

Dem Bebauungsplan Nr. 16 / Kaster, 6. Vereinfachte Änderung – Harffer Schlossallee – wird gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748) folgende Begründung beigegeben:

BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Lage und Größe des Plangebietes	1
1.2 Bestehendes Planungsrecht	1
1.2.1 Flächennutzungsplan	1
1.2.2 Bebauungsplan	1
1.3 Vorhandene Situation	1
1.4 Rechtliche Beurteilung	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Begründung der Planinhalte	2
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	2
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen	3
3.3 Höchstzulässige Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden	3
3.4 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr	4
3.4.1 Erschließung des Änderungsbereichs	4
3.4.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen	4
3.5 Ökologische Bilanzierung	4
3.6 Ver- und Entsorgung	4
3.6.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung	4
3.6.2 Schmutzwasser	4
3.6.3 Versickerung von Niederschlagswasser	4
3.7 Gestalterische Festsetzungen	5

1. VORGABEN

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum des Stadtteiles Bedburg-Kaster, an der Harffer Schloßallee.

Die genaue Abgrenzung ist der beiliegenden Übersicht bzw. der Verkleinerung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes W - Wohnbaufläche dar.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 / Kaster, 6. Änderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 16 / Kaster, der für den Änderungsbereich als Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet in offener (o) zwingend zweigeschossiger Bauweise festsetzt.

1.3 Vorhandene Situation

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 385 – 398 sowie 1781, 1782, 1877 und 1878, Flur 5 in der Gemarkung Kaster.

Der Änderungsbereich wird im Südwesten durch die Harffer Schlossallee, im Süden von der Friedrich-Ebert-Straße, im Nordosten von dem Wegeflurstück 383 und im Nordwesten von den Flurstücken 1900 und 1903 begrenzt.

Der Änderungsbereich ist in weiten Teilen entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplanes mit Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise bebaut. Die nicht bebauten Flächen werden überwiegend als Hausgärten genutzt. Im Kurvenbereich der Harffer Schlossallee mit der Straße Am Wiedenhof besteht die Marienkapelle. Es handelt sich hierbei um ein eingeschossiges kleinflächiges Gebäude. Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich auf dem Flurstück 385 die Gaststätte ‚Kasterer Hof‘.

Die vorhandenen Grundstücksgrößen und -tiefen lassen in Teilen des Änderungsbereichs die Erweiterung bzw. die zusätzliche Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zu.

Die umgebende Bebauung ist, entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes, überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Nördlich und südwestlich des Änderungsbereichs bestehen zudem mehrgeschossige Geschosswohnungen. Die Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf das Wohnen.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs ist eben.

1.4 Rechtliche Beurteilung

Die Grundzüge der Planung werden durch die 6. Änderung nicht berührt. Das geplante Vorhaben führt nicht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, innerhalb des Änderungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohngebäude zu schaffen. Des Weiteren sollen die überbaubaren Grundstücksflächen aus der Ursprungsplanung großzügiger gefasst werden, sodass für die vorhandenen Gebäude Erweiterungen möglich werden. Die Planungsziele entsprechen damit den Vorgaben des § 1 a Baugesetzbuch wonach zur Schonung der Ressourcen (Landschaftsverbrauch, Versiegelung) vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vorrangig die noch unbebauten Flächen im Innenbereich zu entwickeln sind.

Da sich das Plangebiet an zentraler Lage im Stadtteil Kaster befindet und alle Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich und im weiteren Umfeld vorhanden sind, bietet sich der Änderungsbereich dazu an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung an dem Standort zu schaffen.

Die geplante Bebauung ist in Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz in zweigeschossiger, offener Bauweise vorgesehen. Die Planung orientiert sich damit an der vorhandenen Bebauung und fügt sich aus städtebaulicher Sicht in einer für den Standort angemessenen Form in die vorhandene örtliche Struktur ein.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 / Kaster setzt für den Änderungsbereich als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet in offener (o), zwingend zweigeschossiger Bauweise fest.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 / Kaster festgesetzte Art der Nutzung sowie die Geschözzahl entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Änderungsbereich. Die Art der Nutzung **WA - Allgemeines Wohngebiet** sowie die zwingend **zweigeschossige Bauweise** wird daher für den Änderungsbereich übernommen. Die geplanten Bebauungsmöglichkeiten sind so angelegt, dass Bebauungen in der offenen Bauweise (o) als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, innerhalb des Änderungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohngebäude zu schaffen. Des Weiteren sollen die überbaubaren Grundstücksflächen aus der Ursprungsplanung großzügiger gefasst werden. Zur Absicherung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Nr. 16 / Kaster in der Planfassung der 6. Änderung auf den Flurstücken 385, 398, 1781 und 1877 zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen fest. Für den gesamten Änderungsbereich wurden zudem die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger gefasst, sodass Erweiterungen der bisherigen Wohnhäuser möglich werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt, wobei sich die Planung bei der Festlegung der Baugrenzen an den bisherigen Baufluchten orientiert.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze für Terrassenüberdachungen und verglaste Hausanbauten (Wintergärten) soll aktuellen Wohnwünschen Rechnung tragen, ohne insgesamt die grundsätzlich freien Wohngärten mit massiv wirkenden Baukörpern zu beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung von großzügigeren Bauflächen besteht die Möglichkeit in den Obergeschossen eine Einliegerwohnung zu errichten. Zur Erschließung dieser Flächen wurde in die Planfassung der 6. Änderung die Errichtung von Treppenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von maximal 8 m² zugelassen.

