
Stadt Bedburg

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 / Kaster

– Teilgebiete an der Schubertstraße –
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 21.08.2012



PLANUNGSGRUPPE MWM

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Auf der Hül 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93866-0 - www.planungsgruppe-mwm.de

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
1.2 Verfahren	3
1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung.....	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1 Lage und Abgrenzung.....	3
2.2 Bestand / Umgebung des Planbereiches	3
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
3.1 Landes- und Regionalplanung	4
3.2 Betroffene Bebauungspläne.....	4
3.3 Sonstige Planwerke	4
4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG	4
4.1 Änderung der Planzeichnung	4
4.2 Textliche Festsetzungen	5
5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	6
5.1 Städtebauliches Umfeld, Nachbarschaft, Ortsbild, Verkehr	6
5.2 Ver- und Entsorgung	6
5.3 Immissionen / Emissionen	6
5.4 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	7
5.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur	7
5.6 Sachgüter	7
6. FLÄCHENBILANZ	8

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 / Kaster umfasst 2 Teilabschnitte im Geltungsbereich des seit dem 28.06.1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21/ Kaster:

Flurstück Nr. 379 im Bereich Schubertstraße / Fußweg sowie Flurstück Nr. 366 Ecke Schubertstraße / Gustav-Heinemann-Straße einschließlich Fußweg Flurstück Nr. 367.

Dem damaligen städtebaulichen Empfinden angepasst sind auf den großzügigen Grundstücken (beides Eckgrundstücke) relativ kleinteilige überbaubare Flächen ausgewiesen. Im Interesse einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung innerstädtischer Freiflächen ist es Ziel der Änderung, unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und Zuschnitte die überbaubaren Flächen in der Art auszuweisen, dass eine weitere Bebauung nach heutigen städtebaulichen Ansprüchen möglich ist.

Die Bebauungsplanänderung unterstützt somit eine nachhaltige Verdichtung im Innenbereich und eine bestmögliche Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen unter Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.2 Verfahren

Gem. § 13 BauGB kann die Änderung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Flächen gegeben. Im Vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Zudem kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Die Stadt Bedburg wird das Verfahren daher einstufig führen.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes 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 und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst zwei Bereiche:

- Bereich 1 umfasst das Flurstück 379 aus Flur 5, es befindet sich an der Schubertstraße gegenüber der Einmündung J.-Weckopp Straße, unmittelbar an den Fußweg angrenzend.
- Bereich 2 umfasst die Flurstücke 366 und 367 (Fußweg von der Schubertstraße Richtung Gustav-Heinemannstraße) in Flur 5 und liegt am nördlichen Ende der Schubertstraße. Der Bereich wird nordwestlich von einer Grünfläche und nördlich von der Gustav-Heinemannstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand / Umgebung des Planbereiches

Beide Grundstücke sind heute mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Das Gebäude im Bereich des Grundstücks Nr. 366 steht – entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes – traufständig zur Erschließungsstraße, das Gebäude im südlichen Änderungsbereich giebelständig. In beiden

Änderungsbereichen sind die großen Freibereiche auffallend, die zurzeit als Gartenflächen genutzt sind. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt jeweils von der Schubertstraße aus.

Das umliegende Gebiet ist geprägt durch Wohnnutzung in Einfamilienhausbauweise. Die unmittelbar angrenzenden Gebäude sind eingeschossig und teilweise mit ausgebautem Dach ausgebildet. Nördlich angrenzend an die Siedlung besteht ein Grünzug, welcher die Siedlungsbereiche Kaster und Königshoven voneinander abgrenzt.

In wenigen Metern ist der Ortskern von Kaster mit Rathaus, Post, Grundschule und Nahversorgungseinrichtungen zu erreichen.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Bedburg als Mittelzentrum eingestuft. Bis auf die Orte Bedburg, Kaster und Kirchherten, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind, ist das Gemeindegebiet als 'Freiraum' bzw. 'Waldgebiet' ausgewiesen.

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001, sind die Orte Bedburg, Kaster und Kirchherten als allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Das übrige Stadtgebiet ist als Agrar- und Waldbereich dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als W – Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Betroffene Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 21/Kaster aus dem Jahr 1969, einmalig geändert im Jahr 1975. Festgesetzt sind für die hier beschriebenen Änderungsbereiche: Reines Wohngebiet (WR), ein Vollgeschoss, GRZ 0,4, GFZ 0,4, offene Bauweise. Die Stellung der Gebäude ist entweder trauf- oder giebelständig zur Straße festgesetzt. Ergänzt werden die zeichnerischen Festsetzungen durch Textliche Vorgaben zur Dachgestaltung, Sockel, Garagen und Einfriedungen.

