Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 33 Bedburg, 7. Änderung
Bereich der Neusser Straße / Gartenstraße

Begründung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 13.11.2012)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes
1.2 Regionalplan
1.3 Flächennutzungsplan
1.4 Planungsstand
1.5 Planungsverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Städtebauliches Konzept

4. Begründung einzelner Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.5 Erschließung
4.5.1 Verkehrsflächen
4.5.2 Ruhender Verkehr
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
4.7 Ver- und Entsorgung
4.8 Erhaltungsgebot des Baumbestandes
4.9 Gestalterische Festsetzungen
4.10 Lärmschutz
4.11 Bodenschutz
4.12 Hochwasserschutz
4.13 Wasserschutz
4.14 Artenschutz
4.15 Bodendenkmalschutz

5. Kosten

6. Städtebauliche Kennwerte

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg grenzt im Westen an die Neusser Straße, im Norden an das Grundstück eines Einzelhandelsbetriebes, der im Eckbereich zwischen Neusser Straße und Wiesenstraße errichtet wurde. Im Süden wird das Plangebiet von einem größeren Grundstück begrenzt, das auf Höhe des Einmündungsbereiches der Gartenstraße erschlossen wird (Möbelhaus Jakobs). Im Osten tangiert das Plangebiet Flurstücke, die zum Grundstück der Seniorenwohn- und -pflegeanlage Erftflora GmbH gehören. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 300, 301, 443, 459, 460, 526, 590, 621, 622, 631 und 632, alle Flur 1, Gemarkung Lipp. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 1,8 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 33, am 20.09.1983 als Satzung beschlossen, bezog sich auf die gesamte Fläche zwischen Neusser Straße, Wiesenstraße und Erftstraße mit Ausnahme der Grundstücke, die von der Gartenstraße und Lindenstraße erschlossen werden. Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde das nordöstlich des Plangebietes gelegene Freibad realisiert. Im nordwestlichen Eckbereich zwischen Neusser Straße und Wiesenstraße wurde auf Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der heutige Einzelhandelsbetrieb errichtet.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde ursprünglich in Längsrichtung durch den Lipper Graben geteilt. Der Grabenverlauf wurde aufgegeben und durch einen Hauptsammler ersetzt. Der Hauptsammler quert den südlichen Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33. Der ehemalige inzwischen trocken gefallene Lipper Graben gibt die Struktur des heutigen Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 33 vor: So erstreckte sich westlich des Grabens bis zur Neusser Straße ursprünglich eine herrschaftliche Parkanlage mit zwei eingeschossigen Einzelhäusern. Aus dieser Parkanlage resultiert der hier vorhandene wertvolle Baumbestand. Der östliche Teil dieser ehemaligen Parkanlage, der unmittelbar östlich an den Geltungsbereich der 7. Änderung angrenzt, liegt heute brach. Östlich des ehemaligen Grabens schließt sich das Freibadgelände an, das im Süden wertvollen Baumbestand aufweist und entlang seiner Grenzen üppig bepflanzt wurde. Südlich des Freibades schließt sich ein bruchwaldartiger Baumbestand an. Ein Teil dieses Baumbestandes ist aus einer verwilderten ehemaligen Baumschule entstanden.

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung ist sehr heterogen ausgebildet. Neben zwei Einzelhäusern, die in einem Abstand von ca. 30 - 35 m zur Neusser Straße innerhalb der o.g. Parkanlage stehen, befindet sich im Süden ein dreigeschossiges giebelständiges Wohn- und Bürogebäude. Südlich der Einmündung der Gartenstraße in die Neusser Straße setzt sich die Bebauung entlang der Neusser Straße straßenbegleitend und traufständig in geschlos-

sener Bauweise fort. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich zwei viergeschossige Gebäudekomplexe der Seniorenwohn- und -pflegeanlage auf nahezu quadratischer Grundfläche. Die Gebäude sind mit einer markanten historisierenden und weithin sichtbaren Fassadengestaltung und Dachlandschaft ausgestattet.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/Bedburg als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.
Das Plangebiet liegt im Wassereinzugsgebiet der Erft und ist im Regionalplan als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

