

Bebauungsplan Nr. 30, 2. vereinfachte Änderung
-Am Mühlenkreuz- Bedburg Kaster
Begründung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 14.05.2013)

Der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 -Am Mühlenkreuz- wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), folgende Begründung beigegeben:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1 Beschreibung des Plangebietes
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Bebauungsplan Nr. 30
- 1.4 Planverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Inhalte der Planung

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Höchstzahl der Wohnungen
- 3.5 Garagen und Stellplätze
- 3.6 Erschließung
- 3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Umweltbelange

- 4.1 Boden- und Wasserschutz
- 4.2 Artenschutz
- 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

5. Kosten

6. Städtebauliche Kennwerte

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt im Ortsteil Bedburg – Königshoven südlich der Straße ‚Am Mühlenkreuz‘ (2) im Übergangsbereich zum Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 30a/Kaster und hat eine Größe von 675 m². Der Änderungsbereich besteht aus dem Flurstück 21, Flur 22, Gemarkung Kaster und aus einem Teil des Flurstückes 193. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Bestandsbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbebauung vorrangig in Form von eingeschossigen Einzelhäusern errichtet.

Der Bereich der 2. Änderung und das östlich angrenzende Flurstück 22 waren ursprünglich als einzelnes zusammenhängendes Baugrundstück konzipiert, das später in die Flurstücke 21 und 22 geteilt wurde. Durch die Verlängerung der Straße ‚Am Mühlenkreuz‘ (2) im Zuge der Realisierung des Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 30a wird die Erschließung des Flurstückes 21 gesichert. Das Umfeld des Änderungsbereiches zeichnet sich durch eine reine Einzelhausbebauung aus. Innerhalb der angrenzenden Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30a sind ebenfalls nur Einzelhäuser zulässig.

Die Fläche der 2. Änderung liegt im Einzugsbereich des Versorgungszentrums Bedburg-Kaster und weist sowohl zu Naherholungsflächen als auch zu den Infrastruktureinrichtungen eine sehr gute Lage auf.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg liegt der Geltungsbereich der 2. Änderung innerhalb einer Wohnbaufläche, die seinerzeit in der FNP-Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 ausgewiesen wurde.

1.3 Bebauungsplan Nr. 30

Der Bebauungsplan Nr. 30 -Am Mühlenkreuz- diente dem Ziel, den Bedarf an Wohnbauland insbesondere für den Eigenheim-Wohnungsbau zu befriedigen. Durch den Bebauungsplan wurde eine sinnvolle Arrondierung des Bereiches zwischen der Rekultivierung des Tagebaus Frimmersdorf-Süd und dem nördlichen Ortsrand von Königshoven-Kaster vollzogen. Der Bebauungsplan sieht insgesamt eine eingeschossige offene Bauweise für Einzel- oder für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vor. Die südliche Grünfläche diente seinerzeit der Ortsrandbegrünung und wird von einem Fuß- und Radweg begleitet. Die westliche Grünfläche hat durch die Ortserweiterung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 30a seinen ursprünglichen Sinn als Randbegrünung verloren und wird zunehmend

von angrenzenden Grundstücksbesitzern einbezogen.

1.4 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/Kaster -Am Mühlenkreuz- beschlossen.

Die 2. Änderung bestand ursprünglich aus zwei Teilbereichen, wobei der Geltungsbereich der jetzigen Änderung dem Teilbereich 2 entsprach. Der ursprüngliche Teilbereich 1 wurde gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.01.2013 aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 13 (1) BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Das vereinfachte Verfahren setzt voraus, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen. Beide vorgenannten Bedingungen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Des Weiteren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung soll die Bebaubarkeit mit einem Einzelhaus ermöglicht werden. Deswegen wird die von Westen in den Änderungsbereich hineinragende öffentliche Grünfläche in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen und überbaubare Flächen in notwendiger Tiefe vorgesehen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an dem Ursprungsplan bzw. an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 30a.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht tangiert.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden entsprechend dem Ursprungsplan 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ursprungsplan wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der maximal überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen wird nicht ausgeschlossen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht mit I ebenfalls dem Ursprungsplan. Gegenüber dem Ursprungsplan wird zusätzlich die Traufhöhe festgesetzt, um eine Höhe der Traufe zu vermeiden, die sich nicht in den Bestand einfügt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Ursprungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit der Hausformen orientiert sich ebenfalls am Bebauungsplan Nr. 30. So werden im Bereich der 2. Änderung nur Einzelhäuser zugelassen.

Um die Realisierung eines Einzelhauses zu ermöglichen, wird die bestehende überbaubare Fläche aufgeweitet. Aufgrund der Breite des Grundstücks und der geringen Entfernung des südlich gelegenen Wohnhauses auf dem Flurstück 32 wird die überbaubare Tiefe lediglich mit 12,50 m festgesetzt. Zusätzlich wird eine Überschreitungsmöglichkeit um 2,50 m für Terrassenüberdachungen und verglaste Wintergärten vorgesehen um aktuellen Wohnwünschen zu entsprechen, wodurch jedoch nicht das übermäßige Heranrücken eines massiven Hauptbaukörpers ausgelöst wird.

3.4 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer geringen Bewohnerdichte wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt. Durch diese Festsetzung soll gleichzeitig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf im Bereich der Straße ‚Am Mühlenkreuz‘ (2) vermieden werden.

3.5 Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs erfolgt wie innerhalb der Bebauungspläne Nr. 30 und 30a grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Zur Unterstützung der Durchgrünung sind Garagen und Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksteil ausgeschlossen und nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie bis zu 2,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Um die öffentlichen Verkehrsflächen vom Stellplatzverkehr zu entlasten wird festgesetzt, dass pro Gebäude zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze oder Garagen zu erstellen sind.

3.6 Erschließung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist über die Straße ‚Am Mühlenkreuz‘ (2) an das örtliche Straßennetz angebunden.

Wegen der erstmaligen Bebauung ist der § 51a Landeswassergesetz NRW anzuwenden, demzufolge das Niederschlagswasser zu versi-

ckern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist. Aufgrund der unmittelbar gegenüberliegenden Zuleitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 30a in den Hohenholzer Graben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob an diese Zuleitung angeschlossen werden kann. Sollte dies aus topographischen Gründen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser des Baugrundstückes unmittelbar dem Mischwasserkanal unterhalb der Straße ‚Am Mühlenkreuz‘ (2) zugeführt werden.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, architektonisch unharmonische Gestaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Dabei orientieren sich die Festsetzungen sowohl an der Gestaltungssatzung für den Ursprungsplan als auch an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des unmittelbar benachbarten Bebauungsplanes Nr. 30a.

Zur Schaffung einer ruhigen Dachform, die sich in den Bestand einfügt, werden lediglich Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer zugelassen. Pultdächer werden im Gegensatz zum Ursprungsplan ausgeschlossen, um eine hoch aufragende Wand gegenüber der Bestandsbebauung zu vermeiden. Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt, um eine möglichst ruhige und homogene Dachlandschaft zu gewährleisten.

Um eine Anbindung an die angrenzende bepflanzte öffentliche Grünfläche zu gewährleisten, sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen vorzunehmen.

4. Umweltbelange

4.1 Boden- und Wasserschutz

Durch Sümpfungsmaßnahmen im Rahmen des Braunkohlentagebaus 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 voraussichtlich unter dem natürlichen Grundwasserstand gehalten werden. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass im Gründungsbereich besondere bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung erforderlich sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob das Grundstück aufgrund der topographischen Situation an die Zuleitung des Niederschlagswassers zum Hohenholzer Graben aus dem Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 30a angeschlossen werden kann.

4.2 Artenschutz

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes und der planungsrechtlichen Regelung einer Bestandssituation ist nicht davon auszugehen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 gesetzlich geschützte Arten beeinträchtigt werden.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgangssituation für die Bewertung eventueller Ausgleichsmaßnahmen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30. Durch die Umwandlung von planungsrechtlich festgesetzten Grünflächen in Wohnbauflächen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die ausgleichsrelevant sind. Für den Bebauungsplan Nr. 30 wurde mit Datum 09.11.1993 vom Büro für Landschaftsarchitektur Gottschalk, Meerbusch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In Anlehnung an die damalige Bewertung gemäß der Methode Sporbeck wurde für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 eine Ausgleichsbilanz erstellt (Büro RaumPlan Aachen, März 2013). Gemäß Bilanz werden Eingriffe in Höhe von 664 Wertpunkten ermöglicht, die auszugleichen sind. Da die seinerzeitige Ausgleichsbilanz aus dem Jahr 1993 einen Überhang von 6.343 Wertpunkten aufwies, gilt der durch die 2. Bebauungsplanänderung ermöglichte Eingriff durch die Festsetzungen des Ursprungsplanes nach wie vor als ausgeglichen.

5. Kosten

Aufgrund der bereits bestehenden Erschließungsflächen entstehen aus der 2. Bebauungsplanänderung keine Folgekosten für die Stadt Bedburg.

6. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	675 m ²	100,0 %
• Wohngebiet	675 m ²	100,0 %