

Bebauungsplan Nr. 4b / Kirchherten
Teilgebiet an der Brauereistraße
Begründung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 20.04.2015)

Dem Bebauungsplan Nr. 4b -Kirchherten- wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I. S. 1748), folgende Begründung beigegeben:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1 Beschreibung des Plangebietes
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Bebauungsplan Nr. 4
- 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 Immissionsschutz
- 4.2 Boden- und Wasserschutz
- 4.3 Artenschutz
- 4.4 Ausgleichsmaßnahmen

5. Sonstige Hinweise

6. Kosten

7. Städtebauliche Kennwerte

8. Ergebnis der Abwägung

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b / Kirchherten - Teilgebiet an der Brauereistraße - liegt im südlichen Teilbereich des Ortsteiles Kirchherten zwischen der Breite Straße, Brauereistraße und der Straße Am Ulmenhof und umfasst eine Fläche von ca. 994 m². Das Plangebiet umfasst die bisher unbebauten Flurstücke 498-500 und den südwestlichen Teilbereich des Flurstückes 11 in der Flur 33, Gemarkung Pütz. Der Geltungsbereich wird im Südosten von den Grundstücken Brauereistraße 2 und 19, im Südwesten von dem Grundstück Am Ulmenhof 24, im Nordwesten von dem Grundstück Breite Straße 13 (Flurstück 10) begrenzt. Die nordöstliche Grenze wird von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Breite Straße 9 und 11 gebildet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4b ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4b knüpft unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 4 an, der der Erschließung des Innenbereiches zwischen den Straßen Breite Straße, Meftlergasse und der Straße Am Ulmenhof dient. Voraussetzung für diesen Bebauungsplan war seinerzeit die Verlagerung der an der Breite Straße gelegenen Brauerei. Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden entlang der in die Tiefe des Innenbereiches führenden Brauereistraße vorrangig mit eingeschossigen Doppelhäusern bebaut. Der Bestand zeichnet sich im Bereich der angrenzenden Breite Straße / Zaunstraße durch eine zweigeschossige nahezu geschlossene traufständige Bebauung aus. Der Bereich südlich der Brauereistraße entlang der Straße Am Ulmenhof weist dagegen eine wesentlich geringere Dichte auf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b besteht heute aus Wiesenflächen mit Baumbestand im nordöstlichen Bereich. Die südöstlich gelegenen Teilflächen wurden im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren bereits entsprechend den zukünftigen Planungen parzelliert.

Das Plangebiet ist über die Breite Straße und Zaunstraße an die L 279 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortsteiles Kirchherten liegt das Plangebiet günstig zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 4b -Kirchherten- als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b als Gemischte Baufläche dar.

1.3 Bebauungsplan Nr. 4

Der Bebauungsplan Nr. 4 dient der Erschließung des Blockinnenbereiches und sieht im Bereich der Brauereistraße ein Dorfgebiet für Einzel- und Doppelhäuser, entlang der Breite Straße ein Mischgebiet jeweils mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächen-

zahl von 0,8 mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Die Brauereistraße führt mit zwei Versätzen in die Tiefe des Plangebietes und verzweigt sich am südwestlichen Ende.

1.4 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Bedburg erfolgte in der Sitzung am 01.04.2003. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste seinerzeit lediglich die heutigen Flurstücke 498-500. Deswegen muss mit dem Offenlagebeschluss der Aufstellungsbeschluss entsprechend dem geänderten Geltungsbereich aktualisiert werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil die Fläche innerhalb des Innenbereiches liegt, der Nachverdichtung dient und dreiseitig an bereits bebauten Flächen grenzt. Die deswegen mögliche Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) setzt voraus, dass keine überbaubare Grundfläche von 20.000 m² vorliegt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet und begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen. Alle vorgenannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden durch den Bebauungsplan Nr. 4b erfüllt.

Im beschleunigten 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4b dient dem städtebaulichen Ziel, den Bereich zwischen den Straßen Breite Straße, Meftlergasse und der Straße Am Ulmenhof zu verdichten. Demselben Ziel diene bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4. Damit werden im Innenbereich liegende Flächen einer Nutzung für Wohnzwecke zugeführt. Im Gegenzug kann auf die Erschließung zusätzlicher Bauflächen im Außenbereich verzichtet werden.

Die Erschließung des Bebauungsplanes soll im nordwestlichen Anschluss der verzweigten und ausgebauten Brauereistraße erfolgen und derart verlängert werden, dass hier zukünftig weitere Flächen nordwestlich des Plangebietes angebunden werden können. Mit dem Bebauungsplan werden insgesamt zwei Baugrundstücke geschaffen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der Bebauung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um neben dem Wohnen Spielraum für ergänzende Nutzungen zu ge-

währen. Von der Festsetzung eines Dorfgebietes entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 4 wird abgesehen, weil die gemäß § 5 BauNVO innerhalb des Plangebietes zulässigen Hauptnutzungen flächenmäßig innerhalb des Bebauungsplanes nicht realisierbar wären.

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 Bebauungsplan Nr. 4 wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der maximal überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen wird nicht ausgeschlossen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse entspricht mit II ebenfalls dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4. Entgegen dem angrenzenden Bebauungsplan wird neben der maximalen Traufhöhe zusätzlich die maximale Firsthöhe festgesetzt, um eine zukünftige Kubatur entsprechend der Bestandsbebauung sicherzustellen. Die festgesetzte Traufhöhe von maximal 4,90 m setzt voraus, dass das 2. Vollgeschoss innerhalb des Dachgeschosses realisiert wird. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den Mittelpunkt des innerhalb der Verkehrsfläche der Brauereistraße nächstgelegenen Kanaldeckels.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Damit orientiert sich der Bebauungsplan bezüglich der Bauweise ebenfalls an dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4, der vorrangig entlang der Brauereistraße Einzel- und Doppelhäuser festsetzt.

