Bebauungsplan Nr. 31 / Kaster

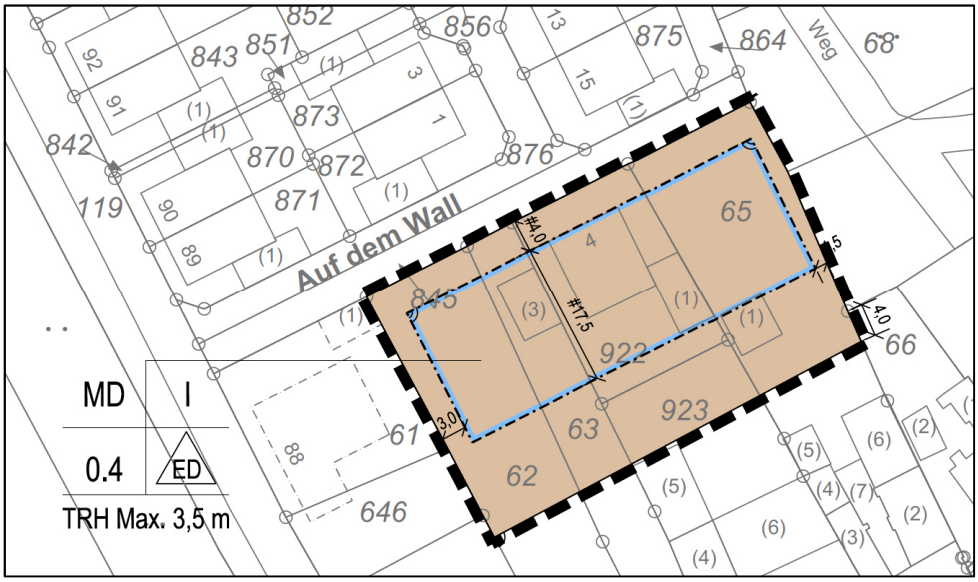
1. vereinfachte Änderung

Stadt Bedburg

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 12. November 2015



PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau
Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/Architekten

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN 3

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der 1.Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 3

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren 3

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 4

2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung 4

2.2 Bestand / Umgebung des Änderungsbereiches 4

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG 5

3.1 Planungsrechtliche Situation 5

4. PLANUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT 6

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 6

5.1 Änderung der Planzeichnung 6

5.2 Textliche Festsetzungen 7

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN 7

6.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 7

6.2 Umweltschutz, Natur und Landschaftspflege 7

6.3 Verkehr / Erschließung 8

6.4 Ver- und Entsorgung 8

6.5 Immissionen 8

6.6 Kampfmittelbeseitigung 8

6.7 Grundwasserabsenkungen / Bodenbewegungen 9

6.8 Sonstige Planungsbelange 9

6.9 Bodendenkmalschutz 9

7. UMWELTPRÜFUNG 10

8. FLÄCHENBILANZ 10

9. MAßNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG 10

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 / Kaster (ehemals „VEP - Auf dem Wall“)

Für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 in Bedburg-Kaster zwischen den Straßen Auf dem Wall und Hauptstraße soll, den Zielen der Innenentwicklung entsprechend, die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 erforderlich, der in diesem Bereich drei einzelne Baufelder südlich der Straße „Auf dem Wall“ vorsieht. Aufgrund von geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und zur Flexibilisierung der künftigen Bebaubarkeit sollen nun die drei einzelnen Baufenster zu einer die bisherigen Baufenster umfassenden durchgängigen überbaubaren Grundstücksfläche geändert werden.

Ziel dieser Änderung des Bebauungsplanes ist daher neben

- der Anpassung an die geänderten Wohnbedürfnisse sowie Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die Erweiterung der überbaren Flächen südlich der Straße „Auf dem Wall“ auch die
- effektivere Ausnutzung vorhandener Flächen und Infrastrukturen.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein verträgliches Einfügen in die umgebende Bebauung.

Gem. § 13 BauGB kann die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Voraussetzungen (keine Vorhaben, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Beeinträchtigung für Schutzgüter) sind hier gegeben. Es kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben bzw. eine Auslegung durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Erstellung der Bebauungsplanänderung stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 31 / Kaster liegt in der Gemarkung Kaster, Flur 3, am nördlichen Stadtrand von Bedburg im Ortsteil Kaster, unmittelbar westlich der historischen Altstadt Alt-Kaster und grenzt östlich an eine öffentliche Grünanlage. Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend versiegelt und mit zwei Wohnhäusern bebaut. Ein schmales Grundstück stellt sich noch als unbebaute Gartenfläche dar. Das östlichste Grundstück ist ebenfalls noch nicht bebaut, jedoch als Schotterfläche teilversiegelt und wird als Lager- und Parkplatzfläche genutzt.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 922 sowie 62, 63, 65 und 923 teilweise.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Auf dem Wall“,
- im Osten durch die öffentliche Grünanlage, die den historischen Stadtkern Alt-Kaster umfasst,
- im Süden durch die rückwärtige Bebauung und Gartenflächen der „Hauptstraße“ sowie
- im Westen durch die rückwärtige Grundstücksgrenze des Grundstücks „Hauptstraße 88“.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand / Umgebung des Änderungsbereiches

Der zu überplanende Änderungsbereich ist bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut. Die restlichen Bereiche werden als Gartenland und Lager- / Parkplatz genutzt.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich sechs weitere Wohneinheiten, die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 / Kaster bereits realisiert wurden. An diese Wohngebäude grenzt der Friedhof an.

