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung wurde das Freiraumkonzept für das Plangebiet überarbeitet und konkretisiert. Die Planung sieht im Zentrum der urbanen Gebiete im Norden einen großen Quartiersplatz vor, von dem aus in Richtung Süden die Wasserbänder verlaufen. Am südlichen Ende münden diese in einen weiteren Quartiersplatz, der jedoch deutlich kleiner ist als der nördliche Platz. Beide Quartiersplätze werden durch die Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen begrünt. Die restlichen Flächen werden befestigt, so dass ausreichend Raum für Außengastronomie und andere Nutzungen verbleibt.

Die Wasserbänder werden im Rahmen der Überarbeitung deutlich schwungvoller angelegt, umliegend können damit Grünflächen und Wegebeziehungen sowie Aufenthaltsmöglichkeiten direkt am Wasser entstehen. Die Planung ermöglicht eine Durchquerung des Plangebietes von Norden nach Süden innerhalb der Grünflächen. Weiter westlich liegt die Erft, die Flächen zwischen der westlich der Wasserbänder liegenden Bebauung und der Erft werden ebenfalls als Grünflächen gestaltet und bieten eine weitere Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung. Auch diese Achse schließt jeweils an die beiden Quartiersplätze an. Östlich der Hauptachse (Planstraße A) liegen mehrere kleinteiligere Grünflächen. Im Norden, angrenzend an den geplanten Schulstandort, sieht die Planung einen zentralen Spielplatz auf einer Fläche von ca. 5.400 m² vor. Weiter südlich liegen mehrere kleinere, bandartige Grünflächen, die die hier liegenden Wohnquartiere auflockern und begrünen. Die Flächen sind über Fußwege verbunden und bieten damit ebenfalls eine Durchquerung des Plangebietes abseits der Hauptachse und mit nur wenigen notwendigen Straßenquerungen an.

d) Ver- und Entsorgung

<u>Niederschlagswasser</u>
Die Entwässerung des Plangebietes soll gemäß dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Entwässerungskonzept (atd GmbH, Stand 30.06.2023) im Trennsystem erfolgen, da durch die Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser eine maßgebliche Verbesserung der Wasserqualität erreicht werden und anfallendes Regenwasser auf natürliche Weise versickern oder mithilfe geeigneter Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbehandlung zurückgehalten und gereinigt werden kann. Gleichzeitig wird damit das örtliche Abwassersystem entlastet.

Im Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser bei den aktuellen Grundwasserflurabständen von über 30 m grundsätzlich möglich, jedoch sind die niedrigen Grundwasserstände durch die Sümpfungstätigkeit der Bergbautreibenden bedingt. Laut Erftverband wird voraussichtlich ab ca. 2080 ein Wiederanstieg des Grundwassers erfolgen, daher ist eine gezielte Versickerung im Sinne eines Schwammstadt-Modells im vorliegenden Fall nicht zulässig und das Niederschlagswasser muss in einen Vorfluter eingeleitet werden.

Als Vorfluter bietet sich die westlich des Plangebietes verlaufende Erft an. Die

maximale Einleitmenge ist aus Gründen des Hochwasserschutzes für das Plangebiet auf 45 l/s bei einem 30-jährigen Regenereignis begrenzt, so dass eine Rückhaltung notwendig ist. Das Entwässerungskonzept sieht daher für den südlichen Teil des Plangebietes, der die allgemeinen Wohngebiete „WA-1“ bis „WA-5“ umfasst, eine Einleitung in die südlich des Plangebietes liegenden ehemaligen Klärteiche vor, da für diese Flächen eine Einleitung in die Klärteiche im Freigefälle möglich ist. Die Einleitung wird als sinnvoll erachtet, da die Teiche bereits mehrfach aktiv bewässert werden mussten, um ein vollständiges Austrocknen zu verhindern. Da die Teiche in einem Naturschutzgebiet liegen, muss im Rahmen der Genehmigungsverfahren eine enge Abstimmung der Planung mit den zuständigen Behörden erfolgen, die Einleitstelle soll naturnah gestaltet werden.

Für einen kleinen Teilbereich innerhalb des südlichen Plangebietes, angrenzend an die Sankt-Florian-Brücke, ist aufgrund der durch die Brücke vorgegebenen Straßenhöhen eine Ableitung im Freispiegelgefälle Richtung Süden nicht möglich. Für diesen Bereich wird daher eine separate Einleitstelle in die Erft vorgesehen. Die Einleitmenge beträgt für ein 1-jähriges Regenereignis ca. 3 l/s. Zur Straßenreinigung wird eine dezentrale Anlage mit einer Rückhaltung von etwa 12 m³ vorgesehen.

Das nördliche Einzugsgebiet kann nicht im Freispiegelgefälle zu den Teichen hin entwässert werden und muss in den Vorfluter eingeleitet werden. Eine Langzeitseriensimulation hat gezeigt, dass das Rückhaltebecken bei einem abgeschätzten Volumen von rund 550 m³ und unter Berücksichtigung der verbleibenden zulässigen Drosselwassermenge von 42 l/s keinen Überstau aufweist. Ausreichende Flächen für die Rückhaltung stehen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Vorgesehen ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Überlagerung „Fläche für die Wasserwirtschaft“ im Westen des Plangebietes. Das Becken soll mit einer Überdeckung ausgeführt werden, die eine Bepflanzung der Flächen mit Sträuchern und Bäumen ermöglicht, um eine optimale Integration in die Umgebung zu erreichen.

Da einzelne Straßen im Plangebiet voraussichtlich eine Belastung von mehr als 300 Kfz/d aufweisen werden, ist für diese Straßenflächen gemäß DWA-A 102 eine Reinigung des Niederschlagswassers notwendig. Bei einer Vermischung des verschmutzten Niederschlagswassers mit unbelastetem Niederschlagswasser von Dachflächen und weniger stark befahrenen Verkehrsflächen wäre eine Reinigung des gesamten Niederschlagswassers notwendig. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sieht die Planung daher für eine Gesamtfläche von ca. 4 ha eine getrennte Ableitung des belasteten Niederschlagswassers über eigene Kanäle vor. Nach der Reinigung in den vorgesehenen dezentralen Niederschlagsbehandlungsanlagen, die entsprechend kleiner bemessen werden können, kann das Wasser wieder in die Hauptregenkanalisation eingeleitet und mit dem unbelasteten Niederschlagswasser vermischt werden.

<u>Schmutzwasser</u>
Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine Einleitung in den westlich der Erft liegenden Mischwasserkanal der Stadt Bedburg, der in das Regenüberlaufbecken 115 in Blerichen entwässert wird. Eine Überbelastung des Regenüberlaufbeckens durch die zusätzlichen Einleitmengen ist nicht zu erwarten. Geplant ist die Anbringung des Schmutzwasserkanals an die neue Erftbrücke südlich des Plangebietes.

Im Norden des Plangebietes ist aufgrund der Geländeneigungen eine Ableitung des Schmutzwassers im Freigefälle Richtung Süden nicht vollständig möglich. Im Bereich der Planstraße F wird daher eine Pumpstation mit einer Förderleistung von 5 l/s vorgesehen, um das anfallende Schmutzwasser anzuheben und in den weiter südlich gelegenen Zielschacht zu leiten.

Für die Förderung des gesamten im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers über die Erft zum Mischwasserkanal der Stadt Bedburg ist eine weitere Pumpstation mit einer Förderleistung von 20 l/s notwendig.

Abfallentsorgung
Die Planung sieht zur Entsorgung des gesamten anfallenden privaten Hausmülls Unterflurcontainer innerhalb des öffentlichen Straßenraumes vor. Dies hat den Vorteil, dass die Wendeanlagen in den Stichstraßen nicht für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert werden und die Versiegelung innerhalb des Plangebietes so deutlich minimiert werden kann. Zusätzlich sind auf den privaten Grundstücken keine Aufstellflächen für Mülltonnen notwendig, was zum einen zu einer höheren Gestaltungsqualität in den Vorgartenbereichen führt und zum anderen ebenfalls die notwendigen versiegelten Flächen reduziert. Im öffentlichen Straßenraum stehen ausreichende Flächen für die Unterflurcontainer zur Verfügung, die genaue Lage der Container muss im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden.

Energiekonzept
Ziel der Planung ist die Versorgung des Baugebietes mit einer nachhaltigen Strom- und Wärmequelle. Das Konzept sieht vor, dass die Versorgung des Quartiers über eine Mischung aus stromgespeisten Wärmequellen sowie aus Solarthermie gewonnener Wärme versorgt wird. Die Planung sieht daher als wesentlichen Baustein des Energiekonzeptes in unmittelbarer Nachbarschaft des Quartiers, östlich der L 361, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit photovoltaisch-thermischen Kollektoren (PVT-Anlage) vor, die der Versorgung des Gebietes dienen soll. Bei diesen Kollektoren wird die an den Photovoltaikmodulen entstehende Abwärme nutzbar gemacht und einem Heizkreislauf (Nahwärmesystem) zugeführt. Gleichzeitig kann durch die Ableitung der entstehenden Wärme der Wirkungsgrad der Photovoltaikelemente deutlich erhöht werden. Die PVT-Anlage entsteht auf einer Fläche von ca. 9,7 ha, überschlägig ergibt sich damit eine Leistung von ca. 7 MW Strom, die in der Spitze vollständig im Gebiet verbraucht bzw. genutzt werden soll. Die Umsetzung der PVT-Anlage erfolgt über die 64. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62.

Weiterhin sieht die Planung langfristig vor, die Sektoren Strom, Wärme und Verkehr nicht mehr über fossile Brennstoffe, sondern ausschließlich über regenerative Energien und Abwärme zu betreiben. So wird bei der Planung bereits berücksichtigt, dass ein Großteil der Stellplätze im geplanten Parkhaus mit Elektroladestationen ausgestattet wird. Dies ermöglicht außerdem, sektorenübergreifende Speichersysteme aufzubauen. Vorgesehen ist die Anlage mehrerer unterirdischer Eisspeicher, die zu Spitzenzeiten überschüssige elektrische Energie speichern und zu einem anderen Bedarfszeitraum wieder abgeben können.

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 – ehemalige Zuckerfabrik sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans an zwischenzeitlich geänderte Planungs- und Gestaltungsziele angepasst werden. Im Folgenden erfolgt eine Begründung der geänderten, ergänzten und entfallenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Festsetzungen, die unverändert beibehalten werden, werden nicht begründet, diese können der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 entnommen werden.

Einzelne Festsetzungen wurden aus Gründen der besseren Lesbarkeit umformuliert oder neu gegliedert bzw. an die Systematik der BauNVO angepasst. Sofern sich daraus keine inhaltlichen Änderungen ergeben haben, erfolgt keine Begründung der Änderungen.

Sofern im Zuge der Realisierung für einzelne Teile des Plangebietes keine Realteilung der Grundstücke erfolgt, sondern die Entwicklung z.B. in Form von Wohneigentümergemeinschaften (WEG) erfolgt, wird für die Umsetzung von Festsetzungen, die sich auf Grundstücke, Vorgartenflächen oder Fassadenbereiche etc. beziehen bei der Bauantragsstellung eine fiktive Parzellierung von Grundstücksgrenzen zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern etc. angenommen.

a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

<u>Ä 1.1 - Ergänzung eines sonstigen Sondergebietes „SO-1“</u>
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 sieht im Norden des Plangebietes „Urbane Gebiete“ vor, in denen das geplante Wohnquartier durch ergänzende Nutzungsangebote wie Einzelhandel in untergeordneter Größe, ein Hotel, Seniorenheim, Kindertagesstätte etc. ergänzt werden soll. In der bisherigen Planung war die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für diesen Bereich in einer großen Tiefgaragenanlage vorgesehen. Ergänzt wurde das Angebot über den südöstlich des Kreisverkehrs an der K 37 liegenden Parkplatz.

Da eine Deponierung aus wirtschaftlicher, umwelttechnischer und verkehrstechnischer Sicht nicht möglich ist, und anderweitige zielführende Lösungsmöglichkeiten nicht gefunden werden konnten, sieht die geänderte Planung jetzt den Bau eines Parkhauses auf der Fläche des Parkplatzes vor. In der Folge können der Fußabdruck der Tiefgarage und damit sowohl die Versiegelung im Gebiet als auch die Aushubmaßen deutlich verringert werden. Die Planung sah die Unterbringung der durch die Tiefgarage entstehenden Aushubmassen auf einer nahegelegenen Fläche vor. Da die hier vorgesehene Auffüllung zur Rekultivierung des ehemaligen Tagebaus bereits abgeschlossen war, war eine weitere Aufschüttung jedoch nicht zulässig und wurde durch den Rhein-Erft-Kreis nicht genehmigt. Die Fläche wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus / Mobilitätszentrum“ ausgewiesen. Neben der Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet kann durch die Zulässigkeit von Car- und Bikesharing-Angeboten sowie überdachten und gesicherten Stellplätzen für Fahrräder und Ladestationen für Elektrofahrzeuge ein Beitrag zur klima- und ressourcenschonenden Versorgung und Erschließung des Gebietes geleistet werden. Mit der Zulässigkeit von Packstationen können Lieferverkehre innerhalb des Quartiers reduziert werden.

<u>Ä 1.2 - Änderung von „WA-2“ in „WA-4b“</u>
Für zwei Baufenster wird die Art der baulichen Nutzung aus darstellungssystematischen Gründen von WA-2 in WA-4b geändert, damit werden

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke hier im Erdgeschoss zulässig. Die Zulässigkeit wird an dieser Stelle als sinnvoll erachtet, da die Bauflächen direkt angrenzend an die Haupterschließungsstraße im Knickbereich gegenüber der südlichen Platzfläche liegen und damit gut angebunden sind. Durch die Anordnung von Nutzungen in diesem Bereich kann zu einer Belebung des südlichen Platzes beigetragen werden, gleichzeitig werden die Nutzungen nicht nur auf den nördlichen Bereich des Plangebietes konzentriert und somit notwendige Wege für die Anwohner innerhalb des Quartiers verkürzt.

Ä 1.3 - Ergänzung von zulässigen Nutzungen im „WA-1“ bis „WA-5“
Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt nicht störende Gewerbebetriebe in den Baugebieten zu, nicht störende Handwerksbetriebe werden jedoch ausgeschlossen. Da beide Nutzungen grundsätzlich in Hinblick auf Emissionen vergleichbar sind und innerhalb allgemeiner Wohngebiete verträgliche Nutzungen darstellen, werden mit der 1. Änderung auch nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zugelassen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Konzentration von Infrastruktureinrichtungen in den MU-Gebieten im nördlichen Bereich rund um den öffentlichen Platz vor. Zur Belebung des Gebietes und des öffentlichen Straßenraums sowie zur Schaffung kurzer Wege sollen jedoch auch entlang der Hauptgradiente (Planstraße A) verschiedene Versorgungseinrichtungen, Dienstleister etc. angesiedelt werden. Mit der 1. Änderung werden daher Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im WA-4, WA-4a, WA-4b und WA-5 ergänzt.

Versorgungeinrichtungen, wie Schank- und Speiselokale, sowie Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Kioske) werden nur im Erdgeschoss zugelassen.