1.3 Flächennutzungsplan

Innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Bedburg werden die Flächen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die Gemischten Bauflächen setzen sich außerhalb des Plangebietes entlang der Neusser Straße und der Gartenstraße fort. Die Flächen nordwestlich der Wiesenstraße werden als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das gesamte Plangebiet der 7. Bebauungsplanänderung ist innerhalb des Flächennutzungsplanes als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

1.4 Planungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 33 / Bedburg wurde am 20.09.1983 als Satzung beschlossen (Rechtskraft 16.03.1984). Bereits im Rahmen der 1. Änderung wurde die zentrale Verbindungsstraße zwischen Neusser Straße und Wiesenstraße aufgehoben. Innerhalb der 3. Änderung wurde der Bereich östlich des ehemaligen Lipper Grabens neu geordnet. Die ursprüngliche Fassung, hier eine Querverbindung zur Erftstraße mit entsprechenden überbaubaren Flächen vorzusehen, wurde dahingehend geändert, dass der Erhaltung des Baumbestandes Vorrang eingeräumt wurde. Die 5. Änderung beinhaltet neben den Flächen der 6. Änderung die westlich angrenzenden Flächen der bruchwaldartigen Grünflächen und die Flächen westlich des ehemaligen Lipper Grabens zwischen Wiesenstraße und Neusser Straße. Nach Abschluss des Vorverfahrens für die 5. Änderung wurde der Bereich der 6. Änderung separiert, um das Verfahren für diesen Bereich zu beschleunigen. Der 6. Änderungsbereich wird entsprechend aus dem 5. Änderungsbereich ausgeklammert. Entsprechend wird mit der 7. Änderung verfahren. Auch hier wird der Bereich entlang der Neusser Straße in einem getrennten Verfahren weiterentwickelt, um zeitnah eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses für die 5. Änderung besteht die Möglichkeit, alle separierten Bereiche wieder zu vereinigen.

1.5 Planungsverfahren

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn unter anderem die zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m² unterschritten wird. Da die Plangebietsgröße insgesamt deutlich geringer ist als die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, wird das vorgenannte Kriterium eingehalten. Voraussetzung ist weiterhin, dass der Bebauungsplan aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und allseitig an Bestandsbebauung grenzt.

Derartige 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 i.S.d. § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Es bezieht sich auch auf Außenbereiche im Innenbereich, also auf Flächen, die zwar selbst zum Außenbereich zählen, aber von einer baulichen Nutzung umgeben sind.

Somit erfüllt der Bereich der 7. Bebauungsplanänderung neben der Unterschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² weitere Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt. Ausgenommen davon sind die artenschutzrechtlichen Prüfungen.

Im Zuge des bisherigen Bebauungsplanverfahrens haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch liegt keine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Somit besteht kein Anlass, das Bebauungsplanänderungsverfahren nicht gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Zur Information über die Auswirkungen der Planung soll ein reguläres zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Das vorgezogene Beteiligungsverfahren wurde bereits im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens abgeschlossen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der Erweiterungsabsicht auf den Flurstücken 560, 631 und 632 soll der gesamte Abschnitt entlang der Neusser Straße als ei-

genständige Änderung weiterentwickelt werden. Wegen der Lärmproblematik auf der Neusser Straße soll die Erweiterung auf den vorgenannten Flurstücken nicht nur parallel zur Neusser Straße sondern vorrangig in die Tiefe der Grundstücke vorgenommen werden. Da die östlich angrenzenden Grundstücke im Besitz der Seniorenwohn- und -pflegeanlage sind, kann eine öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung dieser Fläche wie innerhalb der 5. Änderung vorgesehen entfallen. Eine private Anbindung bleibt davon unbenommen. Das Entfallen der Stichstraße bedingt, dass die Bauflächen komplett von der Neusser Straße aus erschlossen werden.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden entlang der Neusser Straße straßenbegleitend überbaubare Flächen festgesetzt. Zusätzlich werden die zurückliegenden Bestandsgebäude großzügig mit überbaubaren Flächen umgeben.

