



Stadt **Bedburg**
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 1 / PT, 4. Änderung
Bedburg Kirchtroisdorf
Begründung

(Stand: 25.06.2013)

Der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 / PT Bedburg Kirchtroisdorf 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. 1 / PT
- 1.4 Planverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Inhalte der Planung

- 3.1 Fläche für den Gemeinbedarf
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Höchstzahl der Wohnungen
- 3.6 Stellplätze und Garagen
- 3.7 Erschließung
- 3.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Umweltbelange

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

5. Kosten

6. Städtebauliche Kennwerte

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / PT liegt im Ortsteil Bedburg Kirchtroisdorf und umfasst das Flurstück 40, Flur 27, Gemarkung Pütz. Das Flurstück wurde ehemals als Schulgrundstück genutzt und grenzt im Osten an die Heinsberger Straße, im Süden an die Brunostraße und im Westen an die Godefriedstraße. Im Norden tangiert das Plangebiet die südlichen Grenzen der Flurstücke 132 und 133, Flur 4. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 4.672 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / PT ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Nach Aufgabe der Grundschulfunktion wurde das zweigeschossige Hauptgebäude, das in einem Abstand von ca. 8 m parallel zur Heinsberger Straße steht, zunächst erhalten und für Zwischennutzungen wie Taxizentrale u. ä. freigegeben. Aufgrund des heutigen Bauzustandes und der einer wirtschaftlichen Umnutzung widersprechenden Raumhöhen kann das Gebäude langfristig nicht erhalten werden. Ehemals im rückwärtigen Bereich der Schule vorhandene Nebengebäude wurden bereits abgerissen. Der südliche Teilbereich des ehemaligen Schulgrundstücks wurde 2011 mit einem Begegnungszentrum für die Bürger des Ortsteils Kirchtroisdorf bebaut. Diese Begegnungsfunktion wurde ursprünglich durch das Schulgebäude erfüllt. Das eingeschossige Begegnungszentrum wurde in ortstypischer Bauweise mit weißem und dunkelgrauem Klinker ausgeführt, wird damit aber seiner Sonderrolle innerhalb des Ortsbildes gerecht. Die Dachgestaltung erfolgte mit zwei versetzt zueinander angeordneten Pultdächern.

Im nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks befindet sich eine ca. 1,20 m hohe Aufschüttung, die als Standort für eine Rutsche diente. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Vielzahl von Einzelbäumen und Baumreihen, die den Standort prägen und die aufgrund ihrer Qualität erhaltenswert sind. So stehen entlang der westlichen Grundstücksgrenze insgesamt neun großkronige Linden. Diese Baumreihe wird Richtung Norden durch drei Birken fortgesetzt. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich vier hoch aufragende Pappeln. Vor dem Schulgebäude stehen innerhalb des Geltungsbereiches fünf zurückgeschnittene Kirschbäume. Parallel und versetzt zu dieser Baumreihe wurden sieben weitere Kirschbäume auf der öffentlichen Fläche der Heinsberger Straße gepflanzt. Der zentrale Bereich des Plangebietes wird von einem großkronigen Ahornbaum und einer weiteren Linde dominiert.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der L 277, die die Ortslage Kirchtroisdorf als Heinsberger Straße von Norden nach Süden als Haupterschließungsstraße durchquert. Die Bestandsbebauung an der Heinsberger Straße nördlich des Plangebietes wird von zweigeschossigen traufständigen Doppelhäusern und Hausgruppen geprägt. Die Bebauung unmittelbar östlich des Plangebietes besteht aus eingeschossi-

gen Einzel- und Doppelhäusern. Die Bebauung an der Heinsberger Straße wurde vorrangig als Straßenrandbebauung erstellt. Das Gebäude des nordöstlich angrenzenden Flurstückes 133 wurde dabei einschließlich des Hinterhauses als Grenzbebauung ausgeführt. Die südlichen Abstandsflächen der Einzelhausbebauung des nordwestlich angrenzenden Flurstückes 132 liegen ebenfalls in Teilen auf dem ehemaligen Schulgrundstück. Die Bebauung nordwestlich, westlich und südlich des Plangebietes besteht vorrangig aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern. Dabei wurden die Gebäude westlich der Godefriedstraße entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1 Pütz ausgeführt, der für diesen Bereich eine Gartenhofbauweise mit Grenzbebauung an allen Grundstücksgrenzen innerhalb überbaubarer Flächen festsetzt.