Ä 1.4 - Ergänzung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im „MU-1“ bis „MU-6“
Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den Baugebieten werden zum besseren Verständnis vereinheitlicht und neu strukturiert. Zusätzlich wird für die Gebiete „MU-3“ bis „MU-6“ nahversorgungsrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Erdgeschoss zugelassen, um eine Belebung der geplanten Platzfläche im Norden des Plangebietes zu fördern und den zukünftigen Bewohnern verschiedene Versorgungsmöglichkeiten im fußläufig erreichbaren Umfeld anbieten zu können.

Zusammengefasst gelten zukünftig folgende Regelungen für die Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet:

- Im „WA-1“ bis „WA-5“ ist Einzelhandel ausgeschlossen, da dieser keine gemäß § 4 BauNVO typischerweise in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzung darstellt und Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich auf den urbaneren Bereich im Norden des Plangebietes begrenzt werden sollen, womit zusätzliche Kundenverkehre aus den ruhigeren Wohngebieten herausgehalten werden können.

- Im „MU-1“ und „MU-2“ sind nahversorgungsrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zulässig und begrenzt auf eine maximale Verkaufsfläche von 800 m². Innerhalb der

nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sind zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Fläche zulässig. Reiner zentrenrelevanter Einzelhandel ist ausgeschlossen.

- Im „MU-3“ bis „MU-6“ gelten die gleichen Regelungen wie im „MU-1“ und „MU-2“, jedoch sind hier abweichend davon auch zentrenrelevante Sortimente innerhalb der nahversorgungsrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Nutzungen vollständig ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen wird den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bedburg von 2011 Rechnung getragen, in dem aus städtebaulicher Sicht zentrale Orte der Versorgung festgelegt wurden (zu denen das Plangebiet nicht zählt), auf die die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zur Stärkung der vorhandenen Stadtstrukturen beschränkt wird, und gleichzeitig eine ausreichende Versorgung des geplanten Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt.
Folgende Sortimente sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Bedburg als nahversorgungsrelevant eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren,
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel,
- Körperpflegemittel,
- Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel),
- Zeitungen und Zeitschriften,
- Schnittblumen und -grün.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

<u>Ä 2.1 – Anpassung der GRZ und Ergänzung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächen für Teile des „WA-3“</u>
Für die beiden „WA-3“-Flächen östlich angrenzend an die Wasserbänder setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 fest. An den Kopfenden des Baufensters sieht der Plan auf zwei Seiten Baulinien vor, die in Kombination mit der GRZ dazu führen, dass eine vollständige Ausnutzung der Baufenster nicht möglich ist und die Gebäude sehr weit von der erschließenden Straße abgerückt stehen würden. Da der Bereich rund um die Wasserbänder als urbaneres Wohngebiet ausgebildet werden soll, wird die GRZ auf 0,7 geändert. Da der Plan bereits eine Überschreitung bis 1,0 durch Nebenanlagen zulässt, werden die Auswirkungen als gering eingestuft.

Für die höher verdichteten Gebiete westlich der Hauptmagistrale sowie das WA-5 im Osten lässt der Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahlen durch Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zu. Die Festsetzung ist erfolgt, um in diesen Bereichen die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in zusammenhängenden Tiefgaragen unterbringen zu können. Für die „WA-3“-Gebiete westlich und östlich der Wasserbänder wurde diese Überschreitung bisher nicht zugelassen. Die Planung sieht jedoch auch hier die Anlage von Tiefgaragen vor, um den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum möglichst in Tiefgaragen zu verlagern und eine hohe Gestaltungsqualität der öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld der Wasserbänder zu gewährleisten. Mit der 1. Änderung wird daher auch für diese Bereiche analog zu den anderen Gebieten eine Überschreitung zugelassen.

<u>Ä 2.2 – Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im „MU-5“</u>
Am östlichen Rand des „MU-5“ sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für einen Bereich mit einer Breite von 18,00 m fünf bis sieben Vollgeschosse bei einer

maximalen Gebäudehöhe von 29,50 m vor. Für den westlich angrenzenden Bereich sind vier bis sechs Geschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 26,00 m festgesetzt. Um innerhalb des östlichen Bereiches sinnvolle Grundrisszuschnitte zu ermöglichen, wird der Bereich auf eine Breite von 20,00 m vergrößert. Gleichzeitig kann der Baukörper in diesem Bereich durch die Verbreiterung eine ähnliche städtebauliche Wirkung wie ein Baukörper im gegenüberliegenden „MU-6“ erreichen, so dass die städtebaulich gewünschte Einrahmung der Zufahrt in das Plangebiet durch zwei Hochpunkte architektonisch umgesetzt werden kann.

Im Zentrum des „MU-5“ erfolgt eine zusätzliche Abgrenzung verschiedener Nutzungen. Diese bezieht sich ausschließlich auf den Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen, da für den westlichen Bereich aufgrund der Lage an der Platzfläche keine Straßengradientenhöhen vorliegen. Alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen bleiben ansonsten in beiden Bereichen identisch.

Ä 2.3 - Anpassung zur Sicherung der gestalterisch gewünschten Eckbetonung im „MU-5“ und „MU-5a“

Innerhalb des Eckbereiches im „MU-5“ wurde eine Gliederung des Baufensters zur Festsetzung unterschiedlicher Geschossigkeiten und Gebäudehöhen vorgenommen. Ziel der Festsetzung ist die städtebauliche Betonung des Eckbereiches direkt angrenzend an den außerhalb des Plangebietes liegenden Kreisverkehr durch einen Baukörper, der die westlich und östlich angrenzenden Gebäude deutlich überragt.

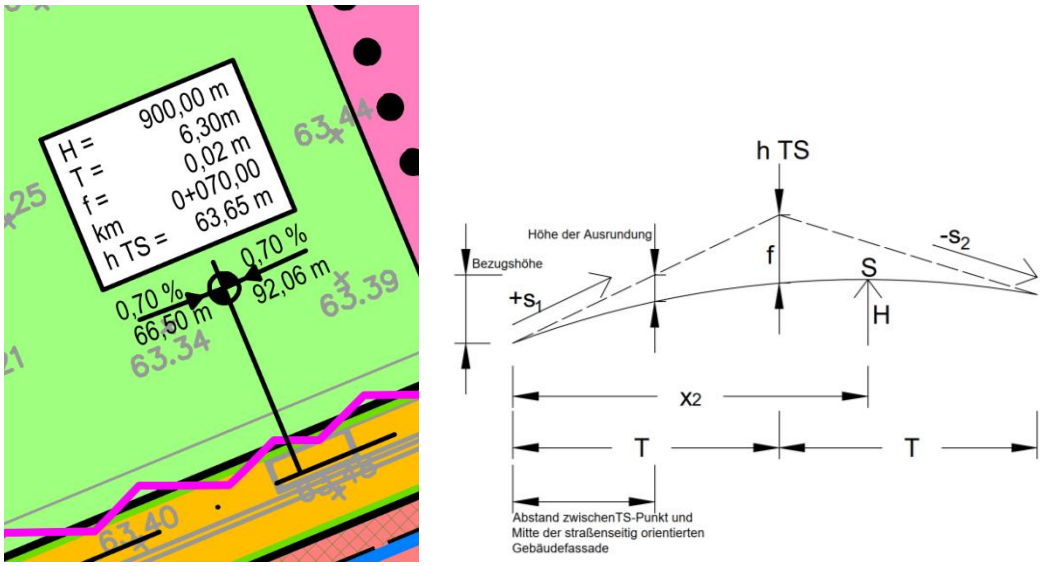
Da für das „MU-5“ eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, müssen die Baukörper aneinander angrenzend gebaut werden. Durch die auf beiden Seiten abknickenden Nutzungsabgrenzungen, an denen sich der Übergang zwischen den verschiedenen Geschossigkeiten gezwungenermaßen orientieren muss, werden eine sinnvolle Grundrissgestaltung und ein architektonisch gelungener Übergang zwischen den Baukörpern sehr erschwert.

Mit der 1. Änderung werden die Nutzungsabgrenzungen begradigt und großzügiger gefasst, um eine sinnvolle Architektur gewährleisten zu können. Sowohl für das „MU-5a“ als auch für den südwestlich angrenzenden Bereich wird eine Geschossigkeit von drei bis vier Geschossen zugelassen, so dass der Übergang zwischen beiden Baufeldern fließend gestaltet werden kann. Ergänzend dazu wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der zulässigen Geschosse im „MU-5a“ um bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse auf einer zusammenhängenden Fläche mit einer Größe von maximal 1.500 m² zulässt. Die Größe von 1.500 m² entspricht ungefähr der Größe der vorher durch die Nutzungsabgrenzung definierten Fläche im Eckbereich und durch die Überschreitung ergibt sich wie in der bisherigen Planung auch eine maximal zulässige Geschossigkeit von sechs Vollgeschossen, so dass die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen erhalten werden bei gleichzeitiger höherer Flexibilität für die Gestaltung der Gebäude.

Ä 2.4 - Anpassung der Höhenfestsetzungen

Die Festsetzungen zur „Höhe baulicher Anlagen“ wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 als Teil der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Höhenfestsetzungen ist jedoch § 9 Abs. 1 Nr. 1, daher werden diese mit der 1. Änderung in das Kapitel „Maß der baulichen Nutzung“ verschoben.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 56 wurde die Erschließungsplanung für das Quartier weiter ausgearbeitet. Dabei hat sich herausgestellt, dass unter anderem aufgrund geänderter technischer Anforderungen die Entwässerung des Gebietes nur in Zusammenhang mit teilweise deutlichen Geländeaufschüttungen realisierbar ist, um die notwendigen Mindestgefälle sicherstellen zu können. Da sich die bisher festgesetzten relativen Gebäudehöhen auf das bestehende Gelände beziehen, wäre das zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht mehr umsetzbar. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt daher auf Grundlage der geänderten Straßenplanung eine Festsetzung der Straßengradientenhöhen in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sowie die Abstandsflächen. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Gebäude darf jeweils maximal 0,50 m oberhalb bzw. unterhalb der erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Damit wird sichergestellt, dass die späteren Eigentümer ausreichenden Spielraum haben, um unter Berücksichtigung der Straßenquerneigungen das Erdgeschoss so anzuordnen, dass auch in Hinblick auf mögliche Starkregenereignisse das Erdgeschoss oberhalb des Straßenniveaus liegen kann. Zusätzlich besteht damit bei größeren Gebäuden ausreichend Spielraum, um auf das Gefälle der angrenzenden Straße reagieren zu können. Die bisher im Rechtsplan festgesetzten Sockelhöhen (SH) werden durch diese textliche Festsetzung ersetzt und entfallen im Plan. Gemessen wird der aus der Straßengradiente zu berücksichtigende Höhenpunkt in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade des jeweiligen Gebäudes. Der entsprechende Höhenwert in m ü. NHN kann mit den festgesetzten Gradientenhöhen interpoliert werden. Die Höhe der Straßengradiente wird gleichzeitig als Bezugspunkt für die Abstandsflächen festgesetzt, da innerhalb des Plangebietes großflächig Aufschüttungen notwendig sind und ein Bezug auf die bestehende Geländeoberfläche gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW 2018 demnach nicht umsetzbar ist.



Beispielhafte Darstellung zur Erläuterung der festgesetzten Straßengradienten
(Quelle: Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH)

Die Festsetzung der Gradientenpunkte beinhaltet die folgenden Angaben:

h TS Höhe des Tangentenschnittpunktes in m über NHN

f Bogenstichmaß, muss von der Höhe des Tangentenschnittpunktes abgezogen werden, um die tatsächliche Höhe der Gradiente in diesem Punkt zu ermitteln

H Ausrundungshalbmesser, Radius der Ausrundung

T Tangentenlänge, definiert wie weit die Ausrundung vom Gradientenpunkt aus gesehen in beide Richtungen verläuft

km Kilometrierung

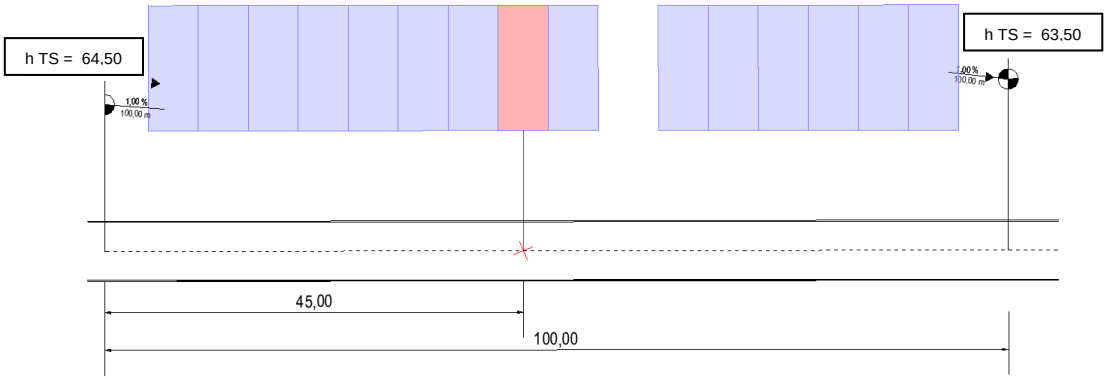
Beidseitig des Tangentenpunktes sind die Längsneigungen der Tangenten in die jeweilige Richtung angegeben sowie der Abstand zum nächstgelegenen Gradientenpunkt.

Falls die Gradiente im Bereich des Gradientenpunktes ohne Ausrundung geplant ist, entfallen die Angaben H, T und f.

Die Bezugshöhe kann wie folgt berechnet werden:

Bezugshöhe = Höhe TS-Punkt 1 - (Höhe TS-Punkt 1 - Höhe TS-Punkt 2) * Abstand zwischen TS-Punkt 1 und Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade / Gesamtlänge zwischen TS-Punkt 1 und TS-Punkt 2

Die folgende Abbildung zeigt eine vereinfachte beispielhafte Berechnung der Bezugshöhe für das rot markierte Beispielgrundstück:



Beispielhafte Darstellung zur Ermittlung der Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen
(Quelle: Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH)

Die beiden nächstgelegenen festgesetzten Gradientenpunkte der relevanten Verkehrsfläche haben Höhen von 64,50 m und 63,50 m ü. NHN und liegen 100,00 m voneinander entfernt. Die Mitte des Grundstücks liegt 45,00 m vom höheren Gradientenpunkt entfernt. Daraus ergibt sich:

Bezugshöhe = 64,50 m ü. NHN - (64,50 m ü. NHN - 63,50 m ü. NHN) * 45,00 m / 100,00 m

Im Ergebnis ergibt sich für das Reihenhaus beispielhaft eine Bezugshöhe von 64,05 m ü. NHN. Diese ist als untere Bezugshöhe für die Berechnung der Abstandsflächen anzusetzen. Die zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe läge damit für dieses Gebäude zwischen 63,55 m ü. NHN und 64,55 m ü. NHN.