3. Städtebauliches Konzept

Die Neusser Straße soll in Abschnitten durch straßenparallel überbaubare Flächen begleitet werden, um damit einen deutlichen Straßenraum zu definieren. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und durch die Gliederung in einzelne Baufenster wird eine offene Bebauung gewährleistet, die Durchblicke in die rückwärtigen baumbestandenen Bereiche gestattet. Die Schaffung einer klaren Kante des Straßenraumes erscheint auch insofern sinnvoll, weil auf Höhe des Hauses Neusser Straße 51 die Bahnüberquerung beabsichtigt und die Verknüpfung der Erkelenzer und der Neusser Straße geplant ist. Die Dichte und die Geschossigkeit orientieren sich einerseits an dem Bestand, andererseits soll eine dem Standort entsprechende Entwicklung ermöglicht werden.

4. Begründung einzelner Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend dem Stammplan als Mischgebiet festgesetzt. Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und die ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Vergnügungsstätte i.S.d. § 4a Abs. 3 BauNVO' werden ausgeschlossen, weil sie nicht dem vorhandenen und dem zukünftigen Gebietscharakter entsprechen.

Durch die Gebietsausweisung MI wird sichergestellt, dass das Wohnen und die gewerbliche Nutzung soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander stehen. Dem entspricht die heutige gewerbliche Nutzung im Bereich Neusser Straße / Wiesenstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung werden somit die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und gewerbliche Nutzung gefestigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherstellung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird für die beiden MI 2 und 3, deren Baufenster parallel zur

Neusser Straße normiert wird, die GRZ entsprechend dem Stammplan mit 0,4 festgesetzt. Zur Sicherstellung ausreichender Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher wird innerhalb des MI 3 für Stellplätze und deren Zufahrten eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 normiert. Der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Wert von 0,6 wird damit um 0,2 erweitert. Dadurch wird eine Stellplatzanlage vorrangig im rückwärtigen Grundstücksbereich mit langer Zufahrt ermöglicht. Für das MI 1 wird zur Erhaltung des Gebietscharakters und des Baumbestandes eine maximale GRZ von 0,3 zugelassen.

Die Zahl der möglichen Vollgeschosse wird differenziert festgesetzt und orientiert sich an der Bestandsbebauung und an den Festsetzungen des Stammplanes. Des Weiteren soll zur Sicherstellung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes die Geschossigkeit der straßenbegleitenden Bebauung nahezu einheitlich ausgebildet werden. Innerhalb des MI 1 wird entsprechend des Bestandes und aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation maximal eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die maximale Zweigeschossigkeit innerhalb des MI 2 orientiert sich an dem Bestand und der städtebaulichen Situation. Die maximale Dreigeschossigkeit innerhalb des MI 3 entspricht der Bestandssituation.
Die Trauf- und Firsthöhen werden entsprechend des Bestandes und der Geschossigkeit festgesetzt. Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhen ist jeweils der höchste Punkt der Verkehrsflächen, die unmittelbar vor dem Grundstück liegen. Für Baufenster, die mehr als 20 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, wird aufgrund der topographischen Situation die Ausnahme formuliert, dass dann als Bezugspunkt die maximal bestehende Geländehöhe innerhalb des Baufensters gilt.
Für Flachdächer wird ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ermöglicht. Die getroffenen Höhenfestsetzungen dienen wie die Festsetzungen der Geschossigkeit der Harmonisierung des Straßenbildes unter Beachtung der Bestandsbebauung.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ermöglicht die weitestgehende Durchgrünung des Plangebietes und den Erhalt bzw. die Einbindung des Baumbestandes.
Innerhalb des MI 1 wird das Bestandsgebäude relativ eng umfahren, um damit die heutige städtebauliche Situation zu sichern. Innerhalb der MI 2 - 3 werden zusammenhängende straßenparallele Baufenster in unterschiedlicher Tiefe festgesetzt. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe garantiert, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt.

