Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 28 / Kaster, 14. Änderung
Bedburg Kaster

Begründung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 20.01.2016)

Der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 / Kaster wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, folgende Begründung beigegeben:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes
1.2 Übergeordnete Planungen
1.3 Bebauungsplan Nr. 28 / Kaster
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, Höhenlage
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
3.4 Höchstzahl der Wohnungen
3.5 Stellplätze und Garagen
3.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
3.7 Erschließung
3.8 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

Das Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster liegt innerhalb der Flur 6 in der Gemarkung Kaster und umfasst das bisher unbebaute Flurstück 315 zwischen der Jahnstraße und dem Landschaftsraum.
Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster wird im Süden durch die Verkehrsfläche der Jahnstraße, im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Pannengasse, im Norden durch den parallel zur Jahnstraße verlaufenden Wirtschaftsweg entlang des Landschaftsrandes und im Osten durch das Flurstück 314 (Landwirtschaftlicher Betrieb) begrenzt. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 0,47 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster wurde das Flurstück 315 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der gesamte Bereich zwischen der Jahnstraße und dem nördlich gelegenen Wirtschaftsweg war seinerzeit für insgesamt sieben größere nichtstörende Gewerbe- oder Nebenerwerbsbetriebe vorgesehen, wobei das Flurstück 315 hierfür nicht in Anspruch genommen wurde und derzeit weiterhin unbebaut ist. Der westlich angrenzende Bereich, zunächst für einen landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen, wurde mittlerweile in Doppelhausgrundstücke umgenutzt, die unmittelbar von der Pannengasse aus erschlossen werden. Das südlich der Jahnstraße an der Pannengasse gelegene ehemalige Flurstück 364 wurde ebenfalls auf der Grundlage der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster in insgesamt neun Baugrundstücke mit interner Stichstraßenerschließung aufgeteilt.
Die Flächen des Plangebietes liegen heute brach und weisen keinerlei Gehölzbestände auf. Die heutigen Höhen entsprechen dem natürlichen Verlauf des Geländes. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 2 m ab. Da die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke aufgeschüttet wurden, besteht heute zum östlichen Grundstück eine maximal 2 m hohe Böschung, die teils auf dem Nachbargrundstück, teils innerhalb des Plangebietes liegt. Die westlich angrenzenden Grundstücke wurden durch eine Böschungsmauer abgefangen.
Die östlich des Plangebietes gelegene Bestandsbebauung wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster als vorrangig giebelständige eingeschossige Einzelhausbebauung im vorderen Grundstücksbereich und als vorrangig traufständige Bebauung im rückwärtigen Bereich realisiert. Bei den vorderen Gebäuden handelt es sich jeweils um Wohngebäude. Die rückwärtigen Gebäude werden als Wirtschaftsgebäude genutzt und können unmittelbar von dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg angefahren werden. Die westlich angrenzende Bebauung besteht aus drei eingeschossigen und traufständigen Doppelhäusern und einem gleichartigen Einzelhaus. Bei der südlich gelegenen Bebauung im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster handelt es sich vorrangig um eine eingeschossige Einzelhausbebauung, die jeweils traufständig zur Erschließungsstraße steht.
Das Plangebiet ist über die Jahnstraße / Pannengasse und über die

Jahnstraße / Josef-Schnitzler-Straße an die ortsdurchquerende St.-Rochus-Straße (K 36) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Flächen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster liegen im Einzugsbereich des Versorgungszentrums Bedburg-Kaster und weisen aufgrund des angrenzenden Landschaftsrandes eine sehr gute Lage zu Rekultivierung bzw. Naherholungsflächen auf.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Geltungsbereich für die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/Kaster als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der heute gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bedburg entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster und stellt den Plangebietsbereich als Gemischte Bauflächen (M) dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich des Landschaftsplanes Nr. 1 des Rhein-Erft-Kreises.