Für Höhenpunkte im Bereich einer Ausrundung muss zusätzlich die Höhe der Ausrundung berücksichtigt werden:

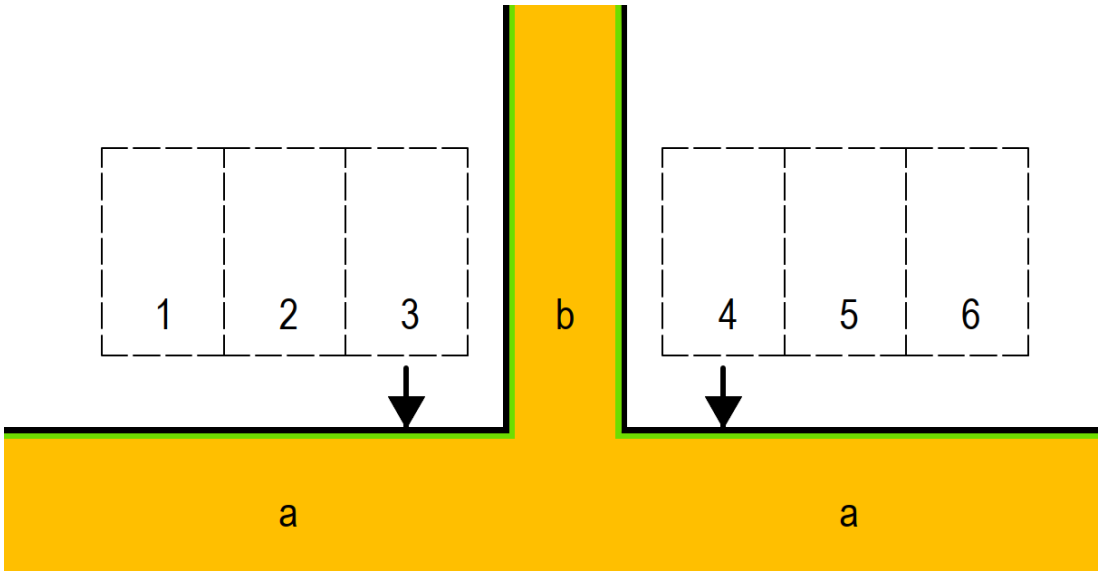
Höhe der Ausrundung = (Abstand zwischen TS-Punkt 1 und Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade)² / (2 * H)

Bei Kuppen wird die Gradientenhöhe berechnet, indem von der Bezugshöhe die Höhe der Ausrundung subtrahiert wird. Bei Wannen wird die Gradientenhöhe berechnet, indem zur Bezugshöhe die Höhe der Ausrundung addiert wird.

Die im Rechtsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH, TH, FH) beziehen sich auf die tatsächlich realisierte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe. Bei voller Ausnutzung der maximal zulässigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe läge damit eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 12,00 m beispielhaft bei 76,55 m ü. NHN.

Bei Baufenstern, die an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wird die jeweils für die Bezugshöhe relevante Straßenverkehrsfläche durch die Ergänzung eines schwarzen Pfeils in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Erschließung des Gebäudes kann abweichend davon auch von den anderen angrenzenden Straßen aus erfolgen.

Im dargestellten Beispiel sind die Gebäude 1, 2, 5 und 6 ausschließlich über die Straße „a“ erschlossen, die Bezugshöhe ist daher eindeutig. Die Grundstücke der Gebäude 3 und 4 grenzen an die Straßen „a“ und „b“, der Höhenbezug ist daher bei diesen Grundstücken nicht ausreichend klar. Durch die Ergänzung der Pfeile wird klargestellt, dass für diese Grundstücke ebenfalls die Bezugshöhen der Straße „a“ gelten. Eine Erschließung des Gebäudes wäre abweichend davon trotzdem auch über die Planstraße „b“ zulässig.



Beispielhafte Darstellung zur Erläuterung der „maßgebenden Erschließungsstraße“
(Quelle: Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH)

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten und Anlagen um bis zu 1,50 m und Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser um bis zu 3,00 m zulässt. Die Überschreitungen sind dabei auf maximal 15 % der darunterliegenden Grundfläche des Gebäudes beschränkt. Damit wird erreicht, dass sich die

gewählten Gebäudehöhen enger an den städtebaulich gewünschten Geschossigkeiten orientieren können, da die technischen Aufbauten nicht berücksichtigt werden müssen. Die Errichtung von weiteren gestalterisch nicht gewünschten Nicht-Vollgeschossen wird damit ausgeschlossen und gleichzeitig kann die technische Realisierung der Vorhaben sichergestellt werden.

Bei Flachdächern müssen die technischen Aufbauten und Anlagen sowie Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser um das Maß ihrer Höhe, gemessen von der Oberkante der Attika, von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Damit soll die Sichtbarkeit der Anlagen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus reduziert werden.

Für Baufenster, die ausschließlich an öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, wird abweichend davon eine Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFF) in der Planzeichnung festgesetzt, da für diese Bereiche keine Gradienten festgesetzt werden können. Dies betrifft Teile des „MU-5“ sowie das „MU-5a“ und ein „WA-4“ am südlichen Ende der Wasserbänder.

Eine Festsetzung von Mindestgebäudehöhen im Bereich von Baulinien erfolgt nicht, da eine Mindesthöhe der Baukörper durch die Festsetzung von Mindestgeschossigkeiten in diesen Bereichen ausreichend sichergestellt ist.

<u>Ä 2.5 - Anpassung von Gebäudehöhen und Geschossigkeiten</u>
Für das „MU-2“, „MU-4“ sowie die „WA-3“-Gebiete westlich der Wasserbänder wird die zulässige Gebäudehöhe zusätzlich zu den aus den Geländemodellierungen resultierenden Erhöhungen um weitere 0,80 m erhöht. Auf den Dachflächen der Gebäude ist eine intensive Dachbegrünung geplant, die jedoch aufgrund der dafür notwendigen Aufbauhöhen mit den bisherigen Festsetzungen nicht zu realisieren wäre.

Die intensive Begrünung der Dachflächen stellt einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz da, da die Flächen neben einer höheren Wasserrückhaltung auch positive Kühlungseffekte auf das Mirkoklima haben und als Lebensraum insbesondere für Insekten zur Verfügung stehen.

Der westliche Bereich des MU-1 soll als Hochpunkt und Landmarke eine ortsbildprägende Wirkung entfalten, die aus der Umgebung als Orientierungspunkt dient. Mit der weiteren Bearbeitung der Straßen- und Entwässerungsplanung hat sich herausgestellt, dass das Gelände stellenweise um mehrere Meter aufgeschüttet werden muss. In der Folge würde das dreizehngeschossige Gebäude von der geplanten Straße aus nochmal höher werden, als bisher geplant. Mit der 1. Änderung wird die Geschossigkeit für das Baufenster daher auf acht bis zehn Vollgeschosse begrenzt, die Gebäudehöhe wurde dementsprechend von 49,50 m auf 41,00 m reduziert.

Die Hauptachse (Planstraße A) wird am westlichen Rand begrenzt durch die überwiegend zwei- bis dreigeschossige geschlossene Bebauung in den „WA-5“-Gebieten. An das nördliche „WA-5“ grenzt westlich ein „WA-3“ an, für das der Plan bisher eine Geschossigkeit von ein bis zwei Geschossen vorsieht. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite folgt ein „WA-3“ mit ebenfalls zwei bis drei Geschossen. Das „WA-3“ im Zentrum wird damit eingeschlossen von mehreren höheren Baufenstern. Um ein einheitliches Straßenbild entlang der Planstraße D zu schaffen und beidseitig der Straße ähnliche Gebäudetypologien zu ermöglichen, wird für das „WA-3“ ebenfalls eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt, die Gebäudehöhe wird entsprechend des östlich liegenden WA-5 auf

16,50 m erhöht.

Im Südosten des Plangebietes erfolgt mit der 1. Änderung eine Umstrukturierung des Erschließungssystems und damit verbunden auch eine Änderung der Baufenster. Die Geschossigkeiten von überwiegend zwei zwingenden Vollgeschossen werden in diesem Bereich weitestgehend beibehalten. Am nördlichen Rand der Fläche sah die Planung bisher jedoch für zwei Baufenster zwingend vier Geschosse als Hochpunkt am Ende der Hauptmagistrale (Planstraße A) vor. Als Folge des neuen Erschließungssystems stellen die Baufenster keine Solitärbebauung mehr dar, sondern werden Teil der umliegenden Reihenhausbebauung. Die Geschossigkeit wird daher ebenfalls auf zwei zwingende Vollgeschosse reduziert, um innerhalb der Wohnstraßen ein einheitliches Bild zu erreichen.

Für das neu geplante SO-1, das der Unterbringung eines Parkhauses dienen soll, wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Anlage von vier Parkebenen sowie einer Überdachung der obersten Ebene und der Baukörper liegt mit seiner Höhe knapp unter der zulässigen Höhe für die Gemeinbedarfsfläche, so dass hier eine verträgliche Höhenabwicklung zugelassen wird. Eine Geschossigkeit wird nicht festgesetzt, um ausreichend Spielraum bei der späteren Planung des Parkhauses zu lassen, z.B. durch die Nutzung von Split-Leveln.

Für den geschlossenen Riegel im südlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die Hauptachse, bestehend aus den Baufenstern WA-4 und WA-4b, wird eine einheitliche Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt. Für den mittleren Teil wird damit die Gebäudehöhe um 6,50 m reduziert, da die bisherigen Festsetzungen einen zu großen Höhensprung in den Baufenstern ermöglicht haben. Für die beiden äußeren Baufenster wird weiterhin eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, im mittleren Bereich werden zwei bis drei Vollgeschosse zugelassen. Dies ermöglicht in diesem Bereich den Ausbau eines Mansarddachs als Vollgeschoss.

c) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

<u>Ä 3.1 - Änderung der Bauweise im „MU-6“ und im „WA-4b“</u>
Für das MU-6 wurde im Bebauungsplan Nr. 56 analog zu den urbanen Gebieten MU-1 bis MU-5 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das Baufenster wird jedoch durch die Verkehrsfläche im Westen von den anderen MU-Gebieten getrennt, östlich grenzt ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche bzw. mit der 1. Änderung zukünftig das „SO-1“ „Parkhaus / Mobilitätszentrum“ an. Die Umsetzung einer geschlossenen Bauweise wäre daher nur innerhalb des Baufensters möglich, dieses bietet jedoch aufgrund seiner Größe nur Platz für einen Baukörper. Da das geplante Parkhaus freistehend errichtet und nur über eine schwebende Verbindung an den Baukörper im „MU-6“ angeschlossen werden soll, muss die Bebauung im „MU-6“ in jedem Fall als offene Bauweise ausgeführt werden. Die Größe des Baufensters liegt unterhalb des Grenzwertes von 50 m gemäß § 22 BauNVO. Die Bauweise von wird von „geschlossen“ in „offen“ geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Südosten des Plangebietes angrenzend an die Planstraße A ein Baufenster mit geschlossener Bauweise und beidseitig angrenzend Baufenster mit offener Bauweise vor. Da der Riegel bei der Einfahrt in das Plangebiet über die Erftbrücke von der St. Florian-Brücke aus kommend das Ende der Blickachse bildet, soll mit der 1. Änderung für alle drei Baufenster die geschlossene Bauweise und damit einhergehend eine klare städtebauliche Raumkante geschaffen werden. Dies dient gleichzeitig auch der

Beruhigung der dahinter liegenden Wohngebiete, da durch den geschlossenen Gebäuderiegel eine bessere Abschirmung zur Hauptverkehrsachse hin erreicht werden kann. Aus darstellungssystematischen Gründen wird im Rahmen der Änderung in diesem Bereich aus „WA-2“ ein „WA-4b“.

d) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ä 4.1 - Ergänzung einer Baulinie im „MU-5“

Im MU-5 wird eine Baulinie ergänzt. Diese liegt deckungsgleich mit der Abgrenzung für ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, die hier einen Übergang von ein bis zwei auf vier bis sechs Geschosse und entsprechend höhere Gebäudehöhen vorsieht. Mit der Ergänzung der Baulinie soll sichergestellt werden, dass der Übergang aus gestalterischen Gründen genau an dieser Stelle umgesetzt werden muss, damit östlich der Baulinie ein ausreichend breiter Baukörper mit mindestens vier Geschossen entsteht, der städtebaulich eine Betonung der Ecksituation darstellt und im Zusammenspiel mit dem Baukörper im MU-6 den Eingang in das Gebiet einrahmt.

Ä 4.2 - Entfall von Baulinien im „WA-2“

Die bisherige Planung sah im Bereich der Planstraße L an den Kopfenden bisher Baulinien vor. Da die Baulinien auf zwei Grundstücksseiten festgesetzt sind, hat die Festsetzung jedoch eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke unter Einhaltung der festgesetzten GRZ erschwert. Da die Baulinien aus städtebaulicher Sicht keine wichtige Flucht im Straßenraum definieren und an einer der am wenigsten befahrenen Straßen im Quartier liegen, wird mit der 1. Änderung auf die Festsetzung verzichtet.

Im Bereich zwischen der heutigen Planstraße A und Q sah die Planung ebenfalls eine Baulinie am Ende der Blickachse der Hauptmagistrale vor. Als Folge des neuen Erschließungssystems stellen die Baufenster keine Solitärbebauung mehr dar, sondern werden Teil der umliegenden Reihenhausbebauung. Zur Ermöglichung sinnvoller Grundstückszuschnitte erfolgt ein Entfall der Baulinien.

Ä 4.3 - Untergeordnete Bauteile

Der Bebauungsplan Nr. 56 trifft Regelungen zur zulässigen Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile im „WA-3“, „WA-4“, „WA-5“, „MU-1“, „MU-2“, „MU-5“ und „MU-6“. Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen für alle Bauflächen aufgenommen, vereinheitlicht und neu strukturiert. Bei der beispielhaften Auflistung von „untergeordneten“ Bauteilen werden zur Klarstellung Vordächer und französische Fenster aufgenommen, da diese als Teil des Gestaltungskonzeptes zulässig sein sollen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 haben bisher eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile nur an den von der Erschließungsstraße abgewandten Seiten zugelassen. Um bei den zu den Straßenräumen hin orientierten Fassaden einen größeren gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, werden Überschreitungen zukünftig an allen Fassaden zugelassen, wobei diese zu Verkehrsflächen hin auf 1,0 m und an allen anderen Gebäudeseiten auf 3,0 m begrenzt sind.

Die Begrenzung der Vorbauten auf maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge wird beibehalten, um sicherzustellen, dass die Auskragungen zu einer abwechslungsreichen Gestaltung der Fassaden beitragen. Es wird klarstellend ergänzt, dass sich die Begrenzung auf 50 % der jeweiligen Geschossebene bezieht.