3.3 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke sind nicht betroffen. Ein Landschaftsplan besteht nicht.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG

4.1 Änderung der Planzeichnung

Änderung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen)

Beide Planbereiche sind – bedingt durch den Grundstückszuschnitt- und Größe – durch sehr große Freibereiche geprägt, die heute als Gartenfläche genutzt werden. Dem seinerzeitigen städtebaulichen Empfinden angepasst sind auf den großzügigen Grundstücken (beides Eckgrundstücke) relativ kleinteilige überbaubare Flächen ausgewiesen. Im Interesse einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung innerstädtischer Freiflächen ist es Ziel der Änderung, unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und Zuschnitte die überbaubaren Flächen in der Art auszuweisen, dass eine weitere Bebauung nach heutigen städtebaulichen Ansprüchen möglich ist.

Zur Umsetzung ist daher eine Anpassung der Baugrenzen vorgesehen. Die nun der geänderten Planfassung zugrunde gelegte Baugrenzenanordnung ermöglicht dabei eine bedarfsgerechte, verträgliche Verdichtung im Bereich der beiden Grundstücke.

Dabei werden die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Mindestabstandsmaße von 3,0 m eingehalten. Darüber hinaus berücksichtigt die Festsetzung im Bereich des Grundstücks 366 zur Gustav-Heinemann-Straße einen größeren Abstand entsprechend der umliegenden Bebauung.

Im Bereich des Grundstücks 379 gewährleistet ein Pflanzstreifen von 1,50 m eine Eingrünung zum rückwärtig gelegenen Fußweg.

Die Änderung der Planzeichnung ermöglicht somit eine Optimierung der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die sonstigen Festsetzungen – Geschossanzahl, offene Bauweise, GRZ und GFZ sowie Firstrichtung – werden gemäß Ursprungsbebauungsplan übernommen. Somit wird die harmonische städtebauliche Einfügung möglicher neuer Gebäude ausreichend gewährleistet.

Änderung der Verkehrsfläche

Das Grundstück 366 befindet sich am Fußweg zwischen Schubertstraße und Gustav-Heinemann-Straße. Eine Bebauung des hinteren Grundstücksbereiches ist nur möglich, wenn als Erschließung der bestehende Fußweg genutzt werden kann. Daher wird der vordere Teil des Fußweges als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Um eine ausreichende Breite für die Fahrerschließung zu gewährleisten, wird zusätzlich entlang des Fußweges ein ca. 50 cm breiter Streifen auf dem privaten Grundstück als Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers ausgewiesen. Somit ist eine Fahrerschließung von 3,50 m möglich.

Um ein Durchfahren bis zur Gustav-Heinemann-Straße zu verhindern, wird der Restbereich weiterhin als Fußweg festgesetzt.

4.2 Textliche Festsetzungen

Im Rahmen der 2. Änderung, die sich auf 2 Teilbereiche bezieht, werden die textlichen Festsetzungen des Hauptplanes aus dem Jahr 1969 überwiegend übernommen. Lediglich geringfügig werden diese entsprechend den heutigen städtebaulichen Planungsansprüchen geändert. Ziel dieser Änderung ist eine flexiblere Ausnutzung der wertvollen Innenbereiche ohne Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Siedlung. Zudem werden Ergänzungen / Änderungen zur Klarstellung der textl. Festsetzungen vollzogen.

Regelungen zur Dachneigung und Dachform

Die ursprünglich festgelegte Dachform Satteldach und Dachneigung von 48°-50° wird erweitert. Zulässig sind für die Hauptdächer Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 70°.

Diese Festsetzung eröffnet eine flexiblere und den heutigen Bauwünschen angepasste Bebauung, ohne das Erscheinungsbild der Siedlung zu beeinträchtigen.

Zulassung eines Drempels

Von der ursprünglichen Regelung der Nichtzulässigkeit eines Drempels wird abgesehen. Gemäß den heutigen Planungsgrundsätzen einer in bestehenden Siedlungsgebieten bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke unter Beachtung der ortsbildprägenden Bebauung ist eine Errichtung des Drempels bis 0,8 m als verträglich einzustufen. Unverhältnismäßige Gebäudehöhen sind hierdurch nicht möglich. Ebenfalls verhindert die Festsetzung der Geschossigkeit städtebaulich nicht vertretbare Gebäudekubaturen.

Regelungen zu Zwerchgiebeln, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten

Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurden Dachgauben hinsichtlich Breite und Höhe begrenzt. Zur Klarstellung wird diese Festsetzung um Zwerchgiebel und sonstige Dachaufbauten ergänzt, die Begrenzung der Höhe entfällt, da hierdurch erfahrungsgemäß keine Beeinträchtigung der Dachlandschaft erfolgt.

Festsetzung zur Gebäudestellung

Die textl. Festsetzung der Gebäudestellung in der Art, dass die Hauskante zur Straßenseite parallel zur vorderen Baugrenze erfolgen muss, entfällt. Die Gebäudestellung wird für die Änderungsbereiche in der Planzeichnung festgelegt.