Angrenzend an die südlich gelegene Brunostraße verläuft in einem offenen Bach das Kalrather Fließ.

Innerhalb von Kirchtroisdorf befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung das Montessori-Kinderhaus Springmäuse e.V.. Die notwendigen Schulen liegen innerhalb des Schulzentrums Bedburg. Die Einzelhandelsversorgung findet vorrangig im Bedburger Zentrum in ca. 3,7 km Entfernung statt. In Kirchtroisdorf befinden sich im Bereich Elsdorfer Straße / Pfarrer-Stein-Straße zwei Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln bezieht Kirchtroisdorf aufgrund der geringen Größe nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich ein und weist somit den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt die Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorrangig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ dar. Lediglich der südliche Randbereich wird in einer Breite von 15 m als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ dargestellt. Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen werden als Gemischte Bauflächen, die westlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die östlich gelegene Heinsberger Straße wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entwickelt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

1.3 Bebauungsplan Nr. 1 / PT

Der seit 1974 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 / PT setzte für den Bereich der 4. Änderung entsprechend der vorhandenen Nutzung die Doppelfestsetzung ‚Mischgebiet / Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ fest. Damit konnten Art und Maß der baulichen Nutzung rechtlich eindeutig bestimmt werden. Der südliche Streifen in ca. 15 m Breite entlang der Brunostraße wurde als Fläche für den

Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ normiert. Die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Bauflächen wurden vorrangig als Reines Wohngebiet mit eingeschossiger Gartenhofbauweise mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. In einer 1. Änderung wurde die Verbindlichkeit der Gartenhofbauweise aufgehoben und die GRZ auf 0,4 reduziert. Allerdings wurde die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise beibehalten.

1.4 Planverfahren

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (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 Baunutzungsverordnung (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 bebauten 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.

Somit erfüllt der Bereich der 4. 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 gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

Bisher haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass durch die Bebauungsplanänderung 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 kann das Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Zur Information über die Auswirkungen der Planung soll ein reguläres zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufgabe der Grundschulfunktion besteht die Möglichkeit, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Auf der südlichen Hälfte des Grundstücks wurde zwischenzeitlich ein eingeschossiges Begegnungszentrum für die Ortslage Kirchtroisdorf realisiert. Der nördliche Teilbereich entspricht mit der vorübergehenden Nutzung des ehemali-

gen Schulgebäudes nicht der städtebaulichen Funktion, die dem Grundstück aufgrund seiner zentralen Lage obliegt. Zur Beseitigung dieser Funktionsschwäche soll das nicht umnutzbare und erhaltbare Schulgebäude abgerissen und der nördliche Grundstücksteil einer Wohnnutzung zugeführt werden. Damit soll die Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser insbesondere durch die ortsansässige Bevölkerung befriedigt werden. Es sind Grundstücksgrößen beabsichtigt, die der Nachfrage nach erschwinglichem attraktivem Bauland entsprechen und die sich unter Berücksichtigung der heutigen wirtschaftlichen Situation in den Bestand einfügen.

Bezüglich Dichte, Geschossigkeit und Lage der Baukörper orientiert sich die Planung an der angrenzenden Bestandsbebauung. Durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Heinsberger Straße wird der Straßenraum deutlich definiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Durch die Stellung der Baukörper soll eine günstige Orientierung zur Sonne gewährleistet und eine passive oder aktive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden. Insgesamt ist eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt voraussichtlich sechs Grundstücken vorgesehen.

Der vorhandene teilweise großkronige Baumbestand insbesondere entlang der Godefriedstraße soll so weit wie möglich erhalten werden. Ebenso schützenswert sind die auf Kopf geschnittenen kleinkronigen Bäume entlang der Heinsberger Straße.