Südlich grenzt die historisch gewachsene dörfliche Bebauung in typischer geschlossener Bauweise entlang der Hauptstraße an. Östlich trennt eine öffentliche Grünanlage den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur historischen Altstadt Alt-Kaster. Westlich entlang der nach Norden zum Friedhof führenden Hauptstraße schließt ein mit dichten Gehölzen bestandener Grünstreifen an. Unterhalb dieses Streifens befindet sich eine öffentliche Parkplatzanlage für Besucher der historischen Altstadt Alt-Kaster.

In Plangebietsnähe westlich sind eine Tennishalle und sieben Tennisplätze vorhanden.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

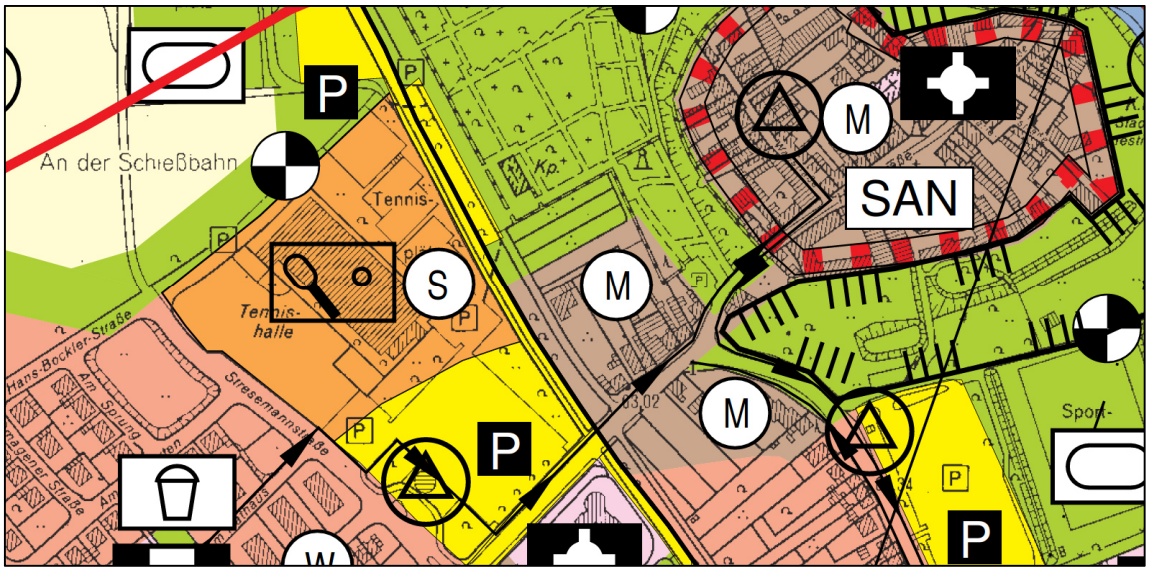


Abbildung: Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Der Bebauungsplan Nr. 31 / Kaster ist am 16.09.2003 in Kraft getreten. Er setzt für den Änderungsbereich Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO mit einer GRZ von 0,4, einer maximalen Eingeschossigkeit und einer max. Traufhöhe von (TRH/TH) 3,5 m fest. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. PLANUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Planungsidee und städtebauliches Ziel ist eine Flexibilisierung der Möglichkeiten der Bebauung durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen in der Tiefe angepasst an das bereits vorhandene westlich außerhalb des Änderungsbereichs gelegene Wohnhaus.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die jetzt vorhandene Straße „Auf dem Wall“.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Änderung der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Nach wie vor bleibt die, Art der baulichen Nutzung: Festsetzung Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Plangebiet bestehen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Alle ansonsten im Plan festgelegten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Eingeschossigkeit; GRZ 0,4; Höhe der baulichen Anlagen max. Traufhöhe 3,5 m) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und zur Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bleiben ebenfalls erhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Ziel der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Konzeption ist die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung. Weiterhin ist städtebauliches Ziel die vorhandenen und geplanten Gebäude entlang der bestehenden Erschließung anzuordnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch Baugrenzen definiert. Zur

- höchstmöglichen Ausnutzung der Grundstücke,
- zur weiteren Flexibilisierung der künftigen Bebaubarkeit sowie
- den Zielen der Innenentwicklung entsprechend

werden die im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzten drei einzelnen Baufenster, die durch Baugrenzen festgesetzt sind, künftig zu einer die bisherigen Baufenster umfassenden durchgängigen überbaubaren Grundstücksfläche geändert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird von bisher 12,0 m auf 17,5 m in Anpassung an die Tiefe des bereits vorhandenen, außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Wohngebäude festgesetzt. Hierdurch werden maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten und eine optimierte Grundstücksausnutzung unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ermöglicht.

Flächen für Stellplätze

Die im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzten Stellplätze auf dem Flurstück 65 werden durch die erweiterte Festsetzung der überbaubaren Flächen teilweise überplant. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden diese nicht mehr explizit festgesetzt. Sie können künftig im Rahmen nach §§ 12 und 23 BauNVO genehmigt werden.

5.2 Textliche Festsetzungen

Zur Klarstellung wird in die 1. vereinfachte Änderung folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Maß der baulichen Nutzung

Da die anliegende Erschließungsstraße „Auf dem Wall“ in der Zwischenzeit vorhanden und endausgebaut ist, kann diese als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen herangezogen werden. Daher wird als Bezugspunkt für die festgesetzte max. Traufhöhe von 3,5 m die Höhenlage der vorgelagerten, endausgebauten Fahrbahnkante der Erschließungsstraße in der Mitte des Baugrundstücks auf der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück festgesetzt. Doppelhäuser bilden bzgl. des Bezugspunktes eine Gebäudeeinheit.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die heutigen Ansprüche an Wohnbebauung und die daraus resultierende Nachfrage belegen einen Bedarf an Wohnformen, die sich aufgrund ihrer Dimensionierung harmonisch in die Umgebung und Landschaft einfügen. Des Weiteren ist in diesem besonderen Fall eine Flexibilisierung der Bebaubarkeit in Bereich südlich der Straße „Auf dem Wall“ gewünscht, so dass weitere Wohneinheiten errichtet werden können. So ist entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB, dem Ziel der vorrangigen städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich, Genüge getan. Die Maßnahme dient damit der innerörtlichen Nachverdichtung.

6.2 Umweltschutz, Natur und Landschaftspflege

Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, da bereits eine bauliche Inanspruchnahme nach altem Bebauungsplan möglich war: Gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Durch die weitere bauliche Entwicklung auf einer teilweise bereits bebauten und stark anthropogen überformten und ökologisch geringwertigen Fläche wird gleichzeitig der sonstige Freiraum durch Nichtinanspruchnahme alternativer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte geschont.

Die geplante Bebauungsplanänderung des BP Nr. 31 / Kaster hat bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes keine Auswirkungen, da lediglich eine gem. § 1 Abs. 5 BauGB städtebauliche Entwicklung im Innenbereich erfolgt.

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die zusätzliche Bebauung der heutigen Freiflächen führt kaum zu einer Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere (Vögel, Kleinsäuger) und Pflanzen. Im Plangebiet selber sind lediglich geringwertige ökologische Strukturen vorhanden (wie Grasland, Schotterrasen, Schotterfläche) vorhanden. Aufgrund einer bereits vor der Bebauungsplanänderung zulässigen Versiegelung sind diese Auswirkungen jedoch als gering ein-

zustufen. Im Umfeld östlich und westlich sind Freiraumstrukturen (Dichter Gehölzstreifen, öffentliche Grünanlage) vorhanden, die als Ausweichhabitate für ggf. betroffene Arten dienen.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, denen aber in diesem Bereich zugunsten der Schonung von ökologisch wertvollen Flächen im Außenbereich der Vorrang eingeräumt werden kann.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Eine sachgerechte Entwässerung des Grundstücks in die vorhandene Kanalisation ist gewährleistet.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

6.3 Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet wird von dem Wohnstich Auf dem Wall über die nach Norden führende Hauptstraße (Sackgasse zum Friedhof) angebunden. Diese Erschließungen sind zur Aufnahme des (wenigen) Verkehrs ausreichend dimensioniert. Die benötigten Stellplatzflächen können auf den Grundstücken errichtet werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung und die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgen über die Kanalisation im Mischsystem der Straße Auf dem Wall.

6.5 Immissionen

Westlich vom Änderungsbereich gelegen befinden sich durch einen dichten, breiten Gehölzstreifen getrennt sieben Tennisplätze. Hier sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.6 Kampfmittelbeseitigung

Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Blindgängern wird hingewiesen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Be-

zirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

6.7 Grundwasserabsenkungen / Bodenbewegungen

Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist mit einem Grundwasserwiederanstieg zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6.8 Sonstige Planungsbelange

Klimaschutz und Klimaanpassung
Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung und das überwiegend bebaute Umfeld geprägt. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 / Kaster führt zur Inanspruchnahme einer Fläche, die also bereits zum Teil bebaut ist und zum geschlossenen Siedlungszusammenhang gehört. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung dient also einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Schon vorhandene Nutzungen / Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten bleiben und eine künftige ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird begünstigt.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. aufgrund der überwiegend geplanten Südausrichtung der Bebauung die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So werden besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, sodass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

6.9 Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde - hierzu gehören auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit - ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte handelt, es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst un-

verändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege auf den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. UMWELTPRÜFUNG

Gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Änderungsbereich:	ca. 1.664 qm
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO:	ca. 1.664 qm
davon:	
überbaubare Flächen gem. § 23 BauNVO:	ca. 815 qm

9. MAßNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Stadt Bedburg. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bedburg und Aachen, 12.11.2015