Die überbaubaren Flächen werden seitlich bis an die Grundstücksgrenzen, die mit den Plangebietsgrenzen identisch sind, geführt, um bei eventuellen Baugebietserweiterungen bzw. Grundstückserweiterungen seitliche Anbauten realisieren zu können. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sind unabhängig von der Lage der Baugrenzen einzuhalten. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird mit 14,00 m festgesetzt, um eine straßenbegleitende Bebauung zu realisieren. Zusätzlich wird eine Überschreitungsmöglichkeit um 2,00 m für Terrassenüberdeckungen und verglaste Wintergärten zugelassen, um aktuellen Wohnwünschen zu entsprechen. Damit wird jedoch kein Heranrücken eines massiven Hauptbaukörpers in die rückwärtigen Gartenbereiche ausgelöst.

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. Dabei sind Garagen, offene und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und bis zu 2,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Durch die Überschreitungsmöglichkeit können seitliche Hauszugänge realisiert werden. Gleichzeitig wird eine Bebauung der Gartenbereiche mit Garagen verhindert, um hier zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten.

Die Tiefe der Garagen- und der Carportzufahrten muss ab der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m 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 Brauereistraße.

Zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom Stellplatzverkehr wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude zwei voneinander unabhängig anfahrbare Stellplätze oder Garagen einzurichten sind. Um diese Möglichkeit zu schaffen, wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze die Anlage eines weiteren Stellplatzes zugelassen.

3.6 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b ist über die 6,00 m breite Verlängerung der Brauereistraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Aufgrund der erstmaligen Bebauung ist der § 51a Landeswassergesetz NRW anzuwenden, demzufolge das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Variante, in ein ortsnahes Gewässer (Kirchhertener Fließ oder Pützer Bach) einzuleiten, entfällt aufgrund der großen zu überbrückenden Entfernung. Aufgrund der vorherrschenden Parabraunerden über lehmigen Schluffen und schluffigen Lehmen verfügen die Böden nur über eine bedingte Eignung für die Versickerung. Auch wegen der geringen Grundstücksgrößen und des sehr kleinen Plangebietes wird von einer zwingenden Versickerung abgesehen. Im Rahmen der Hochbauplanung ist abzustimmen, ob das Niederschlagswasser gedrosselt in den Kanal der Brauereistraße einzuleiten ist.

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-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung und die Farbgebung der Dächer werden entsprechend der Bebauung in der näheren Umgebung festgesetzt.

Zur Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes im Bereich des öffentlichen Raumes werden Zäune und Mauern als Grundstückseinfriedungen

in den Vorgärten ausgeschlossen. Gleichzeitig entsteht hierdurch ein verträglicher, offener Übergang zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken.

4. Umweltbelange

4.1 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage innerhalb Gemischter Bauflächen sind nicht erhebliche Lärmimmissionen durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe nicht generell ausgeschlossen. Des Weiteren ist durch die Nähe zu ackerbaulich genutzten Flächen südwestlich des Plangebietes von jahreszeitlich bedingten Betriebslärm und Geruchsbelästigungen auszugehen.

4.2 Boden- und Wasserschutz

Durch Sumpfungmaßnahmen im Rahmen des Braunkohletagebaus 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. Es wird darauf hingewiesen, dass besondere bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung für den Fall des Wiederanstiegs des Grundwassers auf das natürliche Niveau erforderlich sind.

Die gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) notwendige Versickerung, Verrieselung oder Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gilt für Grundstücke, die erstmals bebaut werden. Für den Bereich des Plangebietes wird aufgrund der vorherrschenden Parabraunerden über lehmigen Schluffen und schluffigen Lehmen von einer Versickerungspflicht abgesehen. Entsprechend ist das Niederschlagswasser in den Kanal der Brauereistraße einzuleiten. Dabei ist zu prüfen, ob diese Einleitung gedrosselt vorzunehmen ist. Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden kann.

Die gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen versiegelbaren Flächen betragen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit zuzüglich der Verkehrsflächen ca. 645 m².

4.3 Artenschutz

Aufgrund der angrenzenden Bebauung, der isolierten Lage und der geringen Größe des Plangebietes und des geringen Gehölzbestandes ist davon auszugehen, dass keine Strukturen vorliegen, die das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten vermuten lassen.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden durch die Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die ausgleichsrelevant sind. Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5. Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen archäologische Funde nicht ausgeschlossen und die Bestimmungen des Denkmalschutzes NRW, 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 nächstgelegene 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

Die Kosten für die städtebauliche Planung und die Erschließung werden von dem Planinitiator finanziert. Für die Stadt Bedburg entstehen aus der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 4b Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

7. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	100,0 %	994 m ²
• Allgemeines Wohngebiet	88,1 %	875 m ²
• Verkehrsflächen	11,9 %	119 m ²
• Mögliche Hauseinheiten		2 EH

8. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen, die in der Abwägung zu einer Änderung der Planung führen. Es wurden lediglich Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen, bergbaulichen Einflüssen, Grundwassersituation sowie Niederschlagswasser gegeben, die, sofern sinnvoll, entsprechend im Plan aufgenommen worden sind. Weitere Anregungen zum Plan wurden nicht gegeben.