3. Inhalte der Planung

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Einzelfestsetzung und nicht zusätzlich als Mischgebiet normiert. Eine Doppelfestsetzung Fläche für den Gemeinbedarf / Mischgebiet wie im Stammplan entfällt damit. Die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf lautet innerhalb der 4. Änderung ‚Begegnungszentrum‘. Damit sind alle Funktionen, die im Zusammenhang mit einem Begegnungszentrum stehen, abgedeckt. Um das Maß der baulichen Nutzung zu konkretisieren, werden zusätzlich die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl und die überbaubaren Flächen festgesetzt. Zur Herstellung der Planungssicherheit für die nördlich angrenzenden zukünftigen Wohngrundstücke werden zusätzlich die möglichen Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um neben dem Wohnen einen Spielraum für ergänzende Nutzungen zu gewähren. Die Festsetzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ dient dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan zwar als gemischte Bauflächen dargestellt, entsprechen aber von ihrer tatsächlichen heutigen Nutzung her einem Allgemeinen Wohngebiet. Die westlich an der Godefriedstraße angrenzenden Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 1 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Das südlich gelegene Begegnungszentrum wäre als Anlage für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Insofern fügt sich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in den Bestand ein und schafft keinen Konflikt, der durch eine andere Art der Nutzung zu vermeiden wäre.

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.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem Ziel, ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu schaffen, das sich in die bestehende Situation einfügt, eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der festgesetzten Grundflächenzahl des westlich angrenzenden Reinen Wohngebietes und an dem Bestand auf den nördlich und östlich gelegenen Flurstücken.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,3 normiert, um eine übermäßige Versiegelung des Grundstücks zu vermeiden. Sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für die Fläche für den Gemeinbedarf wird die Überschreitung der überbaubaren Grundflächen und Garagen und / oder Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 % zugelassen.

Die Zahl der maximalen Vollgeschosse wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes an der Heinsberger Straße mit zwei festgesetzt und entspricht damit der unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauung. Das westlich gelegene Allgemeine Wohngebiet an der Godefriedstraße orientiert sich höhenmäßig ebenfalls am Bestand. Entsprechend wird hier maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Für das Begegnungszentrum wird entsprechend dem heutigen Ausbau ebenfalls maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die konkrete mögliche Ausbauhöhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzungen der Fußbodenoberkante Erdgeschoss und den darauf bezogenen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugspunkt der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist die mittig vor dem Grundstück liegende endausgebaute Straßenverkehrsfläche.

Die Traufhöhe entlang der Heinsberger Straße wird als Mindest- und Höchstmaß definiert, um möglichst einheitliche Höhen zu erzielen. Die Traufhöhe entlang der Godefriedstraße wird entsprechend der festgesetzten Eingeschossigkeit auf maximal 4,5 m festgesetzt, so dass ein durchaus höherer Drempel realisiert werden kann.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung wird für die Allgemeinen Wohngebiete des Änderungsbereiches eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend differenziert, dass im östlichen Allgemeinen Wohngebiet sowohl Einzel- und Doppelhäuser, im westlichen Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Differenzierung korrespondiert mit den unterschiedlichen Geschossigkeiten, so dass entlang der Heinsberger Straße eine dichtere und geschlossene

nerer Bebauung zu erwarten ist. Diese unterschiedlichen Dichten entsprechen den jeweiligen städtebaulichen Lagen an der Hauptverkehrsstraße und im Übergang zum Reinen Wohngebiet an der Godefriedstraße.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfs wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren und in zwei jeweils straßenparallelen Baufenstern zusammengefasst. Die Baufenster werden in einem Abstand von 4 m zur Straßenverkehrsfläche platziert. Im Bereich der großkronigen Lindenbäume wird dieser Abstand auf 7 m aufgeweitet. Die Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt entlang der Heinsberger Straße 12,50 m und entlang der Godefriedstraße 14 m. Damit soll insbesondere im Bereich der geringeren Bautiefe ein möglichst einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt werden. In beiden Allgemeinen Wohngebieten darf die hintere Baugrenze für Terrassenüberdachungen und für verglaste Wintergärten bis maximal 2 m überschritten werden. Damit soll eine den aktuellen Wohnansprüchen gerecht werdende Gartennutzung ermöglicht werden.