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der MI 2 und 3 werden zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes Nebenanlagen innerhalb der

Vorgartenbereiche ausgeschlossen. Von dem Ausschluss sind nicht überdachte Stellplätze, Stützmauern, Einfriedungen und eingehauste oder allseitig eingegrünte Abfallbehälter ausgeschlossen.

Zusätzlich wird innerhalb des MI 3 eine Aufzugsanlage innerhalb der Vorgartenfläche mit eingeschränkter Grundfläche allgemein zugelassen, um mit einer eventuellen Baugrenze nicht näher an die Verkehrsfläche der Neusser Straße heranzurücken. Andererseits soll der Standort nicht fixiert werden, um eine Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu gewährleisten.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrsflächen

Die innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 festgesetzte Stichstraße entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird bis auf 14 m eingekürzt. Eine zukünftige 2. Anbindung der Seniorenwohn- und -pflegeanlage kann über eine private Zuwegung erfolgen. Auch die Erreichbarkeit des bruchwaldartigen Baumbestandes kann privatrechtlich geregelt werden. Aus der Überplanung der Stichstraße resultieren eine Reduzierung öffentlicher Flächen und eine entsprechende Abnahme versiegelter Bereiche, weil die privaten Zuwegungen im Rahmen der festgesetzten Grundflächenfestsetzungen zu realisieren sind.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Hierbei sind Garagen und Carports mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu legen. Dieser Abstand ermöglicht das Warten vor der sich öffnenden Garage auf privater Fläche oder auch das Abstellen eines weiteren Pkws. Durch die Festsetzung wird der reibungslose Verkehrsfluss auf der angrenzenden Straße gewährleistet.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung werden keine Standorte für Stellplätze und Garagen vorgegeben. Innerhalb der MI 1 und 2 kann durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten die GRZ um 50 % überschritten werden. Im MI 3 kann die für Stellplätze notwendige Fläche bis zu einer GRZ von 0,8 erhöht werden.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg wurde seinerzeit innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen der Hauptsammler zwischen Neusser Straße und Wiesenstraße realisiert. Nach 1. Änderung des Bebauungsplanes musste der Sammler durch ein 5,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gesichert werden, weil die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen im inneren Bereich aufgegeben wurde.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Lei-

tungsrecht für die Schmutzwasserbeseitigung und ein Geh- und Fahrrecht.
Zur Anbindung der Station zur Stromversorgung wird im Süden des Geltungsbereiches auf der Trasse der ehemaligen Stichstraße ein 14 m langes und 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Versorgungsleitungen liegen innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen der Neusser Straße.
Aufgrund des Auebereiches der Erft, in dem der natürliche Grundwasserspiegel unter natürlichen Bedingungen nahe der Geländeoberfläche ansteht und aufgrund der Tatsache, dass der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann, ist eine Niederschlagswasserbeseitigung in Form einer Versickerung ausgeschlossen. Deswegen wird das anfallende Niederschlagswasser dem Kanalnetz zugeleitet.

4.8 Erhaltungsgebot des Baumbestandes

Die Erhaltung des Baumbestandes der ehemaligen Parkanlage dient der Sicherung von ökologischen Trittsteinen innerhalb des Plangebietes. Der Baumerhalt bezieht sich auf den Baumbestand außerhalb der überbaubaren Flächen und dort auf Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Bedburg unterliegen.

4.9 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, im Bereich des zusammenhängenden Baufensters an der Neusser Straße eine möglichst homogene Dachlandschaft zu gewährleisten. Für den Bereich des MI 3 wird aufgrund der städtebaulich exponierten Ecklage eine an dem Bestand orientierte Dachform und Dachneigung festgesetzt. Hierdurch fügen sich Anbauten oder Erweiterungen harmonisch in den Bestand ein. Für die übrigen Baufenster werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Lage, Tiefe und Größe keine Festsetzungen zur Dachform getroffen.