Die überbaubaren Flächen der urbanen Gebiete „MU-1“ bis „MU-6“ sowie der allgemeinen Wohngebiete „WA-4“ und „WA-4a“ grenzen teilweise unmittelbar an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen an. Mit der direkt angrenzenden Bebauung soll der urbane Charakter der Platzflächen nördlich und südlich der Wasserflächen betont werden. Um im Bereich dieser für die Gestaltung des Quartiers besonders relevanten Baukörper Spielraum bei der architektonischen Gestaltung der Fassaden zu ermöglichen, wird auch hier eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien um bis zu 1,0 m zugelassen, auch wenn diese auskragenden Bauteile oberhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Damit wird sichergestellt, dass die Baukörper bei der Nutzung von auskragenden Bauteilen wie Loggien, Erkern oder Balkonen nicht vollständig von der Verkehrsfläche zurücktreten müssten, was eine deutlich schlechtere Ausnutzung der vorhandenen Flächen und die Entstehung von gestalterisch problematischen Zwischenbereichen auf privaten Grundstücken im Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlicher Fläche bedingen würde.

Um die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen für Liefer- und Rettungsverkehre etc. durch die Auskragungen nicht einzuschränken, wird über die Festsetzungen sichergestellt, dass unterhalb der Bauteile eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,0 m gewährleistet sein muss.

Ä 4.4 - Erweiterung des Baufensters im „MU-6“

Das urbane Gebiet „MU-6“ grenzt westlich, südlich und östlich an öffentliche Verkehrsflächen an. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Straßenplanung sieht allseitig Gehwegflächen vor, die dafür notwendigen Flächen sind über die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die festgesetzten Baugrenzen springen von der öffentlichen Verkehrsfläche um 1,0 m zurück. Da dieser Streifen nicht als Gehwegfläche benötigt wird und innerhalb des „MU-6“ liegt, wäre der Streifen bei Umsetzung der Planung im Besitz des späteren Grundstückseigentümers, bietet jedoch keine sinnvollen Gestaltungsmöglichkeiten. In der Folge würde es voraussichtlich zu Problemen bei der Gestaltung und Materialität der Flächen sowie bei der Pflege der Fläche kommen. Mit der 1. Änderung wird daher die Baugrenze allseitig an die öffentliche Verkehrsfläche gelegt, so dass der Baukörper direkt an den Gehweg angrenzend errichtet werden kann.

Ä 4.5 – Anpassung von Baufenstern

Aufgrund der teilweise geänderten Erschließungssysteme zur Optimierung der Verkehrsführung sowie der Grundstücksausrichtungen ändern sich in der Folge auch die Baufenster. Dies betrifft im Wesentlichen die WA-2-Flächen sowie geringfügige Anpassungen in den anderen Baugebieten.

Das WA-1 im Osten wird durch die Verringerung der Fahrbahnbreiten größer. Um den späteren Eigentümern eine größere Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude zu bieten, wird die Tiefe des Baufensters erweitert.

Am südlichen Ende des WA-5 wird die geplante Stellplatzanlage im öffentlichen Straßenraum verkleinert, in der Folge kann die Baugrenze hier gerade durchgezogen werden.

Ä 4.6 - Rücksprung von Nicht-Vollgeschossen von Baulinien

An einzelnen Stellen im Plangebiet werden über den Bebauungsplan Nr. 56 städtebaulich wichtige Raumkanten durch die Festsetzung von Baulinien gesichert. Mit der 1. Änderung wurde die Festsetzung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen zusätzlich zu den festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschossen so gewählt, dass oberhalb des letzten Vollgeschosses im

Regelfall noch ein weiteres Nicht-Vollgeschoss möglich ist. Dies dient dem Ziel, im Sinne des flächensparenden Bauens eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen, wobei die abschließenden Geschosse entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 6 BauO NRW aus optischen Gründen von der äußeren Kante des Gebäudes zurücktreten sollen.

Da sich die festgesetzten Baulinien und der planerisch gewünschte Rücksprung der Nicht-Vollgeschosse insbesondere an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Gebäudeseiten widerspricht, wird festgesetzt, dass die Baulinien nur für zulässige Vollgeschosse gelten. Der Rücksprung der Nicht-Vollgeschosse muss mindestens 2,0 m betragen, um die optischen Auswirkungen auf den Straßenraum zu minimieren.

Ä 4.7 - Balkone und Loggien in „WA-2“ bis „WA-5“

Der Bebauungsplan Nr. 56 schließt über die textlichen Festsetzungen im „WA-2“ bis „WA-5“ die Errichtung von Balkonen an den zu Erschließungsstraßen oder öffentlichen Platzbereichen hin orientierten Gebäudeseiten aus. Da § 9 BauGB jedoch keine Ermächtigungsgrundlage für den vollständigen Ausschluss von Balkonen bietet, und dieser auch städtebaulich nicht mehr gewünscht ist, wird die Festsetzung zurückgenommen.

Ä 4.8 - Entfall der ergänzenden Festsetzung zu Baulinien im „MU-1“, „MU-2“, „MU-5“ und „MU-6“

Der Bebauungsplan Nr. 56 trifft für die Gebiete „MU-1“, „MU-2“, „MU-5“ und „MU-6“ die Festsetzung, dass die festgesetzten Baulinien auf mindestens 80 % der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden müssen. Der Plan setzt in den oben genannten Baugebieten jedoch keine Baulinien fest, so dass die Festsetzung entfallen kann.

Ä 4.9 - Festsetzung der Firstrichtung

Zur Vereinheitlichung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Beruhigung der Dachlandschaft sieht die Planung die Ausrichtung der Dachfirste bei Walm-, Mansard- und Satteldächern ausschließlich parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße vor, um optisch eine gewisse Einheitlichkeit und Zusammengehörigkeit der Baugebiete zu erreichen. Dieses Gestaltungsziel wurde bereits in der Gestaltungsfibel definiert, die zum Bebauungsplan Nr. 56 erarbeitet wurde und als Anlage an den Durchführungsvertrag für den Entwickler verbindlich ist. Mit der 1. Änderung sollen die Vorgaben der Gestaltungsfibel, sofern sie nach den geänderten planerischen Zielsetzungen noch relevant sind, in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden.

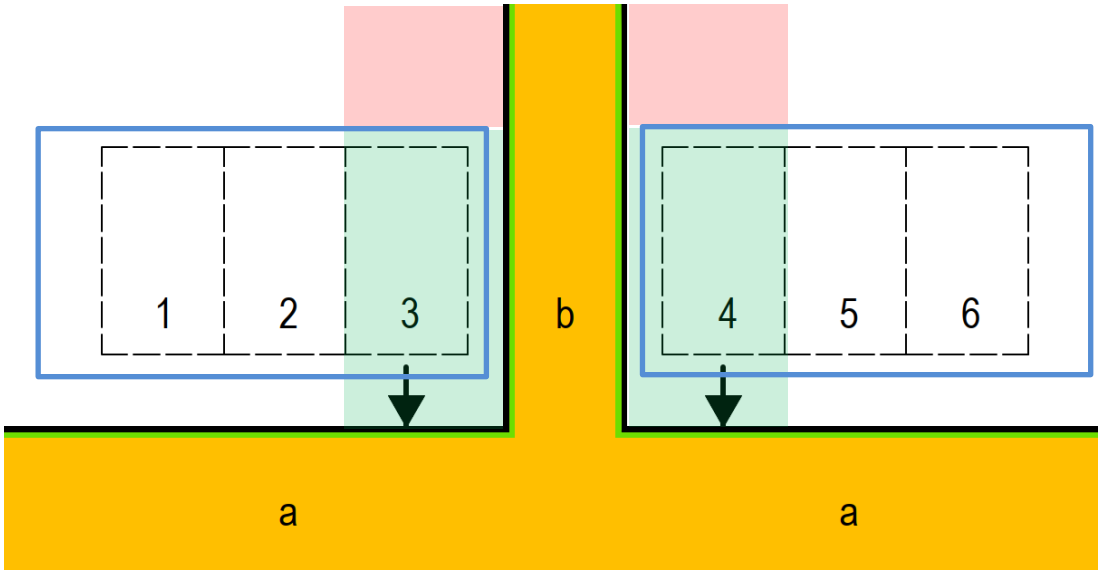
Die Firstausrichtung wird daher zeichnerisch für alle Baufenster in den Rechtsplan aufgenommen, in denen Walm-, Mansard- oder Satteldächer zulässig sind.

Ä 4.10 - Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen

Die geänderte Planung sieht in Teilbereichen eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs gesammelt an den Kopfenden der Baufenster vor, um kleinere Wohnstraßen von Parkraum freizuhalten. Die Flächen werden entsprechend als „Flächen für Stellplätze“ im Rechtsplan festgesetzt. Da die textlichen Festsetzungen die Unterbringung der oberirdischen Kfz-Stellplätze bisher nur generell innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulassen, jedoch nicht weiter von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche entfernt wie die straßenabgewandte / hintere Baugrenze, wird die Festsetzung um die Zulässigkeit innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ergänzt.

Teilweise waren im Rechtsplan „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt, in denen jedoch über die textlichen Festsetzungen bereits Stellplätze zulässig sind. Zur Vereinheitlichung der Darstellung sind die Flächen in diesen Bereichen entfallen, inhaltliche Änderungen haben sich dadurch nicht ergeben.

Da bei Eckgrundstücken die „straßenabgewandte / hintere Baugrenze nicht ausreichend definiert ist, gilt auch hier die im Plan festgesetzte „maßgebende Erschließungsstraße“ als Bezug. Bei den Grundstücken 3 und 4 sind damit die parallel zur Straße „a“ verlaufenden Baugrenzen gültig, die Stellplätze sind nur in den grün hervorgehobenen Bereichen zulässig und in den rot hervorgehobenen Bereichen ausgeschlossen.



Beispielhafte Darstellung zur Erläuterung der „maßgebenden Erschließungsstraße“
(Quelle: Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH)

Ä 4.11 - Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen

Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen allgemein zulässig. Um die optische Wirkung der Anlagen auf das Straßenbild und die Dachlandschaft zu reduzieren, wird festgesetzt, dass die Anlagen auf Flachdächern die Höhe der Attika nicht überschreiten dürfen und auf Mansard-, Walm- und Satteldächern nur parallel zur Dachfläche und maximal 0,50 m entfernt von der Dachhaut angebracht werden dürfen.

Für das sonstige Sondergebiet SO-1 „Parkhaus“ wird festgesetzt, dass ein oberer Gebäudeabschluss hergestellt werden muss, der nicht für das Abstellen von Pkw genutzt werden darf. Damit wird sichergestellt, dass das oberste Parkdeck eingehaust ist und die parkenden Pkw aus der Umgebung optisch nicht wahrnehmbar sind. Da die Überdachung aus rein gestalterischen Gründen festgesetzt wird und konstruktiv als geschlossene Abdeckung nicht zwangsläufig notwendig ist, kann diese auch aus Photovoltaikmodulen hergestellt werden. In diesem Fall darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden. Bei Herstellung einer vollflächigen Dachfläche mit mindestens extensiver Begrünung und einer oberhalb liegenden Photovoltaikanlage dürfen die zulässigen Überschreitungen addiert werden, insgesamt ist eine Überschreitung bis 1,0 m zulässig.

Ä 4.12 - Nebenanlagen zur Tierhaltung
Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt Nebenanlagen zur Tierhaltung im WA-1 bis WA-5 aus. In den MU-Gebieten sind diese derzeit planungsrechtlich zulässig, jedoch städtebaulich ebenfalls nicht gewünscht, um innerhalb des Plangebietes und insbesondere in den urbaneren Bereichen eine angemessene städtebauliche Ordnung zu erreichen. Mit der 1. Änderung erfolgt daher auch für diese Gebiete sowie für das neu aufgenommene SO-1 ein Ausschluss.

e) Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ä 5.1 - Anpassung der Fuß- und Radwegeverbindungen
Der Bebauungsplan Nr. 56 sieht sowohl an der östlichen Plangebietsgrenze als auch an der südlichen Grenze mehrere öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ als Anschlusspunkte in die umliegende Landschaft vor. Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen starken Geländeunterschiede zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen und des damit verbundenen starken Gefälles ist eine Radwegeanbindung in diesen Bereichen technisch nicht umsetzbar und entfällt daher mit der 1. Änderung. Am östlichen Plangebietsrand wird vollständig auf die Fläche verzichtet, da eine Anbindung in die angrenzenden Waldflächen nicht als notwendig erachtet wird. Im Süden wird für beide Anbindungen die Festsetzung in öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ geändert, da hier aufgrund der Topografie die Anbindung an den unterhalb liegenden Geh- und Radweg in Richtung Erft im Westen bzw. Schlosspark und Peringsmaar im Osten nur über Treppenanlagen möglich ist. Eine Anbindung für Radfahrer ist weiterhin über die Planstraße Y bzw. über den Erft-Radweg sichergestellt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes sieht der rechtskräftige Bebauungsplan einen Geh- und Radweg vor, der eine direkte Anbindung aus Richtung Gemeinbedarfsfläche zum Kreisverkehr bietet. Die Anbindung entfällt, da aufgrund des sehr steilen Gefälles in diesem Bereich eine verkehrssichere Einfahrt von Radfahrenden in den Kreisverkehr nicht zu gewährleisten ist. Die Führung der Radfahrenden erfolgt zukünftig durch Änderungen in den Verkehrsflächen parallel zum PKW-Verkehr über die Hauptachse (Planstraße A). Gleichzeitig müssen die Radfahrenden und Zufußgehenden damit zukünftig nicht mehr die Anbindung über den ehemals geplanten Parkplatz bzw. jetzt hinter dem neu geplanten Parkhaus nutzen, die nur schwer einsehbar ist und gerade für Schulkinder einen Angstraum darstellen kann.

Ä 5.2 - Entfall der Verkehrsflächen in den öffentlichen Grünflächen
Der Bebauungsplan Nr. 56 setzt im Bereich der öffentlichen Grünflächen mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ fest, die zum einen der Anbindung des Quartiers in Richtung Erft dienen und zum anderen innerhalb der an die Hauptverkehrsachse angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine zusätzliche Wegeverbindung schaffen sollen. Zusätzlich werden über die textlichen Festsetzungen bauliche Anlagen wie befestigte Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen zugelassen.

Im Rahmen der weiteren Planung hat sich herausgestellt, dass das Plangebiet in Teilen deutlich aufgeschüttet werden muss, um die notwendigen Mindestgefälle für die Entwässerung sicherstellen zu können. Damit ergeben sich auch im Bereich der Grünflächen Richtung Erft höhere Geländedifferenzen, so dass die hier vorgesehenen Wege in der geplanten Form zu steil werden. Die Flächen werden mit der 1. Änderung als Teil der öffentlichen Grünflächen dargestellt und können im Rahmen der Ausführungsplanung als Teil der Grünflächengestaltung besser in

die Planung integriert werden. Gleichzeitig kann durch die dann flexiblere Lage eine im Hinblick auf die maximal zulässigen Gefälle richtlinienkonforme Gestaltung der Flächen erfolgen. Eine Umsetzung der Anbindungen in Richtung Erft durch den Investor wird über eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Ä 5.3 - Anpassung der Verkehrsflächen

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 56 sind im Rahmen der Erschließungsplanung an mehreren Stellen im Plangebiet Optimierungspotenziale in Hinblick auf Flächenversiegelungen, den Verkehrsfluss und Wegebeziehungen identifiziert worden, an anderen Stellen sind Anpassungen zur Einhaltung der zu berücksichtigenden Richtlinien notwendig. Zur besseren Orientierung wurden die Namen der Planstraßen nachrichtlich in den Rechtsplan aufgenommen.

