



Stadt **Bedburg**  
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 30, 3. vereinfachte Änderung**  
**-Am Mühlenkreuz- Bedburg Kaster**  
Begründung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 18.01.2013)

Der 3. 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 Flächen für den Gemeinbedarf
- 3.2 Erschließung
- 3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 3.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

### **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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt im Norden des Ortsteiles Bedburg – Königshoven östlich der Verlängerung der Gustav-Heinemann-Straße und weist eine Gesamtfläche von ca. 1.178 m<sup>2</sup> auf.

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 223, Flur 22, Gemarkung Kaster. Dieses Flurstück wurde im Rahmen einer Sonderung aus den bisherigen Flurstücken 95 und 96 und Teilflächen aus den Flurstücken 112 und 117 gebildet.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Verlängerung der Gustav-Heinemann-Straße und im Norden an den Fuß der Böschung entlang des Ost-West verlaufenden Wirtschaftsweges. Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an Ausgleichsflächen auf öffentlichen Grünflächen, die der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Westlich des angrenzenden Weges liegt eine dreiecksförmige Fläche, die ebenfalls der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient. Diese Fläche befindet sich wie das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 in der Sicherheitszone des Kasterer Sprungs, der in nordwest-südöstlicher Richtung am Ostrand des Bebauungsplanes Nr. 30 verläuft. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz und Teile der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden heute von dem Waldkindergarten Waldwichtel e.V. genutzt. Die westlich und südlich des Parkplatzes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in Form von Bäumen und Gehölzanpflanzungen wurden nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag umgesetzt. Die Verlängerung der Gustav-Heinemann-Straße wurde gemäß den Festsetzungen des Stammpplanes bis zum nördlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg verlängert. Die im Umfeld des Änderungsbereiches gelegenen Allgemeinen Wohngebiete wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Gänze bebaut.

### **1.2 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Geltungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg liegt der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 innerhalb des Grünzuges, der gemäß FNP-Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 ausgewiesen wurde.

### **1.3 Bebauungsplan Nr. 30**

Der Bebauungsplan Nr. 30 -Am Mühlenkreuz- diene 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. An den Rändern wird das Plangebiet durch öffentliche Grünflächen eingebunden, wobei die östliche Grünfläche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient und teilweise identisch mit der Lage einer tektonischen Störzone ist.

### **1.4 Planverfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 06.07.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/Kaster -Am Mühlenkreuz- beschlossen. Da bereits zuvor eine 1. Änderung des Plans rechtskräftig beschlossen wurde und sich ebenfalls bereits eine zweite Änderung im Verfahren befindet, wird das vorliegende Verfahren als 3. Änderung weitergeführt.

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 3. 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**

Seit 2006 besteht auf den als Parkplatz festgesetzten Flächen und angrenzenden Grünflächen östlich der Gustav-Heinemann-Straße der Waldkindergarten Waldwichtel e.V., der momentan als eingruppiger Kindergarten zuzüglich vier U3-Plätze betrieben wird. Zur Versorgung und um den Auflagen des Landesjugendamtes zu entsprechen, wurde ein Container als Schutzraum aufgestellt und ein Versorgungshäuschen für Strom, Gas und Wasser errichtet.

Um eine dauerhafte Einrichtung zu gewährleisten, ist die Erstellung entsprechender baulicher Anlagen notwendig. Dies setzt voraus, dass das Planungsrecht an die Bestandssituation angepasst wird.

Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen

Entwicklung soll anstelle der im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parken und der südlich und nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit Überlagerung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Diese Fläche dient sozialen Zwecken und den dafür notwendigen Einrichtungen, hier speziell dem Waldkindergarten.

Mit der Bebauungsplanänderung werden bereits vorhandene bauliche Anlagen, die mit dem jetzigen Planungsrecht nicht zu vereinbaren sind, legalisiert. Zusätzlich besteht aufgrund des naturbezogenen Kindergartenkonzeptes und der entsprechenden Nachfrage nach Kindergartenplätzen die Möglichkeit, eine weitere Gruppe einzurichten.

Probleme bezüglich Vandalismus, die sich aus der Lage am Ortsrand ergeben, sind als gering einzuschätzen, weil sich das Grundstück in Sichtweite von Wohngebäuden an der Straße ‚Am Mühlenkreuz‘ befindet.

