



**Stadt Bedburg**

**Bebauungsplan Nr. 41, 4. Änderung**  
**- Rupperburg -**

**Bedburg-Broich**

**BEGRÜNDUNG**

**03. SEPTEMBER 2010**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

- 1.1 Geltungsbereich des Plangebietes
- 1.2 Regionalplan
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Bebauungsplan Nr. 41
- 1.5 Planverfahren

**2. Anlass der Planung**

**3. Ziel und Zweck der Planung**

**4. Begründung einzelner Planinhalte**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Höchstzahl der Wohnungen
- 4.5 Erschließung

**5. Umweltbelange**

**6. Kosten**

**7. Städtebauliche Kennwerte**

## **1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Ortsteiles Bedburg-Broich an der östlichen Ortsgrenze entlang der ehemaligen Böschung des Braunkohletagebaus Fortuna-Garsdorf. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 0,22 ha. Der Geltungsbereich besteht aus den öffentlich gewidmeten Flurstücken 215 und teilweise 111 und den privaten Flurstücken 216, 217, 276, 277, 336 und teilweise 40, alle Flur 10. Die in den Geltungsbereich einbezogene Verkehrsfläche zweigt nördlich des Plangebietes von der Straße Rupperburg ab und erschließt die rückwärtigen Grundstücke zwischen Rupperburg und ehemaligem Braunkohletagebau. Auf Höhe des Flurstückes 217 wurde eine Wendeanlage erstellt. Südlich dieser Wendeanlage ist die Verkehrsfläche nur noch als Fuß- und Radweg nutzbar. Der Weg steigt ab der Wendeanlage bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches um ca. 3,50 m an. Im Süden grenzt das Plangebiet mit seiner südwestlichen Ecke an die Ringerschließung der Vetschauer Straße, die die rückwärtigen Grundstücke zwischen der Friedhofstraße und der ehemaligen Böschung des Tagebaugesbietes erschließt. Westlich der Wendeanlage ist das Plangebiet mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus für insgesamt 7 Wohneinheiten bebaut. Die südlich angrenzenden Flächen innerhalb des Plangebietes sind nicht bebaut und weisen üppige Gehölzbestände auf. Das Gelände steigt Richtung Süden geringfügig an. Die vorgesehene Bebauung des Plangebietes würde die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke zwischen Vetschauer Straße und den von der Rupperburg abzweigenden Weg komplettieren.

### **1.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung teilweise als Wohnbauflächen, teilweise als Grünflächen dar. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Abgrenzung einzelner Nutzungen innerhalb des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplan Nr. 41 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit auch die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes.

### **1.4 Bebauungsplan Nr. 41**

Der Bebauungsplan Nr. 41 setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung zwei Baufenster mit jeweils 14 m Tiefe fest. Das nördliche Baufenster ist zur Wendeanlage des östlich gelegenen Weges orientiert, das südliche Baufenster reiht sich in die Bebauung entlang der Vetschauer Straße ein. Generell wurde eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

## 1.5 Planverfahren

Durch die ehemaligen Besitzer des Grundstückes Gemarkung Bedburg, Flur 10, Flurstück 217 („Rupperburg 12a“) wurde mit Schreiben vom 01.07.2001 der Antrag auf Durchführung einer Bebauungsplanänderung gestellt. Daraufhin wurde durch den Rat der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes am 11.12.2001 gefasst und die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderungen des BauGB und der Überschreitung der in der Novelle formulierten Übergangsfristen kann das Änderungsverfahren nicht fortgeführt werden. Es muss nach den aktuellen Vorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) entwickelt werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes handelt es sich bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung um eine Innenentwicklung. Entsprechende Bebauungspläne können nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere vergleichbare Maßnahmen handelt. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen und auf entsprechende Bebauungsplanänderungen. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan in der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches wird dieser Grenzwert auf keinen Fall überschritten. Somit können die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt und würde auch bei Nichtdurchführung eines beschleunigten Verfahrens entfallen, weil für die Grundstücke bereits Baurecht aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes besteht.

## 2. Anlass der Planung

Auf dem Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 10, Flurstück 217 „Rupperburg 12a“ in Bedburg-Broich wurde durch Baugenehmigung vom 11.04.1996 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen in zweigeschossiger Bauweise entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 durch den damaligen Erftkreis entsprochen. Entgegen den eingereichten und genehmigten Antragsunterlagen wurde das Mehrfamilienhaus rechnerisch mit drei Vollgeschossen errichtet. Deshalb hat der Rhein-Erft-Kreis gegenüber dem damaligen Eigentümer am 07.06.1999 eine Rückbauverfügung erlassen, gegen die durch den Eigentümer Widerspruch eingelegt wurde. Zur Einstellung des folgenden verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wurde von den damaligen Eigentümern der Antrag auf Durchführung einer Bebauungsplanänderung

gestellt.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 soll im Bereich des Flurstückes 217 das Planungsrecht an den Baubestand angepasst werden. Die zulässige Geschossigkeit wird innerhalb des WA 1 von maximal zwei auf drei Vollgeschosse erhöht. Gleichzeitig wird durch eine Traufhöhenfestsetzung entsprechend des Bestandes sichergestellt, dass sich das 3. Vollgeschoss innerhalb des Dachgeschosses befindet. Die überbaubaren Flächen werden innerhalb eines zusammenhängenden Baufensters zusammengefasst, um insbesondere auf den Flurstücken 276 und 277 eine geordnete und sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