Die Aufweitung der Haupterschließungsachse (Planstraße A) im Süden, die der Errichtung eines Kreisverkehrs dienen sollte, wurde zurückgenommen, da der Kreisverkehr an dieser Stelle aus verkehrlicher Sicht nicht notwendig ist und durch die Rücknahme eine bessere Gestaltung der angrenzenden Platzfläche erfolgen kann. Im Norden wurde die Verkehrsfläche auf einem Teilstück aufgeweitet, um hier neben der Straße ausreichende Flächen für beidseitige Geh- und Radwege in ausreichender Größe sowie eine insbesondere für den Schulbetrieb notwendige Bushaltestelle unterbringen zu können. Mit der Änderung soll eine sichere Anbindung des Schulstandortes sowie des geplanten Parkhauses für alle Verkehrsteilnehmer erreicht werden.

Im Bereich der St.-Florian-Brücke muss das Plangebiet gegenüber dem Ursprungsplan leicht verändert werden. Dadurch wird das aktuelle Verkehrskonzept mit der separaten Rad- und Fußwegeführung umgesetzt, das im Übergangsbereich auf der einen Straßenseite zusätzliche Flächen benötigt. Auf der anderen Straßenseite können dafür Flächen entfallen, in Summe wird der Geltungsbereich um ca. 33 m² kleiner.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Anbindung der parallel zu den Wasserbändern verlaufenden Verkehrsfläche (Planstraße B) an die Hauptachse im Süden vor. Die Einmündung kurz vor der Brücke in Verbindung mit den beidseitig kreuzenden Fuß- und Radwegen wird aus Gründen der Verkehrssicherheit kritisch gesehen. Da die Anbindung nicht notwendig ist und die Abwicklung der zu erwartenden Verkehre in diesem Bereich problemlos über die Planstraßen B und E an die Hauptachse erfolgen kann, entfällt die Anbindung. Am Ende der geplanten Verkehrsfläche wird eine Wendeanlage in ausreichender Größe vorgesehen.

In der Planstraße C, östlich der Wasserbänder, wurde ein Teilbereich der hier für eine Stellplatzanlage vorgesehenen Fläche zurückgenommen, da die Fläche für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht benötigt wird. Damit kann die Baugrenze an dieser Stelle begradigt werden, um klarere Raumkanten zu schaffen.

In der Planstraße D erfolgt ebenfalls eine Reduzierung und Begradigung der für eine Stellplatzanlage vorgesehenen Fläche, da die Bereiche für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht benötigt werden und daher im Sinne eines flächensparenden Bauens den Grundstücksflächen zugeschlagen werden können.

In der Planstraße E wird nördlich und südlich jeweils eine Aufweitung der

Verkehrsfläche in einem Teilbereich vorgesehen, um hier die Unterbringung von Baumscheiben im Straßenraum zu ermöglichen, um eine Begrünung der Straßenachse zu erreichen.

Im Bereich zwischen den urbanen Gebieten „MU-1“ und „MU-5“ ist eine Verkehrsfläche vorgesehen (Planstraße F), die neben einer Umfahrung auch Platz für öffentliche Stellplätze bietet. Da der westliche Teil städtebaulich eher als Teil der Platzfläche fungiert und aus gestalterischen Gründen von Autoverkehr möglichst freigehalten werden soll, wird die öffentliche Verkehrsfläche bis auf Höhe des „MU-1“ gekürzt, die restlichen Flächen werden zukünftig der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zugeschlagen.

Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte und als Parkplatz vorgesehene Fläche im Nordosten entfällt. Am Ende der Straße (Planstraße G) wird eine Wendeanlage vorgesehen, über die zusätzlich auch die Erschließung des Parkhauses erfolgen kann. Auf die Ausweisung einer Wendeanlage, die für das Wenden eines Schulbusses ausreichend dimensioniert ist, wurde im Hinblick auf die damit verbundene Flächenversiegelung im Verhältnis zur voraussichtlichen Häufigkeit der Nutzung verzichtet. Die Schulbusse können jedoch kurzzeitig an der Bushaltestelle an der Hauptachse (Planstraße A) in unmittelbarer Nähe der Schule oder auch länger im Bereich der Planstraße F halten.

Die Größe der Wendeanlage südlich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Planstraße H) und die Straßenbreite werden an die verkehrstechnisch notwendige Größe angepasst.

Im Bereich der Planstraßen I, K, L und M wurde das Erschließungssystem im Rahmen der 1. Änderung vereinfacht, um sinnvoller nutzbare Grundstückszuschnitte im Zentrum zu erreichen und die notwendigen Flächenversiegelungen zu reduzieren. Durch die Anpassung der Erschließung können die beiden öffentlichen Grünflächen zusammengelegt und vergrößert werden, gleichzeitig kann auf die zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet werden, die zukünftig als Teil der Grünflächengestaltung aufgenommen werden kann. Im Ergebnis entstehen besser nutzbare Gartenflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität, da sie nicht mehr an öffentliche Flächen angrenzen. Die Breite der Planstraße I wird auf die notwendige Breite reduziert.

Die Breite der Planstraße J wurde von 9,00 m auf 7,00 m Breite reduziert, da dies zur Abwicklung der hier notwendigen Verkehre als ausreichend erachtet wird. Die Flächen werden der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen, so dass durch die Änderung eine Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet erreicht werden kann. Am Ende der Straße wird eine Wendeanlage für Pkw und Lieferverkehre ergänzt.

Im Südosten des Plangebietes wurde die Erschließung des Wohnquartiers vollständig überarbeitet, um eine bessere Ausrichtung und Besonnung der Grundstücke zu erreichen und das Erschließungssystem zu vereinfachen. Ein Teil der Planstraße T, der ausschließlich der Erschließung der letzten Wohneinheiten im WA-1 sowie einer Fläche für Stellplatzanlagen dient, wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Am westlichen Ende der Planstraße T und am südlichen Ende der Planstraße Y wird ein Teil der Verkehrsfläche den hier liegenden „WA-2“-Gebieten zugeschlagen, da die hier in der Straßenplanung bisher als öffentliche Parkplätze

vorgesehenen Stellplätze zukünftig der Ausweisung privater Stellplätze dienen soll. Flächen für öffentliche Besucherstellplätze bleiben in ausreichendem Maße erhalten.

Die Planstraße X wird auf die verkehrstechnisch notwendige Breite verkleinert.

Ä 5.4 - Zulässigkeit von Tiefgaragen unter öffentlichen Flächen
Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt ausnahmsweise Tiefgaragen unter öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu, mit dem Ziel innerhalb des Plangebietes großflächige Gemeinschaftstiefgaragen zu ermöglichen, durch die zum einen die Anzahl der notwendigen Zufahrten aus verkehrlichen Gründen reduziert und zum anderen ein möglichst großer Anteil des ruhenden Verkehrs unterirdisch abgebildet werden kann. Die Festsetzung wird auch auf Teile der festgesetzten Wasserbecken ausgeweitet, da diese teilweise in die Verkehrsflächen einbinden. Mit der Ergänzung kann auch in diesen Bereichen weiterhin eine zusammenhängende Tiefgarage realisiert werden.

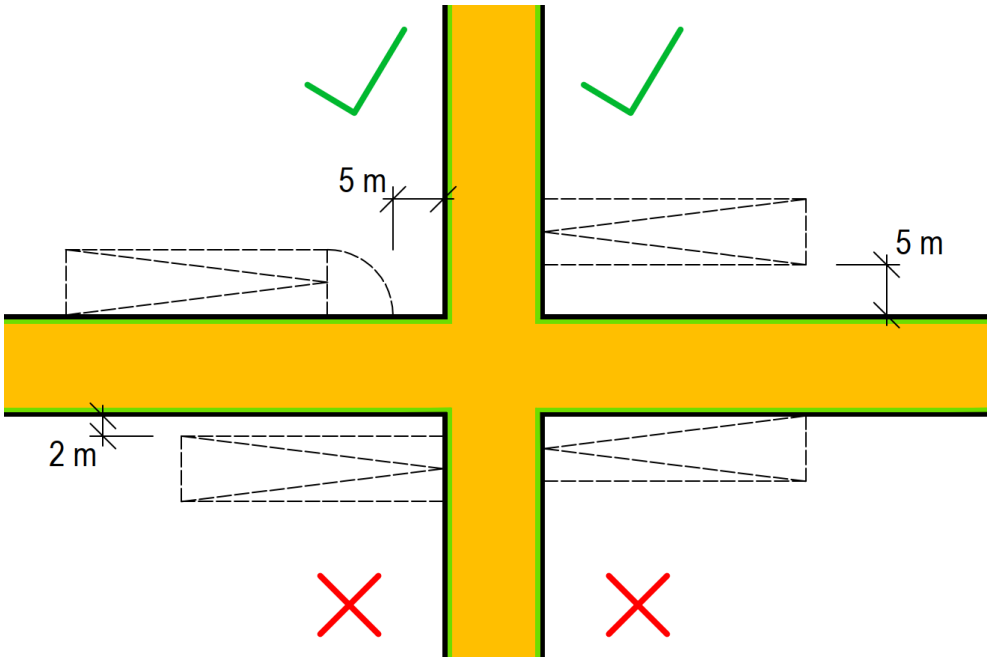
f) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ä 6.1 – Ergänzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt
Das „MU-5“, „MU-5a“, „MU-6“ und „SO-1“ grenzen im Norden an die außerhalb des Plangebietes liegende K 37 an. Zufahrten auf die Grundstücke sollen aus verkehrlichen Gründen ausschließlich über die innere Erschließung des Plangebietes erfolgen, und nicht direkt von der Kreisstraße aus. Entlang der Geltungsbereichsgrenze wird daher in diesem Bereich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Entlang der Hauptmagistrale (Planstraße A) werden ebenfalls beidseitig Ein- und Ausfahrten zu oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass es durch Grundstückszufahrten nicht zu Konflikten mit den beidseitig geplanten Fuß- und Radwegen kommt. Die Erschließung der Stellplätze muss über die von der Hauptmagistrale abzweigenden Nebenstraßen erfolgen.

Ergänzend dazu werden in allen Kreuzungsbereichen auf Eckgrundstücken Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen ausgeschlossen. Der Mindestabstand von Zufahrten muss hier 5,0 m von der nächstgelegenen Verkehrsfläche betragen, die nicht die Verkehrsfläche ist, von der die Zu- und Abfahrt aus erschlossen wird. Dies gilt auch, wenn zwischen dem Grundstück und einer der angrenzenden Verkehrsflächen eine Grünfläche liegt, die weniger als 5,0 m breit ist. Die Festsetzung erfolgt, da Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen in Kreuzungsbereichen aus Sicherheitsgründen nicht gewünscht sind. Gerade in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden würden an diesen Stellen durch direkt in die Kreuzung einfahrende Fahrzeuge, die ggfs. reduzierten Sichtbeziehungen sowie mögliche Rückstaus von ein- bzw. ausfahrenden PKWs Unfallschwerpunkte entstehen.

Das folgende Schema stellt beispielhaft dar, welche Lage von Zu- und Abfahrten zulässig bzw. nicht zulässig ist:



Beispielhafte Darstellung zur zulässigen Lage von Tiefgaragenzu- und -abfahrten in Kreuzungsbereichen
(Quelle: Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH)

g) Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Ä 7.1 - Entfall der Signatur Flächen für die Abfallbeseitigung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht an einer Stelle im Zentrum des Plangebietes, angrenzend an die Planstraße A eine Fläche für die Abfallbeseitigung vor. Die Planung sieht eine Entsorgung des gesamten anfallenden privaten Hausmülls in Unterflurcontainern vor, die innerhalb des öffentlichen Straßenraums liegen. Da diese grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen sind, ist eine Verortung im Plan nicht notwendig. Die Signatur entfällt daher mit der 1. Änderung.

h) Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ä 8.1 - Entfall der öffentlichen Grünflächen im Norden

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt zwischen dem „MU-5“, „MU-6“ und „SO-1“ und der außerhalb des Plangebietes angrenzenden K 37 öffentliche Grünflächen fest, die mit „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ überlagert ist. Ziel der Festsetzung ist eine Eingrünung des Plangebietes in Richtung Norden zur Kreisstraße und die Sicherstellung, dass die Erschließung des „MU-5“, „MU-6“ sowie „SO-1“ nur über die plangebietsinterne Erschließung erfolgen kann. Eine Pflege der öffentlichen Flächen durch den Bauhof der Stadt Bedburg ist jedoch technisch nicht sinnvoll möglich, da ein Zugang von der K 37 aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen ist und die Fläche aufgrund der Lage hinter den privaten Bauflächen auch über das Plangebiet nur schwer zu erreichen ist. Mit der 1. Änderung werden die Flächen daher dem „MU-5“, „MU-6“ und „SO-1“ zugeschlagen und damit Teil der späteren Grundstücksflächen. Die Vorgaben zur Begrünung der Fläche werden unverändert beibehalten und sind durch die Eigentümer umzusetzen und zu pflegen. Die Eingrünung des Plangebietes wird damit weiterhin sichergestellt. Entlang der Kreisstraße wird ein Einfahrtsverbot ergänzt, so dass auch zukünftig keine direkte Zufahrt von der Kreisstraße aus möglich ist.

Ä 8.2 - Reduzierung der öffentlichen Grünflächen im Westen
Im Bereich zwischen den WA-3s im Westen des Plangebietes sieht die Planung Fußwegeanbindungen in Richtung Erft vor. Die Flächen oberhalb und unterhalb der Fußwege waren bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Da im Bereich dieser Flächen Tiefgaragenzufahrten zugelassen werden sollen, und für die Gebäuderiegel parallel zur Erft im Sinne einer flächensparenden Erschließung zusammenhängende Tiefgaragen ermöglicht werden sollen, wird die Ausweisung als öffentliche Grünfläche für diese Bereiche zurückgenommen, die Flächen werden Teil der angrenzenden „WA-3"-Flächen. Um oberirdisch weiterhin ausreichend breite Grünfugen zwischen den Gebäuderiegeln sicherzustellen, die eine Anbindung und Erhaltung der Sichtachsen in Richtung Erft darstellen, werden für die Flächen Pflanzvorgaben getroffen. Ausgenommen von den Pflanzvorgaben sind die Bereiche, die für eine Erschließung der Tiefgarage in Anspruch genommen werden müssen.

Ä 8.3 - Anpassung der öffentlichen Grünflächen im Osten
Durch die Anpassung des Erschließungssystems im Bereich der Planstraßen I, K, L und M wurden die beiden hier bisher vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zu einer größeren Fläche zusammengelegt, die aufgrund der jetzt rechteckigen Form sinnvoller gestaltet werden kann. Gleichzeitig kann durch die veränderte Lage eine direkte Verbindung zwischen den drei im östlichen Teil des Plangebietes liegenden öffentlichen Grünflächen bis in die südlich angrenzenden Freiräume geschaffen werden, die eine Durchquerung des Gebietes abseits der Verkehrsflächen in Nord-Süd-Richtung erlaubt.