4.10 Lärmschutz

Aufgrund der das Plangebiet im Westen begrenzenden stark befahrenen Neusser Straße und der parallel verlaufenden Regional-Bahnstrecke ist von Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet auszugehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde deshalb gutachterlich überprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu erwarten sind bzw. welche passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Des Weiteren wurde abgeschätzt, ob durch den nördlich des Plangebietes gelegenen Discount-Markt Konflikte zu erwarten sind (‚Schalltechnisches Fachgutachten zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Bedburg‘, ACCON Köln GmbH, Köln 07.10.2012). Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 an den den Straßen direkt zugewandten Fassaden überschritten werden. Somit ist bei Bebauung der gekennzeichneten Baufenster sicher zu stellen, dass das resultierende Schalldämmmaß für den jeweils angegebenen Lärm-

pegelbereich eingehalten wird. Es wird empfohlen, dass innerhalb der gekennzeichneten Baufenster schutzbedürftige Räume nicht der Lärmquelle zugewandt sind. Alternativ sollten Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen oder die öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen zu den der Schallquelle abgewandten Hausseite angeordnet werden.

Gegenüber den Lärmanteilen aus dem Straßenverkehr ist die Regional-Bahnstrecke einschließlich des Bahnübergangs völlig untergeordnet einzustufen. Allein aus den relativ geringen Zugfrequenzen entstehen keine wesentlichen Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes.
Die Geräuschimmissionen durch den Betrieb des nördlich gelegenen Discounters werden ebenfalls als unkritisch angesehen, weil der Richtwert der TA-Lärm deutlich unterschritten wird.
Die entsprechenden DIN-Normen werden in der Stadtverwaltung zur Einsicht vorgehalten.

4.11 Bodenschutz

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen liegt der gesamte Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 im Auebereich der Erft, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Bodenschichten wechseln auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
Bei der Bauwerksgründung sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrundes', der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

4.12 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Erft. Entsprechend der Kennzeichnung des Stammplanes wird diese Kennzeichnung für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg übernommen. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg werden Flächenversiegelungen durch die ursprünglich im Stammplan vorgesehene Stichstraße rückgängig gemacht.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist die geplante Änderung unter Beachtung der Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes und einer hochwasserangepassten Bauausführung möglich. Die Bebauung fällt unter § 113 Landeswassergesetz. Deswegen ist bei der Unteren Wasserbehörde einer Genehmigung einzuholen.

4.13 Wasserschutz

Aufgrund des Auengebietes steht der Grundwasserspiegel unter natürlichen Verhältnissen nahe der Geländeoberfläche an. Durch Sümpfungsmaßnahmen im Rahmen des Tagebaus liegt der derzeitige Grundwasserspiegel bei etwa 30,00 m über NN gegenüber dem natürlichen Grundwasserspiegel von etwa 57,00 m über NN. Um eine dauerhafte Vernässung der Gebäude im Raum Bedburg zu vermeiden, soll der Grundwasserstand langfristig 5,00 m unter den natürlichen Grundwasserständen gehalten werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Gründungsbereich besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Dazu zählt, dass bei Abdichtungsmaßnahmen ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers zu berücksichtigen ist und die Vorschriften der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen' zu beachten sind.
Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswässer gemäß § 51a Landeswassergesetz ausgeschlossen.

4.14 Artenschutz

Das Plangebiet bietet mit dem vorhandenen Baumbestand Biotopstrukturen, die das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht ausschließen. Zur Klärung eventueller Vorkommen wurde eine Vorprüfung der Artenschutzbelange vorgenommen.

4.15 Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen keine konkreten Indizien zu Bodendenkmälern vor. Da archäologische Funde trotzdem nicht auszuschließen sind, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

5. Kosten

Für die Stadt Bedburg fallen im Rahmen der Bebauungsplanentwicklung keine Kosten an.

6. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	(100 %)	**11.777 m²**
● **MI-Gebiete**	(96,7 %)	**11.383 m²**
● **Verkehrsflächen**	(3,2 %)	**379 m²**
● **Fläche für Versorgung**	(0,1 %)	**15 m²**