



Stadt **Bedburg**

Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 33 / Bedburg,
8. vereinf. Änderung
Erftstraße / Verschönerung**
Begründung

(Stand: 13.11.2015)

Der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 - Erftstraße / Verschönerung- 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 15. Juli 2014 (BGBl. I. S. 954), folgende Begründung beigegeben:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1 Beschreibung des Plangebietes
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Planungsstand
- 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 Stellplätze und Garagen
- 3.5 Erschließung
- 3.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.7 Höchstzahl der Wohnungen

4. Umweltbelange

- 4.1 Bodenschutz
- 4.2 Hochwasserschutz
- 4.3 Artenschutz
- 4.4 Ausgleichsmaßnahmen

5. Sonstige Hinweise

6. Kosten

7. Städtebauliche Kennwerte

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg –Erfstraße/Verschönerung- liegt im Bedburger Ortsteil Broich und hat eine Größe von ca. 1.306 m².

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 33 / Bedburg, am 20.09.1983 als Satzung beschlossen, bezog sich auf die gesamte Fläche zwischen Neusser Straße, Wiesenstraße und Erfstraße mit Ausnahme der Grundstücke, die von der Gartenstraße und Lindenstraße erschlossen werden. Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde das im Nordosten des Stammplanes gelegene Freibad realisiert. Im nordwestlichen Eckbereich zwischen Neusser Straße und Wiesenstraße wurde auf Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der heutige Einzelhandelsbetrieb errichtet.

Der Bereich der 8. Änderung besteht aus den Flurstücken 351 und 353, Flur 46, Gemarkung Bedburg. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Straße ‚Verschönerung‘, im Osten von der Erfstraße, im Süden von einem Grundstück an der Erfstraße, im Westen von einem Grundstück an der Straße ‚Verschönerung‘ begrenzt. Östlich des Plangebietes verläuft unmittelbar neben der Erfstraße der Erftkanal. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 / Bedburg ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist heute mit einem zweigeschossigen Einzelhaus bebaut. An das Einzelhaus ist im Westen eine Garage angebaut. Der südliche Teil des Plangebietes stellt heute den Garten des Gebäudes dar. Die Bebauung nördlich des Plangebietes um die Stichstraße ‚Verschönerung‘ sowie südlich um die Stichstraße ‚Im Erftbusch‘ besteht aus eingeschossigen Einzelhäusern.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Das Plangebiet liegt im Wassereinzugsgebiet der Erft und ist im Regionalplan als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg Wohnbauflächen dar. Nördlich und Südlich des Plangebietes setzen sich die Wohnbauflächen fort. Die angrenzenden Flächen östlich der Erft sind als Gemischte Bauflächen dargestellt. Das Plangebiet der 8. Bebauungsplanänderung ist innerhalb des Flächennutzungsplanes als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

1.3 Planungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 33 / Bedburg wurde am 20.09.1983 als Satzung beschlossen (Rechtskraft 16.03.1984). Bereits im Rahmen der 1. Ände-

rung wurde die zentrale Verbindungsstraße zwischen Neusser Straße und Wiesenstraße aufgehoben. Innerhalb der 3. Änderung wurde der Bereich östlich des ehemaligen Lipper Grabens neu geordnet. Die ursprüngliche Fassung, hier eine Querverbindung zur Erftstraße mit entsprechenden überbaubaren Flächen vorzusehen, wurde dahingehend geändert, dass der Erhaltung des Baumbestandes Vorrang eingeräumt wurde. Die 5. Änderung beinhaltet neben den Flächen der 6. Änderung die westlich angrenzenden Flächen der bruchwaldartigen Grünflächen und die Flächen westlich des ehemaligen Lipper Grabens zwischen Wiesenstraße und Neusser Straße. Nach Abschluss des Vorverfahrens für die 5. Änderung wurde der Bereich der 6. Änderung separiert, um das Verfahren für diesen Bereich zu beschleunigen. Der 6. Änderungsbereich wurde entsprechend aus dem 5. Änderungsbereich ausgeklammert. In der 7. Änderung wurde der Bereich entlang der Neusser Straße ebenfalls in einem getrennten Verfahren weiterentwickelt, um zeitnah eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

1.4 Planverfahren

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 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 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. Es bezieht sich auch auf Außenbereiche im Innenbereich, also auf Flächen, die zwar selbst zum Außenbereich zählen, aber von einer baulichen Nutzung umgeben sind.

Somit erfüllt der Bereich der 8. 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 gem. § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt. Ausgenommen davon sind eventuelle artenschutzrechtliche Prüfungen.

Im Zuge des bisherigen Bebauungsplanverfahrens haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass durch den Bebauungsplan 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 Eu-

ropäischen Vogelschutzgebiete vor. Somit besteht kein Anlass, das Bebauungsplanänderungsverfahren nicht gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll die Bebaubarkeit mit einem Atelierhaus im südlichen Teilbereich der Flurstücke 351 und 353 ermöglicht werden. Die Erschließung soll über die Erftstraße erfolgen. Mit der Schaffung des neuen Baurechtes soll gleichzeitig die bereits bestehende bauliche Nutzung der Flurstücke 351 und 353 planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes in den angrenzenden Bereichen.