1.3 Bebauungsplan Nr. 28/Kaster

Die heutigen Ortsteile Kaster und Königshoven wurden ursprünglich als Umsiedlungsstandorte konzipiert. Der Bebauungsplan folgte dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Plangebietes eine den Altorten entsprechende Nutzungsvielfalt anzubieten. Deshalb wurden folgerichtig am Westrand des Umsiedlungsbereiches zwischen Allgemeinen Wohngebieten und Flächen für die Landwirtschaft Dorfgebiete festgesetzt, die neben dem Wohnen auch Handwerksbetriebe und Nebenerwerbsstellen zulassen. Voraussetzung für die Möglichkeit der Ansiedlung dieser flächenintensiven Nutzungen sind Grundstückstiefen bis zu 50 m und entsprechende überbaubare Flächen.
Im Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/Kaster wurde seinerzeit eine überbaubare Fläche von ca. 50 m Tiefe festgesetzt, die maximal dreigeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bebaut werden kann.

1.4 Planverfahren

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil die Fläche innerhalb des Innenbereiches liegt, an drei Seiten von bebauten Flächen begrenzt wird und zudem Bestandteil eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Die deswegen mögliche Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13 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 werden 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 bzw. Natura 2000 Gebiete vorliegen. Alle vorgenannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden vorliegend 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

Mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster soll der letzte größere zusammenhängende und bisher unbebaute Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster einer Bebauung und damit einer geordneten städtebaulichen und zukunftsfähigen Entwicklung zugeführt werden. Die Fläche war aufgrund der Parzellierung und der Grundstücksgröße von ca. 0,47 ha bisher für einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb oder einen Gewerbebetrieb vorgesehen. Aufgrund der nicht vorhandenen Nachfrage ist nunmehr geplant, durch eine Stichstraße in die Tiefe des Grundstücks die Erschließung für kleinere Grundstücke bedarfsgerecht sicherzustellen. Damit wird eine Bebauung mit insgesamt etwa acht Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an dem Ursprungsplan.
Die Inanspruchnahme der bisher für einen landwirtschaftlichen oder einen nicht störenden Gewerbebetrieb vorgesehenen Flächen entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Innenbereich brachliegende Flächen einer Nutzung für Wohnzwecke zuzuführen und damit auf die Erschließung zusätzlicher Bauflächen im Außenbereich zu verzichten.

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend dem Ursprungsplan als Dorfgebiet festgesetzt, um weiterhin eine einheitliche Nutzungsart im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster zu gewährleisten. Die Beibehaltung der Gebietsausweisung Dorfgebiet dient auch der Planungssicherheit der östlich angrenzenden Betriebsflächen.
Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, weil sie gestalterisch und funktional nicht in das Gebiet zu integrieren sind. Die Hauptnutzung, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe wird dahingehend eingeschränkt, dass wie im Ursprungsplan Betriebe mit Intensivtierhaltung ausgeschlossen werden. Damit soll eine Geruchsbeeinträchtigung von Wohnbebauungen verhindert werden. Zusätzlich werden allgemein zulässige Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse wie im Ursprungsplan nur ausnahmsweise zugelassen, um die daraus resultierenden Geräuschemissionen zu reduzieren.
Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil sie sich funktional nicht in das Plangebiet einfügen würden.
Trotz Einschränkung der Hauptnutzungen wird das Baugebiet weiterhin wie im Ursprungsplan entsprechend als Dorfgebiet festgesetzt, weil es sich um eine kleine Teilfläche eines größeren zusammenhängenden Dorfgebietes handelt, in dem die Realisierbarkeit der Hauptnutzung hinreichend gewährleistet ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Dorfgebiet wird gemäß dem Ziel, ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu schaffen, die Grundflächenzahl entsprechend dem Ursprungsplan mit maximal 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der maximal überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt.
Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse wird gegenüber dem Ursprungsplan von drei auf zwei reduziert. Zusätzlich werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Firsthöhen bestimmt. Für die baulichen Anlagen wird eine Firsthöhe von maximal 10,00 m festgesetzt. Dieser Wert entspricht den festgesetzten Höhen im Bereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster und den realisierten Höhen der Wohngebäude nördlich der Jahnstraße und östlich der Pannengasse. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in den Bestand einfügt.