Regelungen zur Sockelhöhe

Zur Klarstellung und eindeutigen Regelung bereits auf Bebauungsplanebene wird eine Sockelhöhe bis 0,5 m zugelassen. Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Zulässigkeit von Sockeln noch auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verschoben.

Regelungen zu Garagen

Entsprechend den heutigen Gestaltungsansprüchen wird die Festsetzung zu Doppelgaragen aufgehoben, die ursprünglich, auch im Bauwich, in gleicher Tiefe und im gleichen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten waren.

Klarstellung und Anpassung der Festsetzung zu Einfriedungen / Vorgärten

Ergänzt wird eine Definition zu Vorgärten. Die Regelungen zu Einfriedungen werden an heutige Gestaltungsanforderungen angepasst, ohne das Erscheinungsbild der Siedlung zu stören: So sind außer im Bereich der Vorgärten (hier bleiben die Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert) allgemein offene Zaunkonstruktionen bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Der Ursprungsbebauungsplan definierte noch Bereiche, in denen Spriegelzäune bis max. 1,0 m Höhe auszuführen waren. In den übrigen Bereichen waren korrosionsgeschützte Maschendrahtzäune zwischen Eisenpfosten mit max. 1,50 m Höhe zulässig.

Regelungen zur Fläche zum Anpflanzen

Entsprechend der Ergänzung der Planzeichnung um den Pflanzstreifen im Bereich des Grundstücks 376 werden in den textlichen Festsetzungen Umfang und Zusammensetzung der Gehölze geregelt.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Städtebauliches Umfeld, Nachbarschaft, Ortsbild, Verkehr

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch Stärkung der Innenentwicklung mit Schaffung von Wohnraum in einem bestehenden Wohngebiet.

Durch die Ermöglichung einer weiteren Wohnbebauung wird insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Eigentumsbildung in Bedburg Rechnung getragen. Mit der Verdichtung im Innenbereich wird außerdem kostensparendes Bauen ermöglicht, da im Plangebiet die notwendigen Infrastrukturrahmenbedingungen (Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen) bereits vorhanden sind.

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld, Nachbarschaft und Ortsbild werden durch die geringfügige Erweiterung nicht vorbereitet, zumal Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Festsetzungen bestehen und die harmonische Einfügung in die Bestandsbebauung gewährleisten. Unvertretbare Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sind somit auch nicht zu befürchten.

Ebenso sind mit der Änderung keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr verbunden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für die Versorgung und Entsorgung stehen in der Umgebung des Plangebietes zur Verfügung.

5.3 Immissionen / Emissionen

Mit der Planänderung sind keine negativen Immissionen verbunden.

Nutzungen, die sich störend auf die Wohnnutzung auswirken, sind nicht bekannt.

5.4 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft / Klima

Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der angedachten Planung werden heutige Freiflächen (Gärten mit Gehölzanteilen) durch die baulichen Erweiterungen versiegelt. Es handelt sich hierbei jedoch um bereits bebaute und anthropogen überprägte Grundstücke, dessen bauliche Weiterentwicklung zur bestmöglichen Ausnutzung bestehender Infrastruktur und gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt. Zudem bleiben auch nach Realisierung Freiflächen bestehen.

Da auch nach altem Planrecht eine Versiegelung der Gartenbereiche durch Nebenanlagen etc. möglich war und zwar aufgrund der Rechtsgrundlage über die heutige in der Baunutzungsverordnung enthaltende Höchstgrenze hinaus (§ 19 (4) BauNVO), ist hier § 1a (3) BauGB anwendbar: ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sowie die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (...) zulässig waren.

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Erfordernisse des Klimaschutzes

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Grünflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen lediglich in einem untergeordneten Teilbereich beeinträchtigt. Da diese bereits anthropogen vorgeprägt sind und als Gartenbereiche keine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, werden keine gravierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen vorbereitet. Zudem sind mit der Bebauung Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, die aufgrund der Geringfügigkeit keine gravierenden negativen Auswirkungen haben werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet. Durch die ressourcenschonende Inanspruchnahme innerörtlicher Flächen werden wertvolle Freiflächen im Außenbereich bewahrt. Gut integrierte Standorte sind zudem ein erster Schritt zur Verkehrsvermeidung. Die hier beschriebene Bebauungsplanänderung trägt somit den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

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.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

5.6 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6. FLÄCHENBILANZ

	Ursprungs- bebauungsplan	2. Änderung
Änderungsbereich Grundstücke 366/367		
Reines Wohngebiet in qm ca.	1.367	1.367
Straßenverkehrsfläche in qm ca.	169	106
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) in qm ca.		64
überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) in qm ca.	396	769

Änderungsbereich Grundstücke 379	Ursprungs- bebauungsplan	2. Änderung
Reines Wohngebiet in qm ca.	1.342	1.342
davon Pflanzstreifen		70
überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) in qm ca.	470	903

Aachen und Bedburg, den 21.08.2012