Die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Wohnzwecke entspricht dem städtebaulichen Ziel, durch Nachverdichtung innerstädtische Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen, um damit die Inanspruchnahme von Flächen, die heute dem Landschaftsraum zuzuordnen sind, zu minimieren.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches der 8. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht damit der 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 wird gemäß dem Ziel, ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu schaffen, die Grundflächenzahl mit maximal 0,4 festgesetzt. Für das Bestandsgebäude im nördlichen Bereich wird die Geschossflächenzahl 0,8 aus dem Stamplan übernommen, für den südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird die Geschossflächenzahl mit maximal 0,5 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den Festsetzungen für die südwestlich angrenzende Bebauung.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bleibt ebenfalls für den nördlichen Bereich mit 2 Vollgeschossen erhalten und wird für den südlichen Teil mit Bezug auf die Festsetzungen für die südwestlich anschließende Bebauung mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

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.

Die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der maximal überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zuwegungen

und Nebenanlagen wird auf 25 von Hundert eingeschränkt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ermöglicht die weitestgehende Durchgrünung des Plangebietes.

Für das Baufenster wird die Bestandsbebauung großzügig mit Baugrenzen umfahren, welche gegenüber dem Stammplan Richtung Norden minimal zurückgesetzt werden. Damit kann der Abstand zur Erftstraße geometrisch eindeutig festgesetzt werden. Die Ausdehnung nach Westen ist durch einen Grenzabstand von 5,5 m definiert. Um eine ausreichende Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu ermöglichen bzw. um dem Bestandsgebäude eine Erweiterungsmöglichkeit Richtung Südwesten zu bieten, wird der westliche Bereich des Baufensters mit einer Tiefe von 13,70 m normiert.

Der südliche Bereich des Baufensters bindet in einer Breite von ca. 11,50 m an das nördliche Baufenster an.

Die neu geschaffenen überbaubaren Flächen im südlichen Teilbereich weisen eine Größe von 10 x 19 m auf und haben einen Mindestabstand von 3 m zur Erftstraße.

3.4 Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ ist im Sinne des § 14 BauNVO um 25 von Hundert zulässig.

Die Tiefe der Garagen- und der Carportzufahrten muss ab der Straßengrenzlinie 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.

3.5 Erschließung

Der nördliche Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 / Bedburg ist über die Verschönerung, der südliche Bereich über die Erftstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Ebenso erfolgt die Erschließung des nördlichen Bereichs von Norden über die Straße ‚Verschönerung‘, die des südlichen Bereichs über die östliche Grundstücksgrenze über die Erftstraße.

Das Niederschlagswasser des Baugrundstücks kann im nördlichen Bereich unmittelbar dem Mischwasserkanal unterhalb der Verschönerung, im südlichen Bereich unterhalb der Erftstraße zugeführt werden.

Aufgrund des Auebereiches der Erft, in dem der natürliche Grundwasserspiegel unter natürlichen Bedingungen nahe der Geländeoberfläche ansteht und aufgrund der Tatsache, dass der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann, ist eine Niederschlagswasserbeseitigung in Form einer Versickerung ausgeschlossen. Deswegen wird das anfallende Niederschlagswasser dem Kanalnetz zugeleitet.

3.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund des teilweise geringen Abstandes des Baufensters zur Erftstraße werden zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenbereiche ausgeschlossen. Von dem Ausschluss sind nicht überdachte Stellplätze, Stützmauern, Einfriedungen und eingehauste oder allseitig eingegrünte Abfallbehälter ausgeschlossen.

Gleichfalls wird der Anteil der Stellplatzflächen an der Vorgartenfläche auf maximal 50 % eingeschränkt.

3.7 Höchstzahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes. Durch diese Festsetzung werden zusätzlich das Verkehrsaufkommen und der notwendige Stellplatzbedarf eingeschränkt.

4. Umweltbelange

4.1 Bodenschutz

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen liegt der Bereich des Bebauungsplanes im Auebereich der Erft, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Bodenschichten wechseln auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das Plangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Bei der Bauwerksgründung sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrundes‘, der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

4.2 Hochwasserschutz

Aufgrund des Auengebietes steht der Grundwasserspiegel unter natürlichen Verhältnissen nahe der Geländeoberfläche an. Durch Sumpfungsmaßnahmen 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 5,00 m unter den natürlichen Grundwasserständen gehalten werden, § 113 des Landeswassergesetzes und § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass im Gründungsbereich besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Dazu zählt, dass bei Abdich-

tungsmaßnahmen ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers zu berücksichtigen ist und die Vorschriften der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ zu beachten sind.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswässer gemäß § 51a Landeswassergesetz ausgeschlossen.

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 NW, insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NRW ist 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. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

6. Kosten

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsflächen entstehen aus der 8. Bebauungsplanänderung keine Folgekosten für die Stadt Bedburg.

7. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	1.306 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	1.306 m ²	100,0 %
<i>davon überbaubare Flächen</i>	<i>536 m²</i>	<i>41,0 %</i>