Ä 8.4 - Zulässigkeit von Tiefgaragen unter öffentlichen Grünflächen
Der Bebauungsplan Nr. 56 lässt Tiefgaragen unterhalb öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage" und „Spielplatz" ausnahmsweise zu. Dies bedeutet jedoch, dass die betroffenen Grünflächen in der Eingriffsbilanzierung im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes als vollständig versiegelt angesehen werden müssen. Da innerhalb der WA- und MU-Flächen ausreichende Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zur Verfügung stehen, wird die Festsetzung mit der 1. Änderung zurückgenommen.

Ä 8.5 - Zulässigkeit von Versiegelungen in öffentlichen Grünflächen
Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt innerhalb öffentlicher Grünflächen mit der ausschließlichen Zweckbestimmung „Spielplatz" Versiegelungen durch Anlagen entsprechend der Zweckbestimmung (Wege, Plätze, Spielgeräte etc.) bis zu 50 % der Gesamtfläche zu. Dies betrifft nur eine Grünfläche untergeordneter Größe im Osten des Plangebietes. Für Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" werden Versiegelungen bis 25 % zugelassen.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Freianlagenplanung weiter ausgearbeitet. Dabei haben sich sowohl die Lage und Größe der öffentlichen Grünflächen geändert, als auch die geplante Nutzung der Flächen. Mit der Änderung wird für alle Grünflächen, außer der kleinen Fläche im Südwesten, als Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Spielplatz" festgesetzt, um eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung zu ermöglichen. Die Festsetzung wird so angepasst, dass damit für alle diese Flächen eine Versiegelung bis 35 % zulässig ist. Für die Fläche im Südwesten, die nur als „Parkanlage" festgesetzt ist, ist eine Versiegelung bis 25 % zulässig.

Mit der 1. Änderung werden auch Versiegelungen durch technische Anlagen zur Energieversorgung in den Grünflächen zugelassen. Damit soll die Anlage von

unterirdischen Speichermöglichkeiten ermöglicht werden, die Teil des geplanten Energiekonzeptes sind, aber zum aktuellen Planungsstand noch nicht verortet werden können (siehe dazu Kapitel 3. d)). Um trotzdem eine qualitätvolle Gestaltung der Grünanlagen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die technischen Anlagen zur Energieversorgung nur zu untergeordneten Teilen oberirdisch sein dürfen.

i) Wasserfläche / künstliche Wasserbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Ä 9.1 – Anpassung der Wasserflächen / künstlichen Wasserbecken
Im Rahmen der Fortschreibung der Planung wurde auch die Freianlagenplanung konkretisiert. Diese sieht eine dynamischere Form der Wasserbänder vor, die an den beiden Endpunkten auch jeweils ein Stück in die angrenzenden Platzflächen einbinden. Mit der 1. Änderung wird die Kubatur der Wasserflächen in den Rechtsplan übernommen, um diese als grundsätzliches Planungsziel zu sichern. Die umliegenden Flächen werden jetzt als öffentliche Grünfläche festgesetzt und können als Parkanlagen gestaltet werden. Abweichungen von der Kubatur und festgesetzten Lage der Wasserbänder innerhalb der dargestellten Grünflächen im Rahmen der Ausführungsplanung sind zulässig, sofern das grundsätzliche Planungsziel erreicht wird.

Ä 9.2 - Zulässigkeit von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung innerhalb von Wasserflächen
Es wird klargestellt, dass die Wasserbecken auch zur Wasserrückhaltung und dem Regenwassermanagement dienen können und die damit ggfs. notwendig werdenden technischen Einrichtungen und Anlagen zulässig sind.

j) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ä 10.1 - Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im „WA-5“
Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im „WA-5“ zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit vor. Im Rahmen der Änderung erfolgt eine Umbenennung von „GF“ in „GF 1“.

Durch die Umgestaltung der Verkehrs- und Grünflächen südöstlich des „WA-5“ ergibt sich eine klarere Erschließungssituation, gleichzeitig kann durch Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen eine fußläufige Verbindung des gesamten östlichen Plangebietes abseits der geplanten Straßen erfolgen. Die Lage des „GF 1“ wird aus diesem Grund nach Westen in die Flucht der neuen Verkehrsfläche verschoben. Da der Durchgang damit zukünftig deutlich näher an der Hauptmagistrale liegt, stellt der zusätzliche Durchgang in West-Ost-Richtung keine sinnvolle kürzere Wegeverbindung mehr dar und entfällt daher mit der 1. Änderung. Das „Geh- und Fahrrecht“ wird in der Planzeichnung großzügiger gefasst, um ausreichenden Spielraum in der späteren Hochbauplanung gewährleisten zu können. Über die Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Durchgang eine lichte Breite von mindestens 3,50 m und eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m haben muss, damit er in ausreichender Größe hergestellt wird und durch beengte Verhältnisse und schlechte Belichtung kein Angstraum entsteht.

Das „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ wird auf ein „Geh- und Fahrrecht“ reduziert, da mit der Ausweisung lediglich eine kurze Wegeanbindung des östlich angrenzenden Wohngebietes an die Hauptachse, die Schule und die urbanen Gebiete im Norden ermöglicht werden soll. Ein Leitungsrecht ist nicht notwendig, die Versorgung der Wohngebiete ist über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gesichert.

Ä 10.2 - Ergänzung eines Geh- und Fahrrechtes im „WA-2“, „WA-3“, „WA-4“, „WA-4b“ und „MU-3“

Durch die Umgestaltung der Erschließungsflächen im Osten und Südosten des Plangebietes entfällt für einzelne innenliegende Reihenhausgrundstücke eine rückwärtige Anbindung der Gartenflächen an einen öffentlichen Weg. In der Folge müssten Gartengeräte, Fahrräder etc. immer durch die Wohnräume getragen werden. Daher wird zwischen den Gebäuderiegeln ein „Geh- und Fahrrecht“ (GF 2) zugunsten der Anlieger festgesetzt, um über Mistwege langfristig die Erreichbarkeit der Gartenbereiche für die Bewohner zu gewährleisten.

In der Planstraße D wird für das „WA-3“ und das „MU-3“ angrenzend an die nördliche Wasserfläche ebenfalls ein „Geh- und Fahrrecht“ (GF 2) zugunsten der Anlieger im Bereich der Vorgärten festgesetzt, da hier aufgrund der beidseitigen geschlossenen Bebauung und der Lage der im Straßenraum notwendigen öffentlichen Parkplätze ggfs. nicht alle Hauseingänge unmittelbar von der Straße aus erreichbar sein werden. Über die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes wird sichergestellt, dass zwischen den öffentlichen Parkplätzen und den Gebäuden ein ausreichend breiter Erschließungsweg entsteht.

k) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ä 11.1 - Teilweise Verschiebung der Festsetzung zum Schallschutz in die Hinweise

Teil der Festsetzung zum Schallschutz sind Hinweise auf die im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigenden DIN-Normen sowie zur Lüftung der Wohnräume. Da diese ausschließlich hinweisenden Charakter haben und keine inhaltliche Festsetzung enthalten, erfolgt eine Verschiebung in Kapitel 3. Hinweise.

Ä 11.2 - Anpassung der Lärmpegelbereiche

Zum Bebauungsplan Nr. 56 wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten (Stand 08.06.2018) erarbeitet, die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der RLS-90. Am 31.10.2019 wurde durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur die Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 19) als Nachfolger der RLS-90 amtlich bekanntgemacht. Da Änderungen in der Richtlinie, insbesondere die neue Kategorisierung von Fahrzeugarten, zu Änderungen in der Berechnung führen, erfolgt für die 1. Änderung eine erneute Berechnung der Lärmpegelbereiche. Die neuen, leicht verschobenen Pegellinien wurden in der Planzeichnung ersetzt. In den textlichen Festsetzungen erfolgt eine Verschiebung von Teilen der Festsetzung in die Hinweise, da diese keinen Festsetzungscharakter haben. Inhaltlich hat sich dadurch keine Änderung ergeben. Die sonstigen Aussagen des Schallgutachtens bleiben unverändert gültig.

Ä 11.3 – Gasdrainagen

In dem zum Bebauungsplan erstellten Bericht zum Bodenluftmonitoring (Kühn Geoconsulting, Stand 18.09.2023) wurde die Belastung der Bodenluft durch Schadstoffe (Methan, Kohlendioxid) überprüft und bewertet. Grundsätzlich besteht für das gesamte Areal eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Luft. Methan wurde vielfach und Kohlendioxid wurde mehr oder minder flächendeckend in erhöhten bis hohen Konzentrationen festgestellt. Im Rahmen der Planung der Gebäude und der Erschließung werden daher für alle baulichen Anlagen (entsprechend der Definition in § 2 (1) BauO NRW) angepasste Sicherungsmaßnahmen zur Unterbindung einer Migration belasteter Bodenluft in

die Gebäude erforderlich (u.a. Dränagen, gasdichte Zuführung von Ver- und Entsorgungsleitungen). Eine entsprechende Festsetzung wurde daher in den Rechtsplan aufgenommen.

l) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ä 12.1 - Entfall des Bezugs zu „öffentlichen Grünflächen“ in der Festsetzung zur Umgrenzung zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (M 1)
Aufgrund des Entfalls der öffentlichen Grünfläche entlang der K 37 zugunsten des „MU-5“, „MU-6“ und „SO-1“ liegen die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ nicht mehr ausschließlich innerhalb öffentlicher Grünflächen. Der Bezug in den textlichen Festsetzungen muss daher entsprechend angepasst werden. Da die Darstellung der Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in der Planzeichnung zur Verortung der Maßnahmen ausreichend ist, entfällt der Bezug zur Lage innerhalb der „öffentlichen Grünflächen“.

Die Flächen werden zukünftig als „M 1“ bezeichnet, um sie von anderen Maßnahmenflächen zu trennen.

Ä 12.2 - Ergänzung von Maßnahmen zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (M 2) im „WA-3“
Im Bereich zwischen den WA-3s im Westen des Plangebietes sieht die Planung Fußwegeanbindungen in Richtung Erft vor. Die Flächen oberhalb und unterhalb der Fußwege waren bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Da im Bereich dieser Flächen Tiefgaragenzufahrten zugelassen werden sollen, und für die Gebäuderiegel parallel zur Erft im Sinne einer flächensparenden Erschließung zusammenhängende Tiefgaragen ermöglicht werden sollen, wird die Ausweisung als öffentliche Grünfläche für diese Bereiche zurückgenommen, die Flächen werden Teil der angrenzenden „WA-3“-Flächen. Um oberirdisch weiterhin ausreichend breite Grünfugen zwischen den Gebäuderiegeln sicherzustellen, die eine Anbindung und Erhaltung der Sichtachsen in Richtung Erft darstellen, werden für die Flächen Pflanzvorgaben mit einer Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Sträuchern getroffen. Ausgenommen von den Pflanzvorgaben sind die Bereiche, die für eine Erschließung der Tiefgarage in Anspruch genommen werden müssen.

Ä 12.3 – Dachbegrünung
Im Sinne einer klimaangepassten Bauweise wird mit der 1. Änderung eine mindestens extensive Dachbegrünung für alle Flachdächer und flach geneigten Dächer festgesetzt. Die Festsetzung umfasst alle Dachflächen, die nicht für technische Anlagen oder Dachterrassen genutzt werden.

Wesentliche Vorteile einer mindestens extensiven Dachbegrünung sind unter anderem:

- Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Zusätzlicher Lebensraum für Vögel und Insekten,
- Verbesserung des Mikroklimas durch die Reduzierung von Aufheizeffekten,
- Schutz des Daches vor Beanspruchung durch Extremwetterlagen und eine damit einhergehende längere Lebensdauer der verwendeten Materialien,
- Energieeinsparung durch eine bessere Dämmwirkung der Dachflächen.

5. Bauordnungsrechtlich / gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW)

a) Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Ä 13.1 - Maximale Höhe der Vollgeschosse im „WA-1“ und „WA-2“
Der Bebauungsplan Nr. 56 hat eine maximale Geschosshöhe von 3,50 m für Vollgeschosse im „WA-1“ und „WA-2“ festgesetzt. Durch die Festsetzung von maximalen Geschossigkeiten in Kombination mit zukünftig maximalen absoluten Gebäudehöhen entfällt die Notwendigkeit für die zusätzliche Regelung von maximalen Geschosshöhen, die Festsetzung entfällt daher.

b) Dächer und Dachaufbauten

Ä 14.1 - Anpassung von Dachformen und Dachneigungen
Im „WA-1“ werden statt der bisher zulässigen Mansarddächer und Walmdächer mit der 1. Änderung ausschließlich Flachdächer zugelassen. Damit soll auch abseits der urbaneren Bereiche des Quartiers in den kleinteiligeren allgemeinen Wohngebieten am östlichen und südlichen Rand eine abwechslungsreiche und spannende Dachlandschaft geschaffen werden. Gleichzeitig kann damit die optische Wirkung der Bebauung aus den umliegenden Freiraumbereichen im Vergleich zu einer deutlich höheren Firsthöhe bei Mansard- und Walmdächern reduziert werden bei gleichbleibender Ausnutzbarkeit der Geschossigkeiten.

Aufgrund der geänderten Dachform entfallen die nicht mehr relevanten Festsetzungen zur Regelung der Dachneigung, von Gauben und Zwerchhäusern, sowie der zulässigen Dachform von Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Für das „WA-2“ wird klargestellt, dass entsprechend der Darstellung im Rechtsplan neben Mansard- und Satteldächern auch Walmdächer zulässig sind.

Für das „WA-4“ östlich der Planstraße A sowie die beiden neuen daran angrenzenden „WA-4b“ (ehemals WA-2) werden Satteldächer ebenfalls als zulässige Dachform ergänzt, um im gesamten Plangebiet eine abwechslungsreiche Dachlandschaft zu ermöglichen.

Für die Bereiche der „WA-5“-Gebiete westlich der Planstraße A, die direkt an der Hauptachse liegen, setzt der Plan „Flachdach“ fest. Für das „WA-5“ östlich der Hauptachse wird die zulässige Dachform zur Vereinheitlichung des Stadtbildes ebenfalls in „Flachdach“ geändert. Für die Bereiche des „WA-5“, die weiterhin mit einem „Walm- und „Mansarddach“ festgesetzt sind, erfolgt zusätzlich die Ergänzung von „Satteldächern“, um eine abwechslungsreiche Gestaltung der Dachlandschaft zu ermöglichen.

Das „MU-1“ gliedert sich in drei Bereiche. Für die beiden westlichen Teile setzt der Rechtsplan „Flachdach“ fest, im östlichen Teil sind nur Mansard- und Walmdächer zulässig. Um eine architektonische Zusammengehörigkeit der Baukörper zu erreichen, wird mit der 1. Änderung für das gesamte „MU-1“ „Flachdach“ festgesetzt.