Die Höhenfestsetzungen sollen sich jeweils auf die Oberkante der unmittelbar vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsflächen der Planstraße 1 mittig an der Grundstücksgrenze beziehen. Die an diesen Stellen im Plan gekennzeichneten Höhen (BZH) geben die Höhendifferenzen zum Bezugspunkt 1 (BZP1) innerhalb der Jahnstraße an.
Aufgrund der Grundstücksaufschüttungen der westlich und östlich angrenzenden Grundstücke wird zur städtebaulich verträglichen Angleichung der Geländehöhen die Geländeoberfläche der privaten Grundstücke entsprechend der Bezugshöhe der vorgelagerten Verkehrsfläche der Planstraße 1 festgesetzt.

Damit ist auch die Bezugshöhe für die Unterlagen der Bauanzeige und insbesondere für die Ermittlung der Abstandflächen geregelt. Bauordnungsrechtlich wird festgesetzt, dass der vordere Bereich bis zur Bezugshöhe anzugleichen ist. Der rückwärtige Bereich ist mindestens bis zu 1,00 m unterhalb der Bezugshöhe anzuschütten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Damit entspricht die Festsetzung der vorhandenen Bebauung im Umfeld, in der keine geschlossene Bauweise und keine Hausgruppen realisiert wurden.
Der Ursprungsplan sieht überbaubare Flächen in einer Tiefe von ca. 50 m über die gesamte Breite des Plangebietes vor. Die zukünftigen überbaubaren Flächen werden auf zwei jeweils 12,50 m tiefe langgestreckte Baufenster reduziert, die im Abstand von jeweils 3,00 m parallel zur Verkehrsfläche der Stichstraße angeordnet werden. Durch die geringe Tiefe der beiden Baufenster wird gewährleistet, dass ein ausreichender Abstand zur Bestandsbebauung an der Pannengasse und insbesondere zum Wirtschaftsgebäude des östlich angrenzenden Flurstückes 314 eingehalten wird. Zur Errichtung von Terrassenüberdachungen oder verglasten Wintergärten wird eine Überschreitungsmöglichkeit der rückwärtigen Baugrenzen 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 innerhalb der überbaubaren Flächen bis zu 2,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze. Damit soll die Durchgrünung und die Wohnruhe auf den rückwärtigen Grundstücksteilen unterstützt werden.
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 damit einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der Planstraße 1.
Zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom Stellplatzverkehr wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude zwei voneinander unabhängig anfahrbare Stellplätze oder Garagen einzurichten sind. Ein zweiter Stellplatz darf vor dem Gebäude unabhängig von der Garagenzufahrt realisiert werden.

3.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Schaffung eines grüngeprägten Übergangs zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen des heutigen Flurstücks 315 eine einreihige Hecke aus standorttypischen und einheimischen Heckenpflanzungen vorzunehmen ist. Dabei ist die hier vorhandene Hangsituation zu beachten.

3.7 Erschließung

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster ist über die Jahnstraße / Pannengasse und über die Jahnstraße / Josef-Schnitzler-Straße an die K 36 und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung der zukünftigen Grundstücke erfolgt über eine geradlinige und 6,50 m breite Stichstraße, die mit einer einfachen Wendeanlage abgeschlossen und als Fuß- und Radweg bis zum nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg verlängert wird. Die Verkehrsfläche soll als Mischfläche ausgebaut werden. Die Grundstückszufahrt kann jeweils nur von der Planstraße 1 (Erschließungsanlage) aus erfolgen, weil zur Jahnstraße eine Einfahrtsbeschränkung festgesetzt wird. Damit soll vermieden werden, dass der großzügige Vorbereich zwischen der möglichen Neubebauung und der Jahnstraße durch Garagen beeinträchtigt wird. Eine Zufahrt vom Wirtschaftsweg ist aufgrund der vorzunehmenden Heckenpflanzung ausgeschlossen.
Die zukünftige Bebauung wird über die Planstraße 1 an das vorhandene

Kanalnetz unterhalb der Jahnstraße angeschlossen. Durch die vorzunehmende Grundstücksanschüttung kann das notwendige Gefälle für den Kanal hergestellt werden. Aufgrund des vorhandenen Bebauungsplanes sowie der Berücksichtigung beim Generalentwässerungsplan und dem Ausbau des Gruppenklärwerks „Kaster - Mühlenerft“ werden die notwendigen Klärkapazitäten bereits vorgehalten.
Abwässer aus diesem Bereich werden in das Regenüberlaufbecken (RÜB) 3 („Alt-Kaster“) geleitet, welches nicht nur dem aktuellen Stand der Technik entspricht, sondern zusätzlich auch mittels Bodenfiltersystems im Falle von Abschlägen in die „Kasterer Mühlenerft“ entsprechende Filtertechnik aufweist. Hierdurch wird auch der europäischen Richtlinie 2000/60/EG ‚Wasserrahmenrichtlinie‘ nicht widersprochen.