### **4. Begründung einzelner Planinhalte**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um neben dem Wohnen Spielraum für ergänzende Nutzungen zu gewähren. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen würden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Stammpplan wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der maximal überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen wird nicht ausgeschlossen. Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird im Gegensatz zum Stammpplan verzichtet, weil durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Trauf- und Firsthöhen die Ausnutzung hinreichend bestimmt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gegenüber dem Stammpplan im WA 1 von zwei auf drei Vollgeschossen erhöht. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen diese Änderung aufgrund der separaten Lage des Grundstückes innerhalb des baulichen Zusammenhanges keine Bedenken. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe entsprechend der Bestandssituation sichergestellt, dass sich das 3. Vollgeschoss innerhalb des Dachgeschosses befindet.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalhöhen null. Die tatsächliche Traufhöhe des Gebäudes kann durch Subtraktion der angegebenen Geländehöhe an der nächstgelegenen Verkehrsfläche ermittelt werden.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Stammpplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise wird dahingehend differenziert, dass innerhalb des WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind. Damit soll sicher-

gestellt werden, dass innerhalb des WA 2 eine Bebauung realisiert wird, die sich in den Bestand im Bereich der Vetschauer Straße einfügt. Die überbaubaren Flächen werden innerhalb der 4. Änderung durch ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Damit wird die Aufteilung auf zwei Baufenster innerhalb des Stammplanes aufgegeben und eine sinnvolle Bebauung der Flurstücke 277 und 40 gewährleistet. Die überbaubaren Flächen werden innerhalb des WA 1 Richtung Norden um ca. 2 m und in Richtung Osten von 14 m auf 14,50 m erweitert, um das Bestandsgebäude in die überbaubaren Flächen einzubeziehen. Südlich der Grenze des Flurstückes 217 wird die überbaubare Fläche parallel um 2,60 m nach Osten verschoben, damit westlich des Baufensters ein ausreichender Abstand zur Flurstücksgrenze gemäß Landesbauordnung gewährleistet ist.

#### **4.4 Höchstzahl der Wohnungen**

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird innerhalb des WA 2 die Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt. Durch diese Festsetzung werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf im Bereich der Vetschauer Straße vermieden.

#### **4.5 Erschließung**

Die Verkehrsflächen innerhalb des Änderungsbereiches werden vorrangig als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzung folgt damit dem Ausbaustandard des heutigen Weges. Südlich der Wendeanlage wird der Weg als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, um eine verkehrliche Erschließung über diesen Weg zu vermeiden. Der Weg steigt in diesem Abschnitt um ca. 9 % an und weist einen erheblichen Höhenunterschied zu den angrenzenden Grundstücken auf. Während die nördlichen Flurstücke des WA 1 unmittelbar von der Wendeanlage erschlossen werden können, wird das WA 2 über das Flurstück 336 an die Vetschauer Straße angebunden.

Entsprechend der verkehrlichen Anbindung ist die Ver- und Entsorgung der einzelnen Grundstücke vorgesehen. Während das WA 1 an den Mischwasserkanal unterhalb des östlich gelegenen Weges angeschlossen wird, wird das WA 2 an den entsprechenden Kanal unterhalb der Vetschauer Straße angebunden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da die Entwässerungsplanung des Ortsteiles Broich für die betroffenen Grundstücke bisher eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal vorgesehen hat, werden diese Grundstücke von der Verpflichtung ausgenommen, weil eine Einleitung in ein ortsnahes Gewässer nicht möglich und eine Versickerung aufgrund der kleinen Grundstücke wirtschaftlich unverhältnismäßig ist.

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Es werden keine Grundstücksflächen für Garagen und Stellplätze ausgeschlossen, so dass diese innerhalb des gesamten Baugebietes realisiert werden können.

## 5. Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen ist somit rechtlich nicht erforderlich.

Aufgrund der Bebauungsplanänderung, die in der Gesamtheit aufgrund der gleich bleibenden Grundflächenzahl zu keiner Erhöhung der möglichen Flächenversiegelung führt, wäre auch bei Nichtanwendung des beschleunigten Verfahrens kein Ausgleich notwendig. Somit ist auch davon auszugehen, dass die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat.

Die Vergrößerung der überbaubaren Flächen ermöglicht die Realisierung eines Doppelhauses mit maximal zwei zusätzlichen Wohneinheiten gegenüber dem Stammplan. Das dadurch entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen führt nicht zu einer erheblichen Lärmbelastigung der Bestandsbebauung im Bereich der Vetschauer Straße.

Aufgrund des unverhältnismäßigen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen. Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März auszuführen sind.

## 6. Kosten

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 von dem Erwerber des Flurstückes 217 beantragt wurde und dieser für die Planungskosten aufkommt, fallen für die Stadt keine Kosten an.

## 7. Städtebauliche Kennwerte

●	<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.271 m<sup>2</sup></b>
●	<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>1.865 m<sup>2</sup></b>
-	Allgemeines Wohngebiet WA 1	1.183 m <sup>2</sup>
-	Allgemeines Wohngebiet WA 2	682 m <sup>2</sup>
●	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>406 m<sup>2</sup></b>
-	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	217 m <sup>2</sup>
-	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	173 m <sup>2</sup>
-	Straßenverkehrsfläche	16 m <sup>2</sup>