3.3 Höchstzulässige Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass innerhalb der WA – Allgemeinen Wohngebiete, in Wohngebäuden nur maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung sowie in den Zielen der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen.

Ohne die Beschränkung der zulässigen Wohnungen bestünde zudem die Gefahr, dass die Verkehrsdichte innerhalb des geplanten Wohnquartiers auf ein unverträgliches Maß ansteigen könnte und der dadurch erhöhte Stellplatzbedarf zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Größenordnungen verursachen würde. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazu gehörenden Freiflächen zu schaffen.

3.4 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr

3.4.1 Erschließung des Änderungsbereichs

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist für die vorhandene Bebauung von der Harffer Schlossallee und der Straße Am Wiedenhof bereits vorhanden.

Für die zusätzlich festgesetzten Bauflächen sind Erschließungen von der Friedrich-Ebert-Straße (vgl. Flurstück 388 + 392), Am Wiedenhof (auf dem Flurstück 398) und auf den Flurstücken 386 + 387 von der Harffer Schlossallee aus, vorgesehen.

3.4.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sogen. Carports) und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nach den textlichen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit der Vorschrift, wonach vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) bis zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten ist, soll die Möglichkeit geschaffen werden, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

3.5 Ökologische Bilanzierung

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 / Kaster. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplanten Maßnahmen erfolgen, sind auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich die zusätzlich geplanten Wohnhäuser ergänzt werden.

3.6.2 Schmutzwasser

Die Schmutz- und Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden dem Ortskanal zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet. Bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers in den Ortskanal s. unter 3.6.3.

3.6.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhan-

dene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Die innerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Grundstücke entwässern in den örtlichen Kanal. Für die betroffenen Grundstücke wurden bereits Kanal- und Erschließungskosten erhoben und die Einleitung aus diesem Bereich in die Entwässerungsanlagen der Stadtwerke eingerechnet.

Die Anforderungen des § 51a LWG wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten sind, treffen für das Plangebiet nicht zu, da die von der Planung betroffenen Grundstücke bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind.

Bei Inanspruchnahme des Baurechts für die noch nicht bebauten Grundstücke soll daher das Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich ebenfalls in den bestehenden Kanal eingeleitet werden.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Vorschriften an die Gestaltung gem. § 86 BauO NRW erforderlich.

• Grundstückseinfriedungen

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Mit der Zulässigkeit von Hecken bis zu 0,75 m über Verkehrsfläche soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

Die gestalterische Vorschrift, wonach an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ausschließlich Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe sowie offene Zaunkonstruktionen zulässig sind, soll dem künftigen Bauherrn die Möglichkeit bieten, sein Grundstück zum öffentlichen Raum hin abzugrenzen und soll zugleich noch in gewissem Umfang zu einer Durchgrünung des Quartieres und des öffentlichen Raums beitragen. Darüber hinaus wird mit dieser Vorschrift ein 'schluchtenartiger' Charakter, der durch bis zu 2,0 m hohe Einfriedungen entstehen könnte, vermieden.

- **Dachform und Dachneigung**

Bei der Zulässigkeit der Dachformen orientiert sich die Planung an den innerhalb des Änderungsbereichs vorhandenen Flachdächern. Darüber hinaus werden geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° Neigung zugelassen. Mit der Zulässigkeit von gering geneigten Dächern soll den Bauherren die Möglichkeit eingeräumt werden, dass Flachdach durch ein geneigtes Dach (z.B. Pultdach, flach geneigtes Satteldach o.ä.) zu ersetzen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken (Verschattung) wird für den Änderungsbereich nur eine geringe Dachneigung zugelassen.

Im Auftrag der Stadt Bedburg

La Città Stadtplanung
Grevenbroich, den 20.04.2015