Durch die teilweise humosen und lehmhaltigen Bodenschichten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes unwirtschaftlich bis ausgeschlossen. Eine Möglichkeit zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist nicht gegeben. Deswegen soll das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die versiegelten Flächen erhöhen sich innerhalb des Plangebietes aufgrund der anzulegenden Verkehrsflächen gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig um ca. 200 m².

3.8 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-, Zelt- und Pultdächer zugelassen. Für Pultdächer wird zusätzlich die Neigungsrichtung vorgegeben. Ansonsten werden die Dachneigung und die Farbgebung der Dächer entsprechend der Bebauung in der näheren Umgebung festgesetzt. Die möglichen Dachaufbauten werden begrenzt.
Zur Vereinheitlichung der Grundstückseinfriedungen sind diese zu öffentlichen Verkehrsflächen hin aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen herzustellen.
Zur Schaffung einer aufeinander angestimmten Geländegestaltung wird festgesetzt, dass Vorgartenbereiche bis auf das angrenzende Straßenniveau anzuschütten sind. Rückwärtige Grundstücksflächen sind aus dem gleichen Grund mindestens auf 1,00 m unterhalb der Bezugshöhe anzuschütten. Verbleibende Geländeunterschiede dürfen durch Stützmauern in maximal 1,00 m Höhe ausgeglichen werden.

4. Umweltbelange

4.1 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage innerhalb eines Dorfgebietes sind nicht erhebliche

Lärm- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe nicht ausgeschlossen. Des Weiteren ist durch die Nachbarschaft zu ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Flächen von jahreszeitlich bedingten landwirtschaftlichem Betriebslärm und entsprechenden Geruchsbelästigungen (Düngemittel) auszugehen.

Aufgrund der geringen Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster kein zusätzlicher Verkehrslärm zugelassen oder erzeugt, der die schalltechnischen Orientierungswerte weder für ein Dorfgebiet noch für ein Allgemeines Wohngebiet überschreitet. Das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen auf der Jahnstraße ist ebenfalls als unerheblich einzustufen.

4.2 Boden- und Wasserschutz

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund der humosen Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau', der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Bauordnung (BauO) des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten sind.

Durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Bodenverhältnisse und der bereits ausgebauten angrenzenden Jahnstraße davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal der Jahnstraße eingeleitet wird. Die gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen versiegelbaren Flächen erhöhen sich innerhalb des Plangebietes gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig um ca. 200 m². Die Zunahme resultiert bei gleichbleibender Grundflächenzahl von 0,4 aus der zusätzlichen Verkehrsfläche. Im Gegenzug ist davon auszugehen, dass bei einer Wohnbebauung die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eher nicht in Anspruch genommen wird. Bei landwirtschaftlichen Betrieben hingegen ist ein größerer Anteil an Erschließungsflächen auf dem Grundstück anzunehmen.
Die anfallenden Abwässer sollen in das Regenüberlaufbecken (RÜB 3) ‚Alt-Kaster' bzw. ‚Kaster-Mühlenerft' geführt werden. Diese Anlage entspricht dem aktuellen Stand der Technik und ein modernes Bodenfiltersystem auf, um ggbf. Abschläge in die Kasterer Mühlenerft entspre-

chend vorbehandelt abzuschlagen.

Die Bodenverhältnisse sind aufgrund des hohen Lehmanteils sowie humoser Bodenschichten nicht hinreichend für eine naturnahe Versickerung geeignet. Der wirtschaftliche Aufwand zur Erreichung entsprechender versickerungsfähiger Bodenschichten steht in keinem Verhältnis zu den prognostizierten Wassermengen.