Die Fläche unterliegt derzeit einem grundbuchrechtlich gesicherten Bergschadensverzicht und Bauverbot, da sie in der Sicherheitszone des Kasterer Sprungs liegt. Eine Überprüfung durch die Markscheideerei der RWE Power AG zeigt, dass die Sicherheitszone entsprechend verkleinert werden kann, so dass die ehemalige Parkplatzfläche außerhalb des Einflussbereiches des Kasterer Sprungs liegt. Bis zur Flächenreduzierung der Sicherheitszone und der Löschung entsprechender Grundbucheinträge ist durch den Betreiber des Waldkindergartens ein entsprechender Haftungsverzicht zu erklären, so dass später auftretende bergbaubedingte Schäden gegenüber dem Eigentümer nicht geltend gemacht werden können. Die Löschung des Bauverbotes und des Bergschadensverzichtes ist beantragt. Eine Bestätigung der Löschung wird bis zum Abschluss des Planverfahrens erwartet.

Die zukünftigen Flächen für den Gemeinbedarf des Waldkindergartens liegen im Einzugsbereich von Kaster und Königshoven und weisen zu den nördlich angrenzenden Naherholungsflächen und zu Waldflächen eine sehr gute Lage auf.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 werden die Grundzüge des Stammpplanes nicht tangiert.

### **3. Inhalte der Planung**

#### **3.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die bereits heute teilweise von dem Waldkindergarten genutzten Flächen werden innerhalb der 3. Änderung als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Als Träger wird konkret der Waldkindergarten aufgeführt, um damit die naturbezogene Ausrichtung der Nutzung zu sichern. Die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung und von überbaubaren Flächen sind planungsrechtlich nicht notwendig und auch aufgrund sonstiger Randbedingungen städtebaulich hier nicht erforderlich.

#### **3.2 Erschließung**

Die zukünftige Fläche für den Gemeinbedarf wird über die 5 m breite

westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in nördlicher Verlängerung der Gustav-Heinemann-Straße erschlossen. Innerhalb dieser Verkehrsfläche liegen die entsprechenden Kanalanschlüsse und notwendigen Versorgungsleitungen.

Im Bereich der nördlichen Verlängerung der Gustav-Heinemann-Straße besteht die Möglichkeit, ca. 10-12 Pkw zu parken. Die Kinder werden morgens in einem Zeitfenster von einer Stunde gebracht. Die Abholzeit ist flexibel. Somit ist davon auszugehen, dass durch den An- und Abfahrtsverkehr keine Verkehrsprobleme entstehen.

### **3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die Sicherung der im Norden in das Plangebiet hineinragenden Rohrleitung wird für die RWE Power AG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### **3.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 vorhandenen Gehölze wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 30 angepflanzt. Diese Pflanzungen sind insbesondere zur Erhaltung eines einheitlichen Landschaftsbildes sowohl zum angrenzenden Landschaftsraum als auch zur Gustav-Heinemann-Straße hin dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollte zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebes des Kindergartens eine Beseitigung von Gehölzen notwendig werden, so ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf entsprechender Ersatz zu schaffen.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Boden- und Wasserschutz**

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse und der Lage oberhalb einer tektonischen Störung wird das Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Seitens des Kindergartenträgers wird einer Haftungsverzichtserklärung zugestimmt, so dass später auftretende bergbaubedingte Schäden nicht geltend gemacht werden können.

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

Da gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 ca. 40 % der zukünftigen Fläche für den Gemeinbedarf bisher als besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken vorgesehen waren und zu 50 % damit als versiegelt angenommen wurden, besteht kein Bedarf zur weiteren Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung.

#### 4.2 Artenschutz

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes und der planungsrechtlichen Regelung einer Bestandssituation ist nicht davon auszugehen, dass durch die 3. 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 Flächen für den Gemeinbedarf werden durch die 3. 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 3. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 eine Ausgleichsbilanz erstellt.

Gemäß Bilanz werden Eingriffe in Höhe von 2.780 Wertpunkten ermöglicht, die insgesamt auszugleichen sind. Da die seinerzeitige Ausgleichsbilanz aus dem Jahr 1993 einen Überhang von 6.343 Wertpunkten aufwies, der bereits durch die 2. Änderung um 2.827 Punkte reduziert wurde, gilt der durch die 3. Bebauungsplanänderung ermöglichte Eingriff als ausgeglichen.

#### 5. Kosten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 entstehen der Stadt Bedburg keine Folgekosten.

#### 6. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	1.178 m <sup>2</sup>	100,0 %
• Flächen für den Gemeinbedarf	1.178 m <sup>2</sup>	100,0 %