Im Norden werden die beiden Baufenster jeweils mit einer Baulinie im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze abgeschlossen, um trotz der auf dem Grundstück liegenden Abstandsflächen der nördlich angrenzenden Bebauung die Grundstücke in gesamter Breite nutzen zu können. Übrige bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird das bestehende Begegnungszentrum relativ eng mit Baugrenzen mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten umfahren. Damit soll insbesondere gegenüber den nördlich angrenzenden Wohngebieten ein deutlicher Abstand des Gebäudes gesichert werden.

3.5 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Änderungsbereiches und dient dem beabsichtigten Charakter des Wohngebietes. Durch die Festsetzung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatz- und Parkplatzbedarf vermieden.

3.6 Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken auf den dafür vorgesehenen Flächen. Zur Unterstützung der Durchgrünung des Plangebietes werden Garagen und Stellplätze auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen. Um die öffentlichen Verkehrsflächen vom Stellplatzverkehr zu entlasten, wird festgesetzt, dass pro Gebäude zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze oder Garagen zu erstellen sind. Dafür wird die Möglichkeit eröffnet, neben der Garagenzufahrt eine weitere Stellplatzfläche im Vorgartenbereich erstellen zu können.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf werden Flächen für Stell-

plätze nördlich und östlich des Begegnungszentrums ausgewiesen. Damit werden die Stellplatzflächen so nah wie möglich zur Heinsberger Straße platziert und die Beeinträchtigungen angrenzender Wohngebiete minimiert.

Darüber hinaus notwendige öffentliche Parkplätze stehen im Bereich der Heinsberger Straße zur Verfügung. Innerhalb der Godefriedstraße können die notwendigen Besucherparkplätze für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung angeboten werden.

3.7 Erschließung

Aufgrund der dreiseitigen Begrenzung des Änderungsbereiches durch öffentliche Verkehrsflächen sind die zukünftigen Grundstücke bereits heute erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind somit zur Erschließung nicht notwendig. Lediglich südlich der Fläche für den Gemeinbedarf werden entsprechend dem heutigen Ausbau ca. 60 m² Verkehrsfläche auf dem ehemaligen Schulgrundstück ausgewiesen, um einen gefahrlosen Einmündungsbereich der Brunostraße in die Heinsberger Straße zu gewährleisten.

Schmutz- und Niederschlagswasser können über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Heinsberger Straße und in der Godefriedstraße abgeleitet werden. Aufgrund der Umnutzung einer innerörtlichen Fläche sind die notwendigen Reinigungskapazitäten vorhanden. Der § 51a Landeswassergesetz kommt nicht zur Anwendung, weil der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits baulich genutzt wurde. Dennoch sollte in Erwägung eines natürlichen Regenwasserabflusses geprüft werden, ob das Niederschlagswasser nicht in das südlich des Geltungsbereichs gelegene Kalrather Fließ eingeleitet werden kann, zumal das Niederschlagswasser lediglich gering verschmutzt sein wird.

3.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet zeichnet sich heute durch einen reichhaltigen Baumbestand aus, der aufgrund der hohen Wertigkeit so weit wie möglich zu erhalten ist. Dazu zählt die Lindenbaumreihe entlang der Godefriedstraße, die auf Kopf geschnittenen kleinkronigen Bäume an der Heinsberger Straße und zwei in zukünftigen Gartenbereichen gelegene großkronige Einzelbäume. Weitere vorhandene Bäume im nördlichen Teilbereich (Birken und Pappeln) können bei einer wirtschaftlich sinnvollen Parzellierung nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Wenn durch festgesetzte Bäume der Hausbau unzumutbar erschwert wird, so können diese beseitigt werden und sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass Stellplatz- und Garagenzufahrten derart anzulegen sind, dass Bestandsbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden.

3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die verträgliche Einbindung in die stadträumliche Struktur soll über die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sichergestellt und durch

die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt werden. Dabei dienen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Die Homogenität soll dabei vorrangig über die weithin sichtbare Dachform und Dachgestalt hergestellt werden. So werden für die Allgemeinen Wohngebiete nur Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer eingegrenzten Dachneigung zugelassen. Zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeausrichtung wird an der Heinsberger Straße die Traufrichtung vorgegeben. Die Gebäude sind in diesem Bereich traufständig anzuordnen. Die möglichen Dachaufbauten werden begrenzt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Steigerung der Durchgrünung sollen Stellplätze, ihre Zufahrten und Garagenzufahrten wasserdurchlässig befestigt werden.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseinfriedungen und zur Unterstützung des grüneprägten Charakters sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Heckenpflanzungen auszuführen, die auch in Verbindung mit offenen Zaunkonstruktionen realisiert werden können. Voraussetzung ist, dass diese zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar sind.

4. Umweltbelange

4.1 Lärmschutz

Die Heinsberger Straße weist ein geringes Verkehrsaufkommen mit einem sehr geringen LKW-Anteil auf. Zudem handelt es sich um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße, für die eine Geschwindigkeitsreduzierung von maximal 50 km/h gilt. Gemäß DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB und nachts 45 dB. Es ist davon auszugehen, dass keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, die den Lärmpegelbereich 2 überschreiten. Dieser wird bereits durch die notwendige Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) erzielt. Da die Gartenflächen jeweils im Lärm Schatten der Gebäude liegen, wird auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Heinsberger Straße verzichtet.

Das Begegnungszentrum wäre innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich zulässig. Insofern ist die Nachbarschaft einer derartigen Anlage, die innerhalb einer gesondert festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen wird, mit einem Allgemeinen Wohngebiet erst recht unbedenklich. Zur Reduzierung der Lärmemissionen durch den an- und abfahrenden Verkehr wird die Stellplatzanlage flächenmäßig begrenzt und so nah wie möglich zur Heinsberger Straße festgesetzt.

4.2 Boden- und Wasserschutz

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW befinden sich innerhalb des Plangebietes vorrangig Parabraunerden aus Löß. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist davon auszu-

gehen, dass die Böden anthropogen verändert und bis in den Untergrund stark überprägt wurden.

Wegen der bisherigen baulichen Nutzung des Grundstücks ist der § 51a Landeswassergesetz nicht anzuwenden. Trotzdem sollte geprüft werden, ob das Niederschlagswasser aufgrund der äußerst geringen Menge ungedrosselt in das südlich gelegene Kalrather Fließ eingeleitet werden kann.

Durch Sumpfungmaßnahmen im Rahmen des Braunkohle-Tagebaus liegt der derzeitige Grundwasserspiegel unterhalb des natürlichen Grundwasserspiegels. 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 von Gebäuden besondere bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung erforderlich werden.

4.3 Artenschutz

Das Plangebiet bietet aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und des alten Schulgebäudes Biotopstrukturen, die das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht ausschließen. Zur Klärung eventueller Vorkommen ist im Rahmen der Fällgenehmigungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bedburg die Bedeutung einzelner Bäume als Nist- oder Brutstätte zu prüfen. Im Rahmen der Abrissgenehmigung des Schulgebäudes ist eine Begehung durchzuführen, um ein eventuelles Fledermausvorkommen auszuschließen.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der angrenzenden Bestandsbebauung handelt es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Nachverdichtung und der Innenentwicklung. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil die dafür notwendigen Voraussetzungen insgesamt erfüllt werden. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten.

5. Kosten

Für die Stadt Bedburg fallen Kosten im Rahmen der Bebauungsplanentwicklung und der Baureifmachung der Grundstücke an. Diese Kosten setzen sich aus Planungskosten, Kosten für das Artenschutzgutachten, Vermessungskosten, Abrisskosten und Kosten für sonstige Ordnungsmaßnahmen zusammen. Aufgrund der bestehenden Verkehrsflächen fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

6. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	100,0 %	4.672 m ²
------------	---------	----------------------

• Fläche für den Gemeinbedarf	40,6 %	1.896 m ²
• Allgemeine Wohngebiete	58,1 %	2.716 m ²
• Verkehrsflächen	1,3 %	60 m ²