



12. Änderung des
Bebauungsplan **Nr. 28/Kaster**
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Stadt Bedburg – Stadtteil Königshoven, Gebiet Ecke Jahnstraße / Pannengasse

Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkungen

- 1 . 1 - Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung -
- 1 . 2 - Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren -

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 2 . 1 - Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung -
- 2 . 2 - Bestand / Umgebung des Plangebietes -

Bauleitplanung und übergeordnete Planung

- 3 . 1 - Planungsrechtliche Situation -

Planinhalte und Festsetzungen

- 4 . 1 - Änderung der Planzeichnung -
- 4 . 2 - Textliche Festsetzungen -
- 4 . 3 - Wesentliche Auswirkungen / Sonstige Planungsbelange -
- 4 . 4 - Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung -

Hinweise

Pflanzliste

Merkblatt

Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster sind seinerzeit sehr großzügig bemessen worden, da sie im Zuge der bergbaubedingten Umsiedlung der alten Ortschaft Königshoven u.a. auf die Ansiedlung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen abzielte. Im Zuge des zu beobachtenden Wandels im Agrarsektor (Verstärkte Umnutzung vorhandener, ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude aufgrund der Betriebsaufgabe) ist eine Ansiedlung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen nicht mehr primäres Ziel der seinerzeitigen Stadtentwicklung. Die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen sind überdimensioniert und entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist.

Der Rat der Stadt Bedburg hat in seiner Sitzung am 26.06.2001 den Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster für die Teilflächen im Bereich der Jahnstraße und Hasselberg in Königshoven, Grundstücke Gemarkung Kaster, Flur 6 Nrn. 315 und 364, gem. § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141/BGBl. III 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902/ 2903), gefasst.

Planungsziel dieser Planänderung ist

- als Gebietsausweisung soll Dorfgebiet (MD) erhalten bleiben. Dies auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und teilweise landwirtschaftlichen Betriebe,
- die zulässige Geschossigkeit wird auf II begrenzt, wobei das zweite Geschoss nur als Dachgeschoss ausgeführt werden darf,
- die Grundflächenzahl soll beibehalten werden, (GRZ 0,4), die bisherige Geschossflächenzahl soll entfallen und stattdessen soll die Firsthöhe festgelegt werden,
- zur inneren Erschließung sollen von der Jahnstraße ausgehend zwei Stichstraßen angelegt werden.

Das Planverfahren wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in 2001 eingeleitet. Eine Weiterführung des Verfahrens ist bis dato, aufgrund entgegenstehender Belange der Bodendenkmalpflege nicht erfolgt. Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden zwischenzeitlich zwar im Rahmen einer Bodenprospektion ausgeräumt, eine Weiterführung des Verfahrens aufgrund des seinerzeitigen Aufstellungsbeschlusses war jedoch bedingt durch Ablauf der Übergangsfristen im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches (zum 20.07.2006) nicht möglich.

Der Rat der Stadt Bedburg hat daher in seiner Sitzung am 27.03.2007 den Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2001 für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster aufgehoben und unter Neubestimmung - Reduzierung des ursprünglichen Plangeltungsbereiches - einen neuen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), gefasst. Das Planverfahren soll in Anwendung des § 13a des Baugesetzbuches (Beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt werden.

Wesentliches Planungsziel ist

- Die Beibehaltung der Gebietsausweisung MD (Dorfgebiet) unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung,

- Begrenzung der höchstzulässigen Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse, wobei das zweite Geschoss nur als Dachgeschoss mit geneigtem Dach ausgeführt werden darf,
- Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Wegfall der Geschossflächenzahl – ersatzweise Festsetzungen einer höchstzulässigen Firsthöhe von 10,00 m,
- Festsetzung einer max. Traufhöhe von 4,80 m,
- Dachneigung 35 – 45 °,
- Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Plangebietes.

Im Bereich der Jahnstraße / Ecke Pannengasse in Königshoven, Gemarkung Kaster, Flur 6, Parzellen 391 und 392 soll die Errichtung von Wohngebäuden und die in einem Dorfgebiet zugelassene typische Bebauung vorgesehen werden. Die Eigentümerin der maßgeblichen Fläche wurde bereits in vergangenen Jahren mehrfach aus der Bevölkerung auf eine mögliche Baureifmachung bei bestehendem Planungsrecht ersucht. Das momentane Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 28/Kaster) bietet zwar eine Ausnutzung dieser Freifläche für eine mögliche Bebauung, jedoch erweisen sich die aktuellen Festsetzungen der überbaubaren Fläche nach heutigen Gesichtspunkten als überdimensioniert und nicht mehr zeitgemäß. Im Wege einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ressourcenschonender Verwendung von Freiflächen besteht hier Handlungsbedarf.

Mit Schreiben der Eigentümerin, der RWE Power AG, vom 25. Oktober 2006 wurde abschließend der Antrag auf eine Bebauungsplanänderung zur planungsrechtlichen Verwirklichung gestellt, der im wesentlichen ein an den örtlichen Bedarf orientierendes Angebot von Baugrundstücken darstellt. Seitens der örtlichen Politik findet dieses Vorhaben aufgrund der weiterhin sich darlegenden akuten Bedarfssituation der örtlichen Bevölkerung Unterstützung.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine städtebauliche Weiterentwicklung innerörtlicher Freiflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung von Königshoven. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die Planung in das vorhandene Ortsbild ein und ist eine konsequente Weiterführung der bereits eingeleiteten und umgesetzten Planungen (Bebauungsplan 28/Kaster, 11. Änderung). Mit der Bebauung erfolgt darüber hinaus eine Schließung einer großflächigen Baulücke und damit die Abrundung des Ortsbildes und der Abschluss städtebaulicher Maßnahmen zur freien Landschaft.

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28/Kaster wird eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung des Innenbereichs durch Nachverdichtung erreicht. Bei der Planung werden die Anforderungen der landwirtschaftlichen Betriebsstellen, insbesondere des landwirtschaftlichen Verkehrs mit berücksichtigt.

Hierdurch können wertvolle Flächen im Außenbereich durch Nichtinanspruchnahme geschützt werden. Durch diese planerische Maßnahme kann diese Freifläche ressourcenschonend, dem Ortsbild angepasst, zu einer sich einfügenden Bebauung ausgenutzt werden. Darüber hinaus wird das vorhandene Wohnraumbedürfnis der Bevölkerung an Baugrundstücken bedarfsorientiert berücksichtigt und bedient.

Durch diese Bebauungsplanänderung eine Reduzierung der bisher ausgewiesenen überbaubaren Fläche erreicht, wodurch auch eine Aufwertung der Ortsbildes und eine Steigerung des privaten Erholungsfaktors gelingt. Durch ein höheres Maß an privaten Grünflächen im eigenen Grundstücksbereich kann durchaus auch ein gesteigertes Maß an Lebensqualität prognostiziert werden.

Dieser Bebauungsplan steht neben den durch den Gesetzgeber in jüngster Vergangenheit im Rahmen der Änderung des Baugesetzbuches erfolgten Gründen zur Neuaufnahme des § 13a insbesondere im Einklang mit den politischen Zielvorgaben im Hinblick der Ergebnisse aus den Untersuchungen zur Neuaufstellung des Stadtentwicklungsplanes der Stadt

Bedburg, wonach vorzugsweise innerörtliche Freiflächen zur Stärkung der Ortskerne aktiviert und einer Nutzung zugeführt werden sollen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da dieses Vorhaben der Entwicklung des Innenbereiches dient, ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 28/Kaster, 12. Änderung im beschleunigten Verfahren in Anwendung des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Gleichwohl werden die umweltrechtlichen Belange in sofern, wie es eine ordnungsgemäße Verhältnismäßigkeitsprüfung und Abwägung gebietet, berücksichtigt und in der Planung mit einbezogen.

Im übrigen sind die verwendeten gesetzlichen Grundlagen der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 28/Kaster, 12. Änderung erstreckt sich über die Flächen der Gemarkung Kaster, Flur 6, Flurstücke 391 und 392. Die Gesamtfläche umfasst 4.043 Quadratmeter.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die „Jahnstraße“.

Im Osten: durch die Grundstücke der Gemarkung Kaster, Flur 6, Flurstücke 245, 246 und 352 -teilw.-.

Im Süden: durch die Grundstücke der Gemarkung Kaster, Flur 6, Flurstücke 362 -teilw.- und 363.

Im Westen: durch die „Pannengasse“.

Zur Plangebietsabgrenzung wird im übrigen auf den angehängten Übersichtsplan verwiesen.

2.2 Bestand / Umgebung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich stellt sich als brachliegende Freifläche dar. Entlang der westlichen Grenze verläuft in Nord-Südrichtung die voll ausgebaute „Pannengasse“. Ebenso verläuft entlang der nördlichen Grenze die Jahnstraße mit zugehörigen Nebenanlagen.

Die im Süden und Osten des Plangebiets angrenzende Bebauung stellt sich überwiegend im Stile der braunkohlentagebaubedingten Umsiedlung und den einzelnen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen aus den 70er und 80er Jahren dar.

Überdies befindet sich im nördlichen Bereich parallel zur Jahnstraße eine weitere zurückgelegene Freifläche, die sich im Bedarfsfall zukünftig im Rahmen einer zusätzlich

Nachverdichtung im Zuge eines Stichweges, nördlich von der Jahnstraße ausgehend, im gleichen Maße einer baulichen Nutzung zugeführt und sich somit harmonisch in das Ortsbild einfügen könnte.

BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3 . 1 Planungsrechtliche Situation

Der durch den Rat der Stadt Bedburg beschlossene Bebauungsplan Nr. 28/Kaster stellt Planungsrecht seit dem 23. Juni 1977 dar.

Mit Sitzung des Rates der Stadt Bedburg am 26. Juni 2001 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster gefasst. Das Planverfahren wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange in 2001 eingeleitet. Aufgrund damaliger bodendenkmalrechtlicher Belange und der Novellierung des Baugesetzbuches wurde das Verfahren nicht zum Abschluss gebracht.

Dies beruht in der Sache auf die durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege - Mitteilung vom 28.11.2001- geäußerte Vermutung, dass im Plangebiet im Rahmen einer archäologischen Landesaufnahme durch H. Hinz (H. Hinz, Archäologische Funde und Denkmäler des Rheinlandes, Kreis Bergheim, Bd. 2, S. 275) in einer Senke ein dammartiger flacher Rücken mit aufliegenden Steinen entdeckt wurde. Hier handelt es sich um einen alten Weg, dessen denkmalrechtliche Bedeutung jedoch bisher nicht eindeutig geklärt werden konnte. Endgültige Rechtssicherheit konnte daher nur eine Sachermittlung geben.

Im Bereich der vorgesehenen Stichstraße zur inneren Erschließung wurde aufgrund der Vermutung von Bodendenkmälern eine Sondage in Form einer archäologischen Prospektion („Martin Wurzel Archäologie u.- Umwelttechnik GmbH“) durchgeführt. Ziel war die abschließende denkmalrechtliche Bedeutung dieses Weges zu klären. Die Vermutung nach wertvollen Bodendenkmälern wurde nicht bekräftigt. Die Belange des Denkmalschutzes konnten daher mittlerweile vollständig ausgeräumt werden. Das entsprechende Einvernehmen wurde durch das Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 26.08.2004 erteilt.

PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4 . 1 Änderung der Planzeichnung

Zur avisierten Änderung der Planung wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28/Kaster festgesetzte überbaubare Fläche zurückgenommen und neu geordnet. Es entstehen 3 Baufenster, die die im Dorfgebiet typischen Nutzungen ermöglichen. Durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche wird ferner die innerer Erschließung gesichert.

Die Reduzierung und teilweise durch Neuordnung erfolgte Änderung der überbaubaren Fläche ist begründet in einer maßvollen, städtebaulich geordneten Entwicklung. Durch diese Innenbereichsentwicklung wird der Bereich in seiner Struktur nachhaltig gestärkt und das Ortsbild gefestigt. Gleichzeitig werden somit wertvolle Flächen in der freien Landschaft durch Nichtinanspruchnahme geschützt.

4 . 2 Textliche Festsetzungen

Gem. § 9 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) 0.8 fällt weg.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO)

Das gesamte Plangebiet ist als MD (Dorfgebiet) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Plangeltungsbereich Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur im Wege der Ausnahme zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die max. Traufhöhe (TH), die max. Firsthöhe (FH) und die Dachneigung (DN) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Diese Verhältniszahl berechnet sich aus überbauter Grundstücksfläche / Fläche des Baugrundstücks. Dabei ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO "... die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt ...".

Die GRZ (Grundflächenzahl) umfasst weiterhin die durch bauliche Anlagen entsprechend § 2 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) überdeckte Fläche. Dabei sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche "... die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen ..."

Zahl der Vollgeschosse

In Anpassung an den Charakter der Umgebungsbebauung wird eine Bauweise mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Aufgrund der max. Firsthöhenbegrenzung ist hierbei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubauen.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut.

Die Traufhöhe darf insgesamt (inklusive Sockel) maximal 4,80 m betragen. Bezugspunkt ist die Endausbauhöhe der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks.

Firsthöhe Gebäude

Die Firsthöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 10,00 m betragen. Bezugspunkt ist die Endausbauhöhe der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks.

Die Höhenfestsetzungen bieten einen großzügig bemessenen städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäudekörper, der eine variationsreiche und individuelle Art der Bebauung ermöglicht, aber trotz der Vielfalt ein städtebaulich geschlossenes Erscheinungsbild des Baugebietes gewährleistet. Dabei sind die Höhenmaße so bemessen,

dass eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke möglich ist und verschiedene Bauformen realisiert werden können.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Charakter der angrenzenden, bestehenden Umgebungsbebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und offene überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind in Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig.

Diese Festsetzung dient der Einschränkung einer übergroßen Ausnutzung der Grundstücke. Die Festsetzung erlaubt in jedem Wohngebäude eine zweite Wohneinheit, die z.B. als Einliegerwohnung genutzt werden kann und damit auch ein Mehrgenerationenwohnen ermöglicht. Geschosswohnungsbau mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude würde diese städtebauliche Eigenart des Gebietes erheblich stören und zu einer Verdichtung führen, die die soziale und verkehrliche Infrastruktur überlasten würde.

Bodenverhältnisse im Plangebiet

Die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5104, weist für einen Teil des Plangebiets Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Das Plangebiet wird daher teilweise gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 des Baugesetzbuches als Fläche, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, gekennzeichnet.

Ferner wird auf die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ hingewiesen. Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Das Plangebiet wird daher in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 1 des Baugesetzbuches gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei nicht auszuschließenden Näherungen von Bepflanzungen an Versorgungseinrichtungen der *RWE Rhein-Ruhr-Netzservice*, die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ unbedingt auch im Hinblick auf die vorzunehmenden Grünanpflanzungen zum Eingriffsausgleich (siehe Ausgleichsmaßnahmen) zu beachten ist.

Ferner teilt der *Kampfmittelbeseitigungsdienst* für das Plangebiet mit, dass es im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln gibt. Da sich jedoch in unmittelbaren Bereich keine Hinweise ergeben, bestehen aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Bedenken. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Hinweis:

Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen: „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ ist als Anlage beigefügt.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die anstehenden Versiegelungsmaßnahmen wird gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB festgesetzt, dass auf jedem Grundstück die dauerhafte Anpflanzung von mind. einem Obstbaum oder Strauch aus der beigefügten Pflanzliste zu erfolgen hat.

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN / SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

4.3 Natur und Landschaftspflege

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster sind keine Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Es handelt sich hierbei um eine innerörtliche Freifläche, deren bauliche Entwicklung im Zuge der Nachverdichtung gleichzeitig eine Schonung des Freiraums durch Nichtinanspruchnahme von anderen ökologisch und landschaftspflegerisch wertvollen Flächen führt. Diese Bauleitplanung steht vielmehr im Einklang mit einer geordneten baulichen Entwicklung und Stärkung des Innenbereiches.

Ein wesentlicher oder nachhaltiger Eingriff in die Natur und Landschaft ist allein deshalb nicht gegeben, da eine bauliche Inanspruchnahme des Planbereiches bereits durch den gültigen Bebauungsplan Nr. 28/Kaster möglich ist.

Durch die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster und der Reduzierung des Plangeltungsbereiches aus dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2001 und der gleichzeitigen Ausweisung von 3 Bauflächen nebst Erschließungsstraße erfolgt insgesamt eine Reduzierung der zur Versiegelung anstehenden Flächen. Nunmehr werden Flächen ressourcenschonend beansprucht und gleichzeitig wird eine Erhöhung von Freiflächen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen.

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes wird als gering bewertet. Weder seltene noch gefährdete Biotypen sind vorzufinden. Vielfalt und Naturnähe des Plangebietes können ebenfalls nicht bestätigt werden. Die Erholungsfunktion des Freiraums liegt nicht vor.

Hinweise auf prioritäre oder schützenswerte Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vor.

Dennoch soll als Ausgleich für den Eingriff die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes pro entstehendem Grundstück festgesetzt werden.

Ortsbild

Die o.g. geplanten Festsetzungen und insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Rücknahme der überbaubaren Fläche gewährleisten eine Anpassung an das

bestehende Ortsbild. Die Planung orientiert sich an den Gegebenheiten der näheren Umgebung und berücksichtigt dabei auch das durch landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen geprägte Ortsbild.

In diesem Bereich der Pannengasse wird somit auch ein sich flüssig einfügender Abschluss der Bebauung bis zum Eckbereich erreicht.

Verkehr / Erschließung

Die Erschließung wird im westlichen Bereich durch die „Pannengasse“ und im nördlichen Bereich durch die „Jahnstraße“ sichergestellt. Die Erschließung der inneren Grundstücke wird durch Neubau einer Stichstraße mit Wendehammerausbau sichergestellt. Aufgrund der beschränkten Anzahl an Grundstücken und zulässigen Bebauung mit dementsprechender Stellplatzdichte und des Merkmals einer „Anliegerstraße“ in äußerer Randlage ist mit Beeinträchtigungen der Verkehrsfunktion für umliegende Straßen nicht zu rechnen.

Eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) ist aufgrund des Umgebungscharakters unerlässlich. Die Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe muss auch für die Zukunft gesichert sein. Hierzu gehört auch, dass für die neue Wohnbebauung ausreichende Parkgelegenheiten zu schaffen sind, damit die Jahnstraße für landwirtschaftlichen Verkehr auch weiterhin reibungslos genutzt werden kann. Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen der Bebauung auf den einzelnen Grundstücken herzustellen. Darüber hinaus sind im direkten umliegenden Bereich eine zusätzliche Anzahl von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden.

Im gesamten Plangeltungsbereich wird die Abwasserbeseitigung durch ein Mischwasserkanalsystem geregelt. Die Erschließung ist zum einen durch das bereits vorhandene Mischwasserkanalsystem - Pannengasse und Jahnstraße - zum anderen durch den geplanten Neubau eines Mischwasserkanalsystem im Wege der innerbereichlichen Erschließung durch Stichstraße zukünftig sichergestellt.

Sonstige Planungsbelange

Nach jetzigem Kenntnisstand sind sonstige Planungsbelange durch diese Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

4 . 4 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Bedburg. Es ist beabsichtigt, die Kosten und Durchführung zur Herstellung der Erschließungsstraße durch Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB dem Vorhabenträger aufzuerlegen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt bis zur erfolgten Endabnahme durch die Stadt Bedburg dem Vorhabenträger. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

HINWEISE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastenannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ ist zu beachten.

Zu diesem Bebauungsplan wird ergänzend eine Satzung nach § 86 BauO NRW aufgestellt. Die gestalterischen Festsetzungen auf der Planzeichnung haben daher nachrichtlichen Charakter (§ 9 Abs. 4 BauGB).

Anlage:

Pflanzliste

Als Nieder-, Halb- oder Hochstamm zum Ausgleich sind folgende Anpflanzungen möglich:

A) Bäume

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus* L.)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Esche (*Fraxinus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Korbweide (*Salix riminalis*)
- Schwarzpappel (*Populus nigra*)
- Obstbäume

B) Sträucher

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus*)
- Weißdorn (*Crataegus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Holunder (*Sambucus*)
- Hartriegel (*Cornus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Heckenkirsche (*Lonicera*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Liguster (*Ligustrum*)
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)