4.3 Artenschutz

Aufgrund des bereits bestehenden Bebauungsplanes, der vorhandenen angrenzenden Nutzungen und der daraus resultierenden isolierten Lage des Plangebietes und des nicht vorhandenen Gehölzbestandes liegen keine Strukturen vor, 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 Naturhauhalt vorbereitet, die ausgleichsrelevant sind. Da die Dichte innerhalb der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster gegenüber dem Stammplan ohnehin nicht erhöht wird, wäre bei einem nicht beschleunigten Verfahren lediglich eine Fläche von ca. 200 m² auszugleichen, die durch die Anlage einer zusätzlichen Verkehrsfläche (Planstraße 1) versiegelt wird.

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. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
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.
Bei nicht auszuschließenden Näherungen von Bepflanzungen an unterirdischen Versorgungsleitungen ist die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind notwendig werdende Schutzmaßnahmen mit der Westnetz GmbH in 50126 Bergheim abzustimmen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.
Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite der Landes NRW

bei der Bezirksregierung Düsseldorf unter:
www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

6. Kosten

Die Kosten für die städtebauliche Planung, die Erschließung und die Vermessung werden von einem Erschließungsträger finanziert. Für die Stadt Bedburg entstehen aus der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/Kaster Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

7. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet		100,0 %	4.725 m²
●	Dorfgebiet	89,2 %	4.217 m²
●	Verkehrsflächen	10,8 %	508 m²
●	max. Hauseinheiten		8 EH
●	max. Wohneinheiten		16 WE

8. Ergebnis der Abwägung

Die eingegangen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden tabellarisch in einer Abwägungsliste zusammengestellt. Auf dieser Grundlage wurde die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB vollzogen und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

Träger öffentlicher Belange und Behörden äußerten überwiegend keine Bedenken, zum Teil wurden Hinweise zur Berücksichtigung gegeben. So wurden in Abstimmung z.B. Fragen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51a LWG NRW geklärt und mögliche Anstiege des Grundwasserspiegels mit einhergehenden Bodenbewegungen thematisiert. Der Planbereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wird von drei Seiten durch realisierte Bebauung umschlossen. Bereits frühzeitig wurde durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg als auch im Landesentwicklungsplan durch Ausweisung als ASB bzw. „Siedlungsschwerpunkt“ eine entsprechende Bebauung im Rahmen des Generalentwässerungsplanes berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende zusätzliche Flächenversiegelung und damit verbundene erhebliche Belastungen sind somit nicht zu erwarten. Einen negativen Einfluss oder gar Verstöße gegen das Verschlechterungsverbot der Europäische Wasserrahmenrichtlinie, auch unter Würdigung des Urteils des Europäischen Gerichtshofs (C-461/13) vom 01.07.2015, sind nicht zu befürchten. Dies

lässt sich bedenkenlos prognostizieren, da die Abwässer aus diesem Bereich in das Regenüberlaufbecken (RÜB) 3 („Alt-Kaster“) geführt werden, welches nicht nur dem aktuellen Stand der Technik entspricht, sondern zusätzlich auch mittels Bodenfiltersystems im Falle von Abschlägen in die „Kasterer Mühlenerft“ entsprechende Filtertechnik aufweist. Darüber hinaus wurden die Anforderungen aus der o.g. europäischen Wasserrahmenrichtlinie bei der erst vor kurzem durchgeführten Erweiterung der Kläranlage Bedburg („Mühlenerft“) im Prüfungsverfahren hinlänglich berücksichtigt. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass aus diversen Bodengutachten umliegender Bereiche bekannt ist, dass die dort vorzufindenden Bodenschichten für die Aufbettung mit Rigolen aufgrund von hoher Lehmanteilen sowie humosen Böden nicht hinreichend gut für solche naturnahen Versickerungen geeignet sind. Der wirtschaftliche Aufwand aufgrund erheblicher Bodenbewegungen zur Erreichung entsprechender Bodenschichten steht außer Verhältnis zu den prognostizierten Wassermengen.

Insgesamt betrachtet, führen die Stellungnahmen aber zu keiner Änderung der Planung und das Verfahren kann planmäßig fortgesetzt werden.