Im Eckbereich des „MU-5“ sieht der gültige Rechtsplan einen Hochpunkt vor, für den aus gestalterischen Gründen ausschließlich „Flachdächer“ zulässig sind. Da für das „MU-5“ eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, müssen die Baukörper aneinander angrenzend gebaut werden. Durch die auf beiden Seiten abknickenden Nutzungsabgrenzungen, an denen sich der Übergang zwischen den verschiedenen Geschossigkeiten gezwungenermaßen orientieren muss, werden

eine sinnvolle Grundrissgestaltung und ein architektonisch gelungener Übergang zwischen den Baukörpern sehr erschwert.

Mit der 1. Änderung werden daher die Nutzungsabgrenzungen begradigt und großzügiger gefasst, um eine sinnvolle Architektur gewährleisten zu können. Für den Eckbereich, der mit der 1. Änderung als „MU-5a“ bezeichnet wird, werden neben einem Flachdach zukünftig auch Mansard- und Walmdächer zugelassen. Damit wird sichergestellt, dass die beidseitig angrenzenden Baukörper mit einer einheitlichen Dachgestaltung bis an das Gebäude im Eckbereich herangeführt werden können. Über die textlichen Festsetzungen wird ein Bereich definiert, in dem eine Überschreitung der Geschossigkeiten und Gebäudehöhen zulässig ist, um auch weiterhin die gewünschte Eckbetonung zu erreichen. Für diese Überschreitung wird ausschließlich ein „Flachdach“ zugelassen, um die Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplans beizubehalten.

Das „MU-6“ liegt östlich der Hauptzufahrt in das Plangebiet und stellt sich als Solitärgebäude dar, das als Übergang zwischen den westlich liegenden urbanen Gebieten und dem östlich angrenzenden sonstigen Sondergebiet wirkt. Mit der 1. Änderung wird die zulässige Dachform von „Mansard- und Walmdach“ zu „Flachdach“ geändert, um einen gestalterischen Übergang zwischen den Gebieten zu erreichen.

Für das neu in den Plan aufgenommene sonstige Sondergebiet „SO-1“ mit der Zweckbestimmung „Parkhaus / Mobilitätszentrum“ wird ausschließlich ein Flachdach zugelassen. Dies entspricht der für Parkhäuser typischen Dachform. Andere Dachformen würden zu einer deutlich höheren Gebäudehöhe beitragen, ohne eine sinnvolle Nutzung der zusätzlichen Flächen zu ermöglichen. Aus gestalterischen Gründen soll das Parkhaus möglichst niedrig bleiben und sich nach der Höhe des angrenzenden Schulgebäudes richten. Für die „Fläche für Gemeinbedarf“ wird mit der 1. Änderung ebenfalls „Flachdach“ festgesetzt, um im Nordosten des Plangebietes ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Die zulässige Mindestdachneigung wird in allen Baugebieten, in denen Sattel-, Walm- oder Mansarddächer zulässig sind, von 45° auf 35° geändert, da aufgrund der Tiefe der Baufenster sonst teilweise sehr hohe Dächer notwendig wären bzw. keine volle Ausnutzung der Baufenster möglich wäre. Es wird klargestellt, dass die Begrenzung der Dachneigung nicht für Mansarddächer gilt, da sich diese in der Regel aus deutlich steileren seitlichen Dachflächen und deutlich flacheren oberen Dachflächen zusammensetzen.

<u>Ä 14.2 - Zulässige Dachformen für Nebenanlagen</u>
Der Bebauungsplan Nr. 56 lässt für das „WA-3“, „WA-4“, „WA-4a“, „MU-3“ und „MU-4“ ausschließlich Flachdächer zu, gleichzeitig werden jedoch für Garagen, Carports und Nebenanlagen ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° zugelassen. Die Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen zurückgenommen, damit im Rahmen der architektonischen Gestaltung ein einheitliches Erscheinungsbild für Hauptanlagen und Nebenanlagen erreicht werden kann.

<u>Ä 14.3 - Festsetzungen zur Lage und maximalen Größe von Dachterrassen</u>
Die Festsetzung, dass Dachterrassen im „WA-3“, „MU-3“ und „MU-4“ nur auf dem Dach des zweiten Vollgeschosses zulässig sind, wird so geändert, dass Dachterrassen zukünftig nur auf dem Dach des obersten Vollgeschosses zulässig sind. Damit wird eine Nutzung der Dachflächen ermöglicht, die beim Rücksprung von abschließenden Nicht-Vollgeschossen frei bleiben. Gleichzeitig ist damit zur

Beruhigung der Dachlandschaften die Nutzung von Dachflächen auf den Nicht-Vollgeschossen ausgeschlossen, so dass die Flächen für eine Dachbegrünung zur Verfügung stehen. Die Festsetzungen werden auch auf das neu aufgenommene „SO-1“ und die „Fläche für Gemeinbedarf ausgeweitet, für die ebenfalls Flachdächer (FD) zulässig sind.

In der Gestaltungsfibel, die zum Bebauungsplan Nr. 56 erarbeitet wurde und als Anlage an den Durchführungsvertrag für den Projektentwickler verbindlich ist, wurde für Dachterrassen auf Flachdächern eine maximale Größe von 40 % der Grundfläche vorgegeben. Mit der 1. Änderung sollen die Vorgaben der Gestaltungsfibel, sofern sie nach den geänderten planerischen Zielsetzungen noch relevant sind, in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden. Die Festsetzung wird für alle Bauflächen aufgenommen. Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Fläche kann sichergestellt werden, dass auf allen Flachdächern und flach geneigten Dächern ausreichend große Flächen für die vorgeschriebene mindestens extensive Dachbegrünung freigehalten werden.

Ä 14.4 - Rücksprung von Staffelgeschossen

Der rechtskräftige Bebauungsplan beschränkt Rücksprünge von Nicht-Vollgeschossen (Staffelgeschossen) im „WA-4“ und „WA-5“ auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten. In der Folge entsteht hier ein sehr einheitliches Erscheinungsbild in der Höhenentwicklung der Baukörper und der Fassadengliederung. Um aus gestalterischen Gründen ein abwechslungsreicheres Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu ermöglichen, werden Rücksprünge mit der 1. Änderung auf allen Gebäudeseiten zugelassen, die Festsetzung entfällt.

Ä 14.5 - Entfall der Verpflichtung zur durchgehenden straßenseitigen Gebäudeattika

Die Festsetzung zur zwingenden durchgehenden straßenseitigen Gebäudeattika im „WA-3“, „WA-4“, „WA-5“, „MU-3“ und „MU-4“ entfällt mit der 1. Änderung. Aufgrund der sich aus der weiteren Erschließungsplanung ergebenen notwendigen Geländemodellierungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Geländeneigungen zu erwarten, die eine Staffelung der einzelnen Gebäude auch innerhalb von zusammenhängenden Baufenstern technisch notwendig machen. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan entlang von öffentlichen Verkehrsflächen Baufenster mit einer geschlossenen Bauweise auf Längen von bis zu 180 m fest. Aus gestalterischen Gründen sollen entlang dieser Raumkanten sowohl Vor- und Rücksprünge als auch unterschiedliche Gebäudehöhen ermöglicht werden.

Ä 14.6 - Anpassung der Festsetzung zu Gauben und Zwerchhäusern

Der Bebauungsplan Nr. 56 setzt für die Allgemeinen Wohngebiete „WA-2“, „WA-4“ und „WA-5“ fest, dass bei traufseitiger Bebauung straßenseitig mindestens ein Drittel der Dachfläche mit Gauben oder Zwerchhäusern auszubilden ist, mit dem Ziel durch abwechslungsreiche Dachlandschaften zu einer interessanten Baustruktur beizutragen. In den Gebieten ist mit der 1. Änderung zukünftig nur noch eine traufseitige Bebauung zulässig. Um weiterhin eine abwechslungsreiche Dachlandschaft zu ermöglichen, wird eine Verpflichtung zur Ausbildung von Gauben und Zwerchhäusern zurückgenommen. Die Regelungen zum zulässigen Umfang werden konkretisiert: Bei Fassadenbreiten bis 6,0 m wird maximal eine Gaube oder ein Zwerchhaus je Fassade zugelassen, um eine zu kleinteilige Strukturierung der Fassade zu verhindern. Die maximale Breite wird auf 70 % der Fassadenbreite beschränkt, was maximal 4,20 m entspricht. Bei einer Fassadenbreite von mehr als 6,0 m werden auch mehrere Gauben und

Zwerchhäuser zugelassen, die jedoch in Summe maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite umfassen dürfen. Große und über die gesamte Länge des Dachs verlaufende Anbauten sollen damit ausgeschlossen werden.

Ausgenommen von dieser Regelung ist das WA-4. Hier soll eine Ausbildung der möglichen Mansarddächer als Vollgeschoss möglich sein. Daher wird hier unabhängig von der Fassadenbreite die maximale Breite aller Gauben und Zwerchhäuser immer bis 70 % zugelassen.

Die Festsetzung wird auch für die Bauflächen im MU-5 und MU-5a aufgenommen, in denen Walm- und Mansarddächer zulässig sind, um innerhalb des gesamten Plangebietes wiederkehrende Gestaltungselemente zu ermöglichen.

Als Fassadenbreite wird der Bereich definiert, der von der Straßenseite aus optisch als ein einzelnes Gebäude wahrnehmbar ist, beispielsweise ein durch eine andere Fassadenfarbe von den umliegenden Fassaden abgesetzter Bereich.

c) Dachdeckungen

Ä 15.1 - Ergänzung Dacheindeckung und Dachfarbe
Der Bebauungsplan Nr. 56 beschränkt die zulässigen Farben für Dacheindeckungen bei Mansard-, Sattel- und Walmdächern auf die Farben Rot und Rotbraun bis Anthrazit. Mit der 1. Änderung wird klargestellt, dass sich die Zulässigkeit allgemein auf die genannten Farbbereiche bezieht, gleichzeitig wird die Vorgabe auf die allgemeinen Wohngebiete „WA-1“ bis „WA-5“ beschränkt. Für das „MU-5“ und das neu ausgewiesene „MU-5a“ werden abweichend davon Dacheindeckungen bei Mansard- und Walmdächern nur aus oxidiertem Kupferblech zugelassen. Damit soll im urbaneren Bereich des Plangebietes verstärkt eine einheitliche Gestaltung der Gebäude sichergestellt werden, die sich optisch von den restlichen Bauflächen absetzt.

d) Fassadengestaltung

Ä 16.1 - Rücksprünge von Staffelgeschossen im „WA-4“, „WA-4a“ und „WA-5“
Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Rücksprüngen durch Staffelgeschosse ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite im „WA-4“, „WA-4a“ und „WA-5“ entfällt mit der 1. Änderung. Damit soll sichergestellt werden, dass auch entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine architektonische Gestaltung und Gliederung der teilweise bis zu 180 m langen Baufenster durch Vor- und Rücksprünge und die Anordnung von Dachterrassen zur Straße hin ermöglicht wird.

Ä 16.2 - Fassadenmaterialien und Farbbereiche
Zum Bebauungsplan Nr. 56 wurde eine Gestaltungsfibel erarbeitet, die Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper im Plangebiet macht. Die Fibel ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Da die Vorgaben der Fibel in Teilen sehr umfangreich und sowohl für spätere Grundstückseigentümer als auch für die Bauaufsicht nur schwer umzusetzen und zu prüfen sind, erfolgt mit der 1. Änderung eine Übernahme und Vereinfachung der relevanten Vorgaben in die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Fibel kann dann im weiteren Verfahren entfallen.

Für die WA-Gebiete sowie das „MU-3“ und „MU-4“ macht die Gestaltungsfibel folgende Vorgaben zur Fassadengestaltung:

Als Farbbereiche werden rot, braun, beige und grau zugelassen, die Materialität wird beschränkt auf Klinker- und Ziegelfassaden mit jeweils untergeordneten

Anteilen Putz. Ziegelfassaden müssen dabei eine Mischung als mindestens zwei der benannten Farbbereiche aufweisen. Glänzende und glasierte Fassadenmaterialien werden ausgeschlossen.

Die Gebäudesockel müssen fugenlos in den Außenbelag eingebunden werden. Als in den Untergrund einbindendes Spritzschutzmaterial können Ziegel, Klinker, Betonfertigteile, Naturstein oder Putz verwendet werden.

Vorgaben zur Fassadenfarbe und -materialität werden für die restlichen Gebiete nicht gemacht, um innerhalb der urbaneren Bereiche den verschiedenen Nutzungen entsprechende Fassadengestaltungen und den späteren Bauherren eine höhere Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen.

Ä 16.3 - Fensteranteil im „MU-1“, „MU-2“, „MU-5“, „MU-5a“ und „MU-6“ und Fassadenbegrünung im „MU-1“ und „SO-1“
Für die urbanen Gebiete „MU-1“, „MU-2“, „MU-5“, „MU-5a“ und „MU-6“ wird ein Fensteranteil von mindestens 50 % der Fassadenflächen vorgeschrieben, um eine helle Fassadengestaltung und aufgelockerte Fassadengliederungen zu erreichen. Im „MU-1“ wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen eine Begrünung von mindestens 10 % der Fassadenfläche vorgegeben, in den anderen WA- und MU-Gebieten werden Fassadenbegrünungen zugelassen, aber keine Mindestanforderungen festgesetzt. Im SO-1 ist mindestens 80 % der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Fassade dauerhaft zu begrünen. Damit wird sichergestellt, dass das Parkhaus aus dem Gebiet heraus, insbesondere von der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche aus, optisch aufgewertet und gleichzeitig ein Beitrag zur Begrünung des Gebietes geleistet wird. Über die Festsetzung von 80 % der Fassadenfläche bleibt ausreichend Platz für technisch notwendige Öffnungen. Für die anderen Fassadenseiten werden keine Vorgaben zur Eingrünung gemacht, da diese aufgrund der Höhenlage des Gebietes sowie der nördlich festgesetzten Maßnahmenfläche kaum sichtbar sein werden

e) Fenster, Türen, Geländer und Absturzsicherungen in Fassaden

Ä 17.1 - Gestaltung von Fenstern, Türen, Geländern und Absturzsicherungen
In Anlehnung an die Vorgaben der zum Bebauungsplan Nr. 56 erstellten Gestaltungsfibel zur Gestaltung von Fenstern und Türen wird eine gestalterische Festsetzung aufgenommen, wonach alle Rahmenteile von Fenstern und Türen einheitlich zu gestalten sind.

Als Fassade wird der Bereich definiert, der von der Straßenseite aus optisch als ein einzelnes Gebäude wahrnehmbar ist, beispielsweise ein durch eine andere Fassadenfarbe von den umliegenden Fassaden abgesetzter Bereich.

Die zulässigen Farbbereiche werden begrenzt auf Weiß, Grau, Schwarz und Anthrazit, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Gestaltung der Fassaden und des Straßenbildes erreichen zu können. Geländer und Absturzsicherungen an Fassaden sollen zur Erreichung einer einheitlichen Gestaltung ebenfalls in den gleichen Farbtönen wie die jeweiligen Fenster und Türen gestaltet werden, oder in einer anderen Farbe aus dem festgesetzten Farbspektrum.

f) Einfriedungen

Ä 18.1 - Ergänzung der bestehenden Festsetzungen zu Einfriedungen
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 zu Einfriedungen werden im Wesentlichen die maximal zulässigen Höhen geregelt. Mit der 1. Änderung wird

zusätzlich eine Auswahl von zulässigen Materialien benannt, die neben gemauerten Einfriedungen Holzzäune und vertikale Flachstahlzäune zulässt. Für lebende Einfriedungen (Hecken und Sträucher) wird eine Auswahl an Pflanzarten vorgegeben. Ziel der Festsetzung ist es, das Straßenbild durch eine Auswahl verschiedener Materialien und Pflanzarten so zu steuern, dass ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild der Vorgartenbereiche entsteht.

Im „MU-1“ bis „MU-6“ werden Einfriedungen ausgeschlossen, um rund um den Quartiersplatz und innerhalb der urbaneren Bereiche des Plangebietes eine offene Gestaltung des Straßenraums und der angrenzenden Flächen zu erreichen. Davon ausgenommen sind Einfriedungen, die aufgrund der zulässigen Nutzungen gesetzlich oder untergesetzlich notwendig sind (z.B. Einzäunung von Außenbereichen einer Kindertagesstätte, Seniorenwohnen etc.).

g) Außenantennen

Ä 19.1 - Anpassung Zulässigkeit von Außenantennen
Der Bebauungsplan Nr. 56 begrenzt die Anzahl von Außenantennen auf maximal eine Außenantenne für Sattelitenempfang und eine Außenantenne für terrestrischen Empfang je Gebäude. Aus gestalterischen Gründen sollen Außenantennen an den Fassaden zukünftig vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird festgesetzt, dass Außenantennen nur auf den Dachflächen zulässig sind, wo sie außerhalb des typischerweise einsehbaren Bereichs liegen und daher keine Auswirkungen auf das Straßenbild haben. Die Anzahl der zulässigen Antennen wird nicht begrenzt.

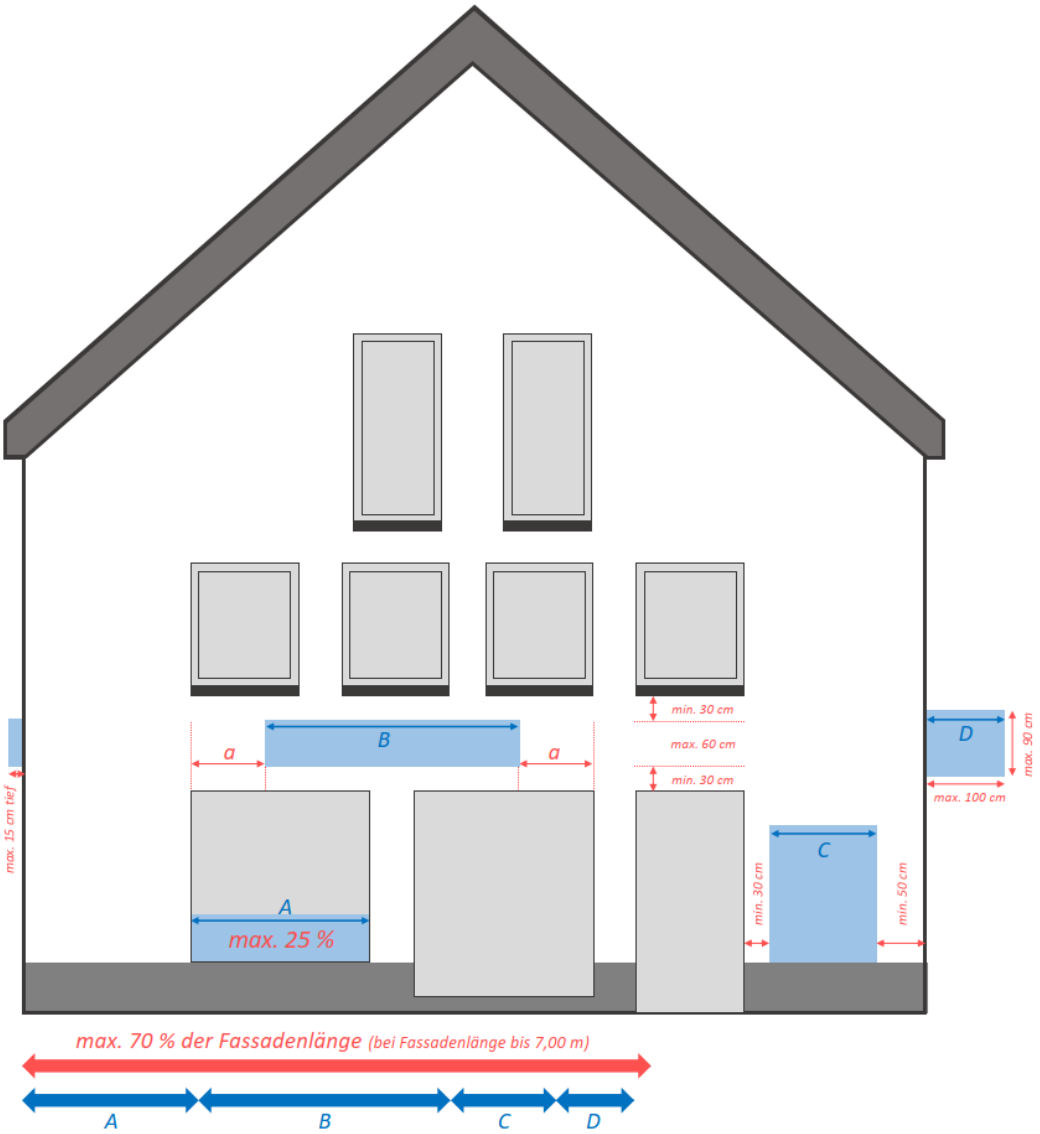
h) Werbeanlagen

Ä 20.1 - Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen
Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Werbeanlagen waren teilweise in sich unschlüssig. Mit der 1. Änderung erfolgt daher im Wesentlichen eine Klarstellung und Anpassung der Festsetzungen. Zum Verständnis der Festsetzung werden die genutzten Begriffe wie folgt definiert:

- Die „Stätte der Leistung“ ist das Grundstück bzw. Gebäude, auf dem die beworbene bzw. darauf hingewiesene Leistung erbracht wird. Die Stätte der Leistung kann auch im Hinterhof eines Gebäudes oder in einem Ober- oder Kellergeschoss liegen.
- „Schaufensterbeklebungen“ sind Werbeanlagen, die direkt auf der Vorder- oder Rückseite der Fenster- und Türscheiben bzw. auf Türblättern angebracht sind.
- „Freistehende Werbeanlagen“: Bei mehrseitigen Werbeanlagen darf die Ansichtsfläche jeweils max. 1,0 m² groß sein. Jede Ansicht ist jedoch der maximal zulässigen Länge der Fassadenwerbung bzw. max. zulässigen Werbefläche hinzuzurechnen.
- Ein „Schriftzug in Einzelbuchstaben“ definiert sich dadurch, dass jeder Buchstabe bzw. jedes Symbol unmittelbar auf der Fassade montiert, aufgedruckt oder aufgemalt ist oder mittelbar auf ein gestellartiges, hinterliegendes Trägersystem montiert ist. Bei Einzelbuchstaben bildet die Umgrenzungslinie aller Buchstaben die Werbeanlage bzw. Werbeanlagenfläche.
- Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen beschränken sich auf den Bereich der Werbeanlage und dürfen keine beeinträchtigenden Reflexionen und Störungen verursachen. Auch müssen sich diese Werbeanlagen der öffentlichen Beleuchtung unterordnen. Die direkten und indirekten Beleuchtungen von Werbeanlagen und Fassaden sind nur in zeitlich

konstantem und weißem oder annähernd weißem Licht zulässig. selbstleuchtende Werbeanlagen (z.B. Leuchtkästen) sind nicht zulässig

- Der Fluchtbezug zu Fassadenöffnungen gilt entsprechend dem nachstehenden Schema:



Schematische Darstellung der Fluchtbeziehungen zu Fassadenöffnungen
(Quelle: Stadt Bedburg)

6. Hinweise

Ä 21.1 - Hinweise zur Meldepflicht von archäologischen Funden
Der bestehende Hinweis zur Meldepflicht von archäologischen Funden wird beibehalten. Da sich zwischenzeitlich das Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) geändert hat, wurden die zitierten Paragrafen an die geänderte Fassung angepasst.

Ä 21.2 - Arbeiten und Maßnahmen im Bereich von Leitungen der Westnetz GmbH
Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet einen Hinweis auf den Umgang mit Leitungen der Westnetz GmbH. Im Plangebiet befinden sich jedoch im Bestand keine Leitungen der Westnetz. Der Hinweis bezieht sich ausschließlich auf mögliche zukünftige Leitungen. Bei neuen Leitungsverlegungen ist die Westnetz GmbH als Planungsbeteiligter involviert, ein Hinweis ist daher auf Ebene des Bebauungsplans nicht notwendig. Um Missverständnisse zu vermeiden, entfällt der Hinweis.

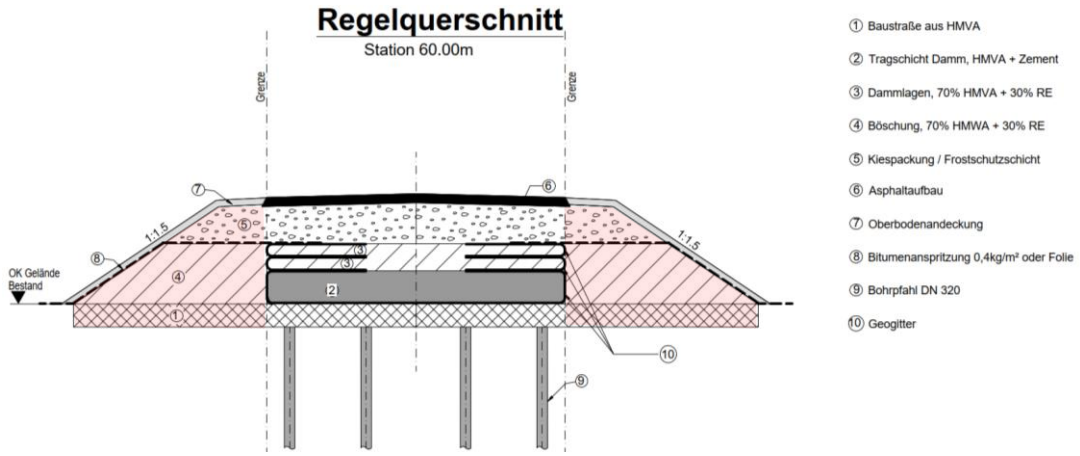
Ä 21.3 - Anpassungsvorkehrungen an veränderten Grundwasserstand und gegen Staunässe
Der Verweis auf den geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan Nr. 56 entfällt, da die Aussagen des Berichtes teilweise nicht mehr aktuell sind und das Dokument mit der 1. Änderung nicht erneut ausgelegt werden soll. Inhaltlich bleibt der Hinweis unverändert bestehen.

Ä 21.4 - Bauwerksgründung und Sicherheitsmaßnahmen gegen Methangas
Ermittlungen zur Tragfähigkeit im Plangebiet wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Die sich aus den Untersuchungen ergebenen Anforderungen an die Bauwerksgründung werden als Hinweis aufgenommen, der alte Hinweis wird ersetzt.

Vor Baubeginn sollen für das gesamte Gebiet ein Bodenmanagementkonzept, eine Handlungsanweisung zum Deponiegas sowie ein Arbeitsschutzkonzept erarbeitet werden. Die Ergebnisse sowie die daraus resultierenden Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen und im weiteren zu beachten.

Ä 21.5 - Erdarbeiten
Bei der Errichtung der Straßendämme und Böschungen werden unter anderem Ersatzstoffe nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV), Klassifizierung BM-F0* - BM-F2 (Hausmüllverbrennungsaschen und Hausmüllverbrennungsaschen mit Rübenerden) verwendet. Der Einbau erfolgt in den Schichten 1 bis 4 des nachstehenden Regelquerschnittes. Die Dämme bzw. Böschungen können als Stützkörper auch im Bereich der privaten Grundstücke liegen, siehe die rot markierten Bereiche.

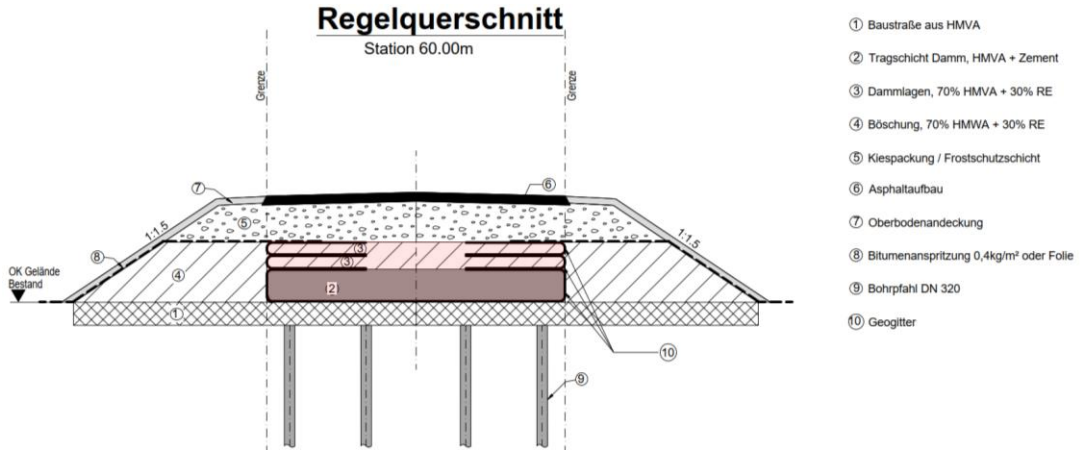
Bei Abgrabungen im Bereich der hergestellten Böschungen sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen (EBV) für den Wiedereinbau des Ersatzbaustoffes (Überdeckungspflicht mit Folie oder Bitumenanspritzung) zu berücksichtigen.



Regelquerschnitt der Straßendämme
(Quelle: Kühn Geoconsulting)

Ä 21.6 - Erdarbeiten neben öffentlichen Verkehrsflächen

Bei der Herstellung der Straßendämme werden geotextile Kunststoffe als Traggerüst der Konstruktion verwendet, siehe rote Markierung in der nachstehenden Abbildung. Diese Geogitter dürfen bei Arbeiten, z.B. bei der Herstellung von Baugruben, nicht beschädigt werden, da ansonsten die Tragfähigkeit der Straßen nicht mehr gegeben ist. Da die Geogitter ggfs. geringfügig über die Straßenbegrenzungen hinaus auf die privaten Grundstücksflächen ragen können, sind in einem Bereich von 0,50 m ab der Hinterkante des Bordsteins Arbeiten nur mit fachkundigem Personal zulässig.



Regelquerschnitt der Straßendämme
(Quelle: Kühn Geoconsulting)

Ä 21.7 - Externe Ausgleichsmaßnahmen

Ein Hinweis auf die externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wird aufgenommen. Das Ausgleichsdefizit beträgt mit der 1. Änderung zusätzlich 145 Wertpunkte.

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister