Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 28, 9. vereinf. Änderung -Kaster- Bedburg Kaster

Begründung

(Stand: 11.11.2014)

Der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 -Kaster- wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBI. I. S. 954), folgende Begründung beigegeben:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes
1.2 Übergeordnete Planungen
1.3 Bebauungsplan Nr. 28
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 Stellplätze und Garagen
3.6 Erschließung
3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Umweltbelange

4.1 Boden- und Wasserschutz
4.2 Artenschutz
4.3 Ausgleichsmaßnahmen

5. Sonstige Hinweise

6. Kosten

7. Städtebauliche Kennwerte

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster liegt im Bedburger Ortsteil Königshoven-Kaster im Übergangsbereich zum Neubaugebiet ‚Am Mühlenkreuz' des Bebauungsplanes Nr. 30a/Kaster und hat eine Größe von ca. 1.425 m². Der Änderungsbereich besteht aus den Flurstücken 1861 und 1862 und aus einem Teil des Flurstücks 1863, alle Flur 5, Gemarkung Kaster. Der Geltungsbereich wird im Nordosten von den rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Neuen Bergstraße 31 - 35, im Südosten von der Neuen Bergstraße, im Südwesten und Nordwesten von dem Grundstück einer Gärtnerei begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/Kaster ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der südöstliche Teil des Plangebietes ist heute mit einem eingeschossigen giebelständigen Einzelhaus bebaut. Dem Einzelhaus ist eine Doppelgarage vorgelagert. Südwestlich dieser Garagen befindet sich auf dem separaten Flurstück 1861 eine weitere Garagenanlage mit drei Einstellplätzen. Der nordwestliche Teil des Plangebietes stellt sich heute als Grünlandfläche dar und ist Bestandteil des Flurstückes 1863.

Die unmittelbar nach Norden an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung des Neubaugebietes ‚Am Mühlenkreuz' wurde seit 2010 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30a/Kaster als Allgemeines Wohngebiet in straßenparalleler traufständiger zweigeschossiger offener Bauweise realisiert. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung an der Neuen Bergstraße wurde seinerzeit auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster in eingeschossiger ebenfalls offener Bauweise errichtet. Das Plangebiet ist über die Neue Bergstraße und die Straße ‚Am Mühlenkreuz' an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Fläche der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster liegt im Einzugsbereich des Versorgungszentrums Bedburg-Kaster und weist sowohl zu Naherholungsflächen wie auch zu den Infrastruktureinrichtungen eine gute Lage auf. Die Erreichbarkeit des ÖPNV ist über die Bushaltestellen ‚Brunnenstraße' auf der gleichnamigen Straße und ‚Schützenplatz' auf der Josef-Schnitzler-Straße gesichert.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Geltungsbereich für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/Kaster als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg stellt den Geltungsbereich der 9. Änderung als Wohnbauflächen dar.

1.3 Bebauungsplan Nr. 28/Kaster

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster wurde am Nordrand von Königshoven-Neu nördlich einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und eines Allgemeinen Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet nur für Gewächshäuser festgesetzt. Die Beschränkung der Nutzung auf leichte Bauten resultierte aus der im Ursprungsplan festgesetzten Baubeschränkungslinie aufgrund von Störungen durch den Braunkohletagebau. Diese Baubeschränkung ist jedoch durch die Beendigung des Tagebaus obsolet.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden hier eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 normiert. Als Bauweise wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Der gesamte Änderungsbereich wurde, bis auf umlaufende Abstandsflächen, als eine zusammenhängende überbaubare Fläche ausgewiesen, um eine größtmögliche Flexibilität in der Grundstücksgestaltung zu ermöglichen.

Aufgrund der flächenmäßigen Verkleinerung des Gärtnereibetriebes und der großen Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Rat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am 22.04.1997 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/Kaster gefasst und in der Folge als Satzung beschlossen. Zwischenzeitlich wurde der Ortsrand auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 30a durch das Baugebiet ‚Am Mühlenkreuz' arrondiert. Durch den vorgenannten Bebauungsplan wurden Flächen des Geltungsbereiches der seinerzeitigen 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster überplant. So wurde die Wendeanlage der Neuen Bergstraße aufgrund der nördlichen Verlängerung der Straße aufgegeben. Der Wirtschaftsweg auf dem ursprünglichen Flurstück 1773 wurde in das nordöstlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet einbezogen.

1.4 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Bedburg vom 22.04.1997 für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster hat weiterhin Gültigkeit. Mit dem Offenlagebeschluss wird der Aufstellungsbeschluss entsprechend dem geänderten Geltungsbereich der 9. Änderung aktualisiert.
Da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 13 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen. Beide vorgenannten Bedingungen werden durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster erfüllt.
Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 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 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Voraussetzung für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster ist die Aufgabe des Gärtnereibetriebes auf dem Flurstück 1863, dessen Fläche in Teilen in den Geltungsbereich einbezogen wird. Eine weitere Voraussetzung ist der Abschluss des Braunkohletagebaus unmittelbar angrenzenden an den nördlichen Bereich von Königshoven, weil damit die Notwendigkeit entfällt, die aus dem Tagebau resultierenden Baubeschränkungslinien aufrechtzuerhalten.
Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 soll die Bebaubarkeit mit einem Einzelhaus im südöstlichen Teilbereich des Flurstückes 1863 ermöglicht werden. Die Erschließung soll über die heutige Anbindung des Flurstückes 1863 entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches der 9. Änderung erfolgen. Mit der Schaffung des neuen Baurechtes soll gleichzeitig die bereits bestehende bauliche Nutzung der Flurstücke 1861 und 1862 planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an dem Ursprungsplan bzw. an den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 30a.

Die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Wohnzwecke entspricht dem städtebaulichen Ziel, ehemals gewerblich genutzte innerörtliche Flächen wiedernutzbar zu machen und einer städtebaulich verträglichen Nutzung zuzuführen.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches der 9. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht damit der vorherrschenden Nutzung der näheren Umgebung.

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

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß dem Ziel, ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu schaffen, die Grundflächenzahl mit maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl mit maximal 0,5 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes für die südwestlich an die Gärtnerei anschließende Bebauung. Die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der maximal überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss ebenfalls dem Ursprungsplan in dem o.g Bereich. Gegenüber dem Ursprungsplan wird zusätzlich die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um Gebäudehöhen zu vermeiden, die sich nicht in den Bestand einfügen. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils

auf die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche mittig an der Grundstücksgrenze. Für das rückwärtige Grundstück, das lediglich mit der Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt, gilt entsprechend die Mitte der Zufahrt.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen den Höhenunterschied des rückwärtigen Geländes zur Verkehrsfläche der Neuen Bergstraße von ca. 0,5 m.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Damit entspricht die Festsetzung der direkten Nachbarschaft, in der keine Hausgruppen realisiert wurden.

Die neu zu schaffenden Bauflächen werden im Abstand von ca. 6,00 m parallel zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes 1863 angeordnet und als ein langgestrecktes zusammenhängenden Baufenster ausgewiesen, das Platz für zwei Gebäude bietet. Das Baufenster bindet im südöstlichen Bereich das bestehende Einzelhaus ein. Um eine ausreichende Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu ermöglichen bzw. um dem Bestandsgebäude eine Erweiterungsmöglichkeit Richtung Südwesten zu bieten, wird das Baufenster mit einer Tiefe von 13,00 m normiert. Zur Errichtung von Terrassenüberdachungen oder verglasten Wintergärten wird eine Überschreitungsmöglichkeit der südwestlichen Baugrenze um maximal 2,00 m eingeräumt. Damit soll eine den aktuellen Wohnwünschen gerecht werdende Nutzung ermöglicht werden.

3.4 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung des Einfügens in den Bestand wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt. Durch diese Festsetzung soll gleichzeitig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein daraus resultierender erhöhter Stell- und Parkplatzbedarf vermieden werden.

3.5 Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken.
Die Tiefe der Garagen- und der Carportzufahrten muss ab der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00m betragen. Dieser Abstand ermöglicht das Warten vor der zu öffnenden Garage auf privater Fläche oder auch das Abstellen eines weiteren Pkw und gewährleistet einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der Neuen Bergstraße.
Zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom Stellplatzverkehr wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude zwei voneinander unabhängig anfahrbare Stellplätze oder Garagen einzurichten sind.

3.6 Erschließung

Der Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster ist über die Neue Bergstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung des rückwärtigen Baufensters erfolgt über die vorhandene ca. 3,00m breite Zufahrt der Parzelle 1863. Die Erschließung der verbleibenden Fläche des Flurstückes 1863 ist über das südlich angrenzende Grundstück der Gärtnerei, Flurstück 1850 gesichert.

Da das Grundstück bereits baulich genutzt wurde, kann das Niederschlagswasser der Baugrundstücke unmittelbar dem Mischwasserkanal unterhalb der Neuen Bergstraße zugeführt werden.

3.7 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. Damit sich die neue Bebauung in den umgebenden Bestand einfügt, werden als mögliche Dachformen nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung und Farbgebung des Daches wird entsprechend der Bebauung in der näheren Umgebung festgesetzt. Die möglichen Dachaufbauten werden begrenzt.
Zur Vereinheitlichung der Grundstückseinfriedungen sind Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen vorzunehmen.

4. Umweltbelange

4.1 Boden- und Wasserschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemalige Flächen der angrenzenden Gärtnerei. Der Erftkreis weist in seiner Stellungnahme vom 17.12.2002 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf eine mögliche schädliche Bodenveränderung durch den Einsatz von Spritz- und Düngemitteln im Gärtnereibetrieb hin. Mit Schreiben vom 20.03.2003 hat der Erfkreis seine Bedenken zurückgezogen, weil eine Abstimmung mit dem Betreiber der Gärtnerei stattgefunden hat, in der dieser die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln glaubhaft ausgeschlossen hat.

Durch Sümpfungsmaßnahmen 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 unter dem natürlichen Grundwasserstand gehalten werden. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass im Gründungsbereich besondere bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung erforderlich sind.
Aufgrund der Änderung der Grundflächenzahl von 0,8 gemäß 3. Änderung auf die Grundflächenzahl von 0,4 wird die Dichte innerhalb des Plangebietes reduziert. Auch die überbaubaren Flächen werden gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster deutlich zurückgenommen, so dass insgesamt eine Verringerung der Versiegelung

stattfinden wird.

4.2 Artenschutz

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes und der vorhandenen Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster gesetzlich geschützte Arten beeinträchtigt werden.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgangssituation für die Bewertung eventueller Ausgleichsmaßnahmen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster 3. Änderung. Da die Dichte innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster erheblich reduziert wird, werden durch die 9. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die ausgleichsrelevant sind.

5. Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen archäologische Funde nicht ausgeschlossen und die Bestimmungen des Denkmalschutzes NW, insbesondere die Anzeigenpflicht zu beachten sind.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen sind.
Gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen' der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Juni 2006 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 der Untergrundklasse S.

6. Kosten

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsflächen entstehen aus der 9. Bebauungsplanänderung keine Folgekosten für die Stadt Bedburg.

7. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	1.425 m²	100,0 %
● Allgemeines Wohngebiet	1.425 m²	100,0 %
davon überbaubare Flächen	*416 m²*	