

# **BEGRÜNDUNG**

## **Bebauungsplan Hau Nr. 32**

### **“Grüner Weg“**

gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

**Stand:**

**Entwurf**

(gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

**(Fassung vom 28.02.2025)**

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Erforderlichkeit der Planung und städtebauliche Ziele	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Landschaftsplan	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Bebauungspläne	6
2.5	Übergeordnete Handlungskonzepte der Gemeinde Bedburg-Hau	6
2.5.1	Lärmaktionsplan	6
3	Beschreibung der Bestandssituation	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Eigentumsverhältnisse	7
3.4	Erschließung	7
4	Bauleitplanverfahren	7
5	Inhalte der Planung	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1	Höhe baulicher Anlagen	9
5.2.2	Grundflächenzahl	9
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Stellplätze	11
5.5	Soziale Wohnraumförderung	12
5.6	Verkehrsflächen	12
5.7	Örtliche Bauvorschriften	12
5.7.1	Vorgärten	13
5.7.2	Einfriedung	13
5.7.3	Terrassen	14
5.8	Hinweise	14
5.8.1	Bauzeitenregelung „Gehölzbeseitigungen“	14
5.8.2	Bauzeitenregelung „Gebäudeabriss“	14
5.8.3	Schallschutz	15

5.8.4	Umgang mit Bodendenkmälern	16
5.8.5	Kampfmittel	16
5.8.6	Entwässerung	17
5.8.7	Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften	17
6	Auswirkungen der Planung	17
6.1	Flächenbilanz	17
6.2	Immissionsschutz	17
6.3	Ver- und Entsorgung	18
6.4	Kosten und Finanzierung	19
7	Umweltauswirkungen der Planung	20
7.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	20
7.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	20
7.3	Fläche	21
7.4	Boden	21
7.5	Wasser	22
7.6	Klima/Luft	22
7.7	Landschaft	23
7.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
7.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen	23
7.10	Alternativenprüfung	24
7.11	Zusammenfassung	25
8	Abbildungsverzeichnis	25

## **1 Einführung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hau der Gemeinde Bedburg-Hau, am Grünen Weg, der an die Gocher Landstraße (B9) anschließt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Grüner Weg“ umfasst in der Gemarkung Hau, Flur 005, das Flurstück 416.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an dem zu entwickelnden Grundstück direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Breite Straße“.

### **1.2 Erforderlichkeit der Planung und städtebauliche Ziele**

Das im Bestand durch ein einzelnes Gebäude bebaute Plangebiet dient der Wohnnutzung und auch die Umgebung des Plangebiets wird durch bestehende Wohnnutzung dominiert. Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um eine offene Bebauung, die sich vor allem durch Einfamilien- und Doppelhäuser auszeichnet.

Die Entwicklung des Grundstücks wird durch eine Bauherrengemeinschaft als Planbegünstigte vorangetrieben. Seitens der Bauherrengemeinschaft besteht das Interesse die Flächen wirtschaftlich zu entwickeln.

Die Gemeinde Bedburg-Hau benötigt Wohnraum für Familien, die sich kein Eigenheim leisten können und für die viele der marktgängigen Wohnungen zur Miete ohne Garten nicht den Bedürfnissen dieser Familien entsprechen. Aus diesem Grund soll in der Ortschaft Hau im Bereich am Grünen Weg Mietwohnungsbau in Form von sieben Doppelhäusern entstehen, die durch Mittel der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Bislang gibt es in Bedburg-Hau keine Angebote auf dem Mietwohnungsmarkt, die Doppelhäuser mit der vorab genannten Förderung vorsehen. Aufgrund steigender Lebenshaltungs- und Baukosten ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Mietsegment junger Familien jedoch erkennbar gestiegen ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden somit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt. Der Standort eignet sich aufgrund der Nähe zu bestehender technischer und sozialer Infrastruktur insbesondere für jüngere Familien. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll durch die Schaffung des angestrebten Wohnungsangebots auch zur Sicherung lokaler Beschäftigung beitragen. Der angestrebte Erhalt von jüngeren Familien in Bedburg-Hau wird ebenso als Beitrag zum demografischen Wandel verstanden.

Im Hinblick auf den allorts wachsenden Wohnungsdruck stellt diese städtebauliche Zielstellung eine sinnvolle Nachverdichtung der umgebenden Wohnnutzung dar. Dadurch wird bezahlbarer Wohnraum, in einer im Ortsteil Hau sehr zentralen Lage, geschaffen, um dem weiterhin hohen Wohnraumbedarf nachzukommen. Durch die somit angestrebte Nachverdichtung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils trägt das verfolgte städtebauliche Ziel zudem auch den Flächensparzielen der Bundesregierung Rechnung. Entsprechend dem Grundsatz ‚Innen- vor Außenentwicklung‘ i.S.d § 1a Abs. 2 BauGB kann so die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen an anderer Stelle, die sich im Außenbereich befinden können, vermieden werden.

Diese städtebaulichen Ziele können nur mithilfe der Bauleitplanung realisiert werden und dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Düsseldorf, der am 13. April 2018 in Kraft getreten und am 19. Oktober 2024 zuletzt geändert worden ist, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Grüner Weg“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Im Regionalplan wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauleitplanung zu gewährleisten ist, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraums im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung und einer Flächensparenden Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 32 „Grüner Weg“ entspricht diesem Ziel.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele stehen dementsprechend im Einklang mit den Zielen des Regionalplans Düsseldorf.

### **2.2 Landschaftsplan**

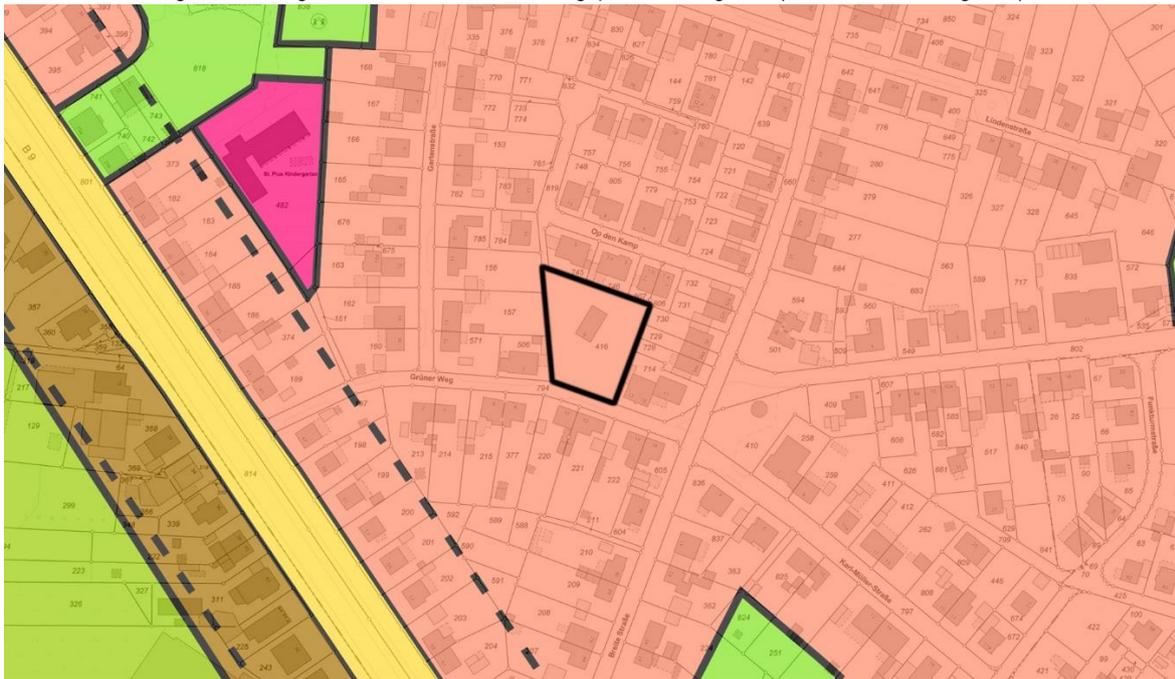
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans 07 „Gocher Heide“. Die nächste Grenze eines Entwicklungsraums innerhalb des Landschaftsplans befindet sich ca. 200 m süd-westlich des Plangebiets entlang der Gocher Landstraße (B9), die dort verorteten Entwicklungsräume 2.1 und 7.4 umfassen dabei die bäuerliche Kulturlandschaft im Bereich des Pfalzdorfer Plateaus sowie die Eingrünung baulicher Anlagen in Randbereichen des Landschaftsplans.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans steht dementsprechend den Zielen des Landschaftsplans 07 „Gocher Heide“ nicht entgegen.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bedburg-Hau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die angestrebten Entwicklungsziele des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bedburg-Hau. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine Konflikte mit der Zielsetzung des Flächennutzungsplans. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan Bedburg-Hau (Gemeinde Bedburg-Hau)



## **2.4 Bebauungspläne**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 23 „Breite Straße“ an, der am 04.05.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten ist. Innerhalb des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans werden als Baugebiet ausschließlich allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

## **2.5 Übergeordnete Handlungskonzepte der Gemeinde Bedburg-Hau**

### **2.5.1 Lärmaktionsplan**

Das Plangebiet ist im Lärmaktionsplan der Gemeinde Bedburg-Hau nicht als maßgeblich betroffener Bereich für Verkehrslärm aufgeführt. Weitere Erkenntnisse bezüglich des Verkehrslärms, insbesondere durch die nahegelegene Gocher Landstraße (B9) sind dem entsprechenden Kapitel dieser Begründung sowie der fachgutachterlichen Stellungnahme zum einwirkenden Verkehrslärm zu entnehmen.

## **3 Beschreibung der Bestandssituation**

### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 „Grüner Weg“ wird vor allem durch Wohnbebauung ausschließlich in offener Bauweise geprägt. Das Plangebiet selbst schließt an die rückwärtigen Bereiche der Gebäude der Breiten Straße, Gartenstraße und des Op den Kamp an. Südlich wird das Plangebiet durch den Grünen Weg begrenzt. In süd-östlicher Richtung endet der Grüne Weg an der an der Breiten Straße, dort befindet sich ein kleiner Park. In westlicher Richtung endet der Grüne Weg an der Gocher Landstraße (B9), die als Hauptanbindung für das Wohngebiet dient.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Grüner Weg“ angrenzend ist im Zuge des Bebauungsplans Nr. 23 „Breite Straße“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete dürfen bis zu einer GRZ i.H.v. 0,4 und mit bis zu zwei Vollgeschossen in Form von Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Östlich, westlich und südlich des Plangebiets anschließend befinden sich im Bestand Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Das Plangebiet wird durch ein zentralgelegenes leerstehendes Bestandsgebäude geprägt, das abgänglich ist. Neben dem Gebäude befinden sich auf dem Plangebiet auch einige Einzelbäume. Der Großteil des Plangebiets zeichnet sich jedoch durch eine durchgängige Rasenfläche aus.

Die planbegünstigte Bauherrengemeinschaft plant die Errichtung von insgesamt sieben zweigeschossigen Doppel- bzw. Reihenhäusern mit Satteldach und einer maximalen Firsthöhe von rd. 9,5 m über Grund. Durch eine private Stichstraße in nordsüdlicher Richtung sollen die Gebäude mit den jeweiligen Garagen und Stellplätzen erschlossen werden. Entlang der privaten Erschließungsstraße sind vor den Gebäuden 3 m tiefe Vorzonen vorgesehen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind Stellplätze und eine Abfallsammelstelle vorgesehen.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 416, Flur 005, Gemarkung Hau befindet sich im Eigentum der Planbegünstigten Bauherrengemeinschaft. Ein direkter Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Grüner Weg“ der Gemeinde Bedburg-Hau ist gegeben.

### **3.4 Erschließung**

Das Plangebiet wird über den Grünen Weg erschlossen. Der Grüne Weg schließt direkt an die Gocher Landstraße (B9) an, die als zentrale Nord-Südverbindung Teil des übergeordneten Straßennetzes ist und daher eine gute Anbindung das bestehende Straßennetz bietet.

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen „Lindenstraße“ und „Breite Straße“ entlang der Gocher Landstraße (B9) durch die Buslinie 56 erschlossen und somit am ÖPNV-Netz angeschlossen.

## **4 Bauleitplanverfahren**

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen. Dementsprechend soll die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 2.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan bereitet damit eine Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO lediglich in einer Größenordnung von erheblich unterhalb des durch den Gesetzgeber nach Maßgabe des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeführten zulässigen Schwellenwerts von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> vor. