
Stadt Bedburg
Bebauungsplan Nr. 26 / Kaster
13. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 24. Mai 2007



PLANUNGSGRUPPE MWM

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND VERKEHRSPLANUNG

MEYER-BRANDIS
MESENHOLL

DIPL. ING./BAUASSESSOREN
PLANUNG-ENTWURF-AUSFÜHRUNG

AUF DER HÜLS 128 · 52068 AACHEN · TEL. 0241/938660 · E-MAIL: PLMWM@T-ONLINE.DE

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung	3
2.2	Bestand / Umgebung des Änderungsbereiches.....	4
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
3.1	Planungsrechtliche Situation	4
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	4
4.1	Änderung der Planzeichnung	4
4.2	Textliche Festsetzungen.....	5
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	5
5.1	Schaffung von Wohnraum	5
5.2	Gesunde Wohnverhältnisse	5
5.3	Umweltschutz, Natur und Landschaftspflege	5
5.4	Ortsbild.....	6
5.5	Verkehr / Erschließung	6
5.6	Sonstige Planungsbelange.....	6
6.	UMWELTPRÜFUNG	7
7.	FLÄCHENBILANZ.....	7
8.	MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG	7

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Bereich des Grundstücks Gemarkung Kaster, Flur 5, Flurstück Nr. 15 ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses geplant.

Das Grundstück weist eine Größe von 1.180 m² auf, ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut und verfügt über großzügige Freiflächen im nördlichen Teil des Grundstücks. Im Bereich dieser Freiflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und demnach eine Bebauung nach derzeitigem Planungsrecht – mit Ausnahme von Nebengebäuden - nicht möglich. Um eine Nachverdichtung der innerörtlichen Freiflächen planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Erschließung ist über den vorhandenen heutigen Fußweg im Anschluss an die Brunnenstraße gesichert. Neben der Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche ist ebenfalls eine Änderung der textlichen Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen erforderlich, um eine Errichtung dieser Anlagen entlang des vorhandenen Fußweges auszuschließen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und nachhaltigen Nachverdichtung des Innenbereichs zur Bedarfsdeckung von Wohnraum durch geeignete Grundstücke. Diese Innenbereichsentwicklung entspricht auch der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Bedburg (Aktivierung innerörtlicher Freiflächen zur Stärkung der Ortskerne). Zudem werden durch die bauliche Verdichtung im Innenbereich wertvolle Freiflächen im Außenbereich durch Nichtinanspruchnahme für den Wohnflächenbedarf geschützt.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Erstellung der Bebauungsplanänderung stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 26 befindet sich in der Gemarkung Kaster, Flur 5, im nördlichen Stadtgebiet von Kaster. Das Bebauungsplangebiet ist bereits überwiegend bebaut.

Der Änderungsbereich umfasst lediglich einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplangebietes von ca. 1.180 qm und umfasst das Grundstück 864 vollständig.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch den bestehenden Fußweg innerhalb der Grünanlage zwischen dem Wohngebiet Brunnenstraße und „Am Mühlenkreuz“
- Im Osten und Süden durch weitere Wohngrundstücke
- Im Westen verläuft die Grenze entlang des bestehenden Fußweges, der von der Wendeanlage in die Grünzone führt.

2.2 Bestand / Umgebung des Änderungsbereiches

Der neu zu bebauende Änderungsbereich wird heute als Gartenland genutzt und ist mit Nebengebäuden bebaut.

Die Vegetation entspricht einer typischen Gartenbepflanzung mit Dauergrün, Nutz- und Ziergehölzen.

Der Änderungsbereich ist von Wohnbebauung umgeben.

An der Nordgrenze verläuft eine Grünzone mit Fußwegeverbindung zum Ortsrand, über den auch ein nahe gelegener Kinderspielplatz erreichbar ist.

Störende gewerbliche Nutzungen sind in Plangebietsnähe nicht vorhanden. Die Ortsmitte mit Rathaus, Versorgungs- und sozialen Einrichtungen ist in ca. 700 m erreichbar.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Bekanntmachung am 25.10.1974 rechtskräftig und ist zwischenzeitlich mehrfach geändert worden. Er setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet fest.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Änderung der Planzeichnung

Zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche auf den heute unbebauten Bereich auszudehnen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah hier im nördlichen Teilabschnitt nicht überbaubare Grundstücksfläche als Gartenfläche vor. Lediglich im südlichen Bereich des Grundstückes – dort, wo heute ein Wohnhaus steht - ist eine überbaubare Fläche festgesetzt.

Mit der Ausweitung der Baugrenze wird gewährleistet, dass eine Bebauung und Verdichtung möglich ist und somit wertvolle Freiflächen im Außenbereich geschont werden. Die Verdichtung an dieser Stelle entlang des Fußweges ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zur Geschossigkeit, Bauweise, GRZ und GFZ bleiben erhalten, so dass eine bauliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet ist.

Um einen Befahrung über den Fußweg lediglich auf den vorderen Bereich zu beschränken, wird entlang der restlichen westlichen Grundstücksseite ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche ist begründet in der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung des Grundstückes. Durch die geplante Bebauung kann eine Verdichtung der innerörtlichen Freiflächen und somit gleichzeitig eine Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme erreicht werden. Der Bedarf an

Baugrundstücken insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung ist nach wie vor vorhanden. Diese geplante Erweiterung entspricht auch den Zielen der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Bedburg (Aktivierung innerörtlicher Freiflächen zur Stärkung der Ortskerne).

4.2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben überwiegend auch weiterhin bestehen.

Sie werden im Rahmen der 13. vereinfachten Änderung lediglich wie folgt ergänzt: Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

Durch diese Begrenzung kann verhindert werden, dass ungeordnet auf dem Grundstück – insbesondere an den bestehenden Grünzug angrenzend – Garagen und Stellplätze entstehen. Somit kann eine potentielle Beeinträchtigung der Spaziergänger durch einfahrende Autos vermieden werden.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Schaffung von Wohnraum

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch Stärkung der Innenentwicklung mit Schaffung von Wohnraum an einem ortsmittenahen Standort.

Durch die Ermöglichung einer Einfamilienhausbebauung wird insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Eigentumbildung in Bedburg Rechnung getragen. Mit der Verdichtung im Innenbereich wird außerdem den Anforderungen des kostensparenden Bauens Rechnung getragen, da im Plangebiet die notwendigen Infrastrukturrahmenbedingungen (Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen) vorhanden sind.

5.2 Gesunde Wohnverhältnisse

Da keine störenden Nutzungen angrenzen oder in der Umgebung vorkommen, sind die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Umgekehrt gehen auch mit der Verdichtung durch ein Wohngebäude keine negativen Beeinträchtigungen der Umgebungsbebauung einher.

5.3 Umweltschutz, Natur und Landschaftspflege

Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der hier beschriebenen Bebauungsplanänderung sind keine Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Es handelt sich hierbei um eine innerörtliche Freifläche, deren bauliche Entwicklung gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt.

Die hier bestehende typische Gartenbepflanzung mit Ziergehölzen und Nutzgarten muss dabei zugunsten der künftigen Bebauung aufgeben werden. Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche steht jedoch nach wie vor ausreichend Gartenfläche für eine Neubepflanzung zur Verfügung.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, da eine bauliche Inanspruchnahme auch nach altem Bebauungsplan

möglich war: Die Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche gestattete auch hier ein Mindestmaß an Versiegelung und Überbauung, z.B. durch Garagen und Nebengebäude. Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan ist eine übermäßige Versiegelung auch nach der Bebauungsplanänderung nicht möglich.

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

Zwar werden durch die zusätzliche Bebauung die heutige Gartenfläche und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich beeinträchtigt. Da aber bereits vor der Bebauungsplanänderung eine Versiegelung zulässig war, in weiten Teilen des Grundstücks Gartenfläche erhalten bleibt und auch in der Umgebung des Plangebietes ausreichend Flächen als Lebensraum für Flora und Fauna, insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten, zur Verfügung stehen, sind insgesamt keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, die aufgrund der Geringfügigkeit keine negativen Auswirkungen haben werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten. Durch die Einhaltung von großzügigen Abstandsflächen ist mit der Verdichtung keine unverträgliche Verschattung gegeben. Eine sachgerechte Entwässerung des Grundstücks in die vorhandene Kanalisation ist gewährleistet.

Hinweise auf prioritäre 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 die nähere Umgebung nicht vor. Daraus folgt, dass Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind.

5.4 Ortsbild

Die Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Bebauung bzw. des Ursprungsbebauungsplanes und die Festsetzung der überbaubaren Flächen in der oben beschriebenen Form gewährleisten eine Einpassung der Neubebauung in das bestehende Ortsbild. Beeinträchtigungen werden nicht vorbereitet.

5.5 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung ist über den öffentlichen Fußweg, der von der Wendeanlage zur Grünzone führt, gesichert. Der Fußweg weist eine ausreichende Breite von 3,0 m aus.

Da sich die Befahrung des Fußweges auf den vorderen Abschnitt beschränkt und lediglich ein Wohngrundstück angefahren wird, sind keine Beeinträchtigungen der Fußgänger zu erwarten. Dies wird außerdem durch die Festsetzung eines Zufahrtsverbotes für den restlichen Bereich der westlichen Grundstücksgrenze gewährleistet.

Stellplatzflächen stehen auf dem Grundstück vor der geplanten Garage ausreichend zur Verfügung.

5.6 Sonstige Planungsbelange

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

6. UMWELTPRÜFUNG

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

7. FLÄCHENBILANZ

Größe des Änderungsbereiches: ca. 1.180 qm

Überbaubare Fläche (Baugrenze): ca. 576 qm

8. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Bedburg. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bedburg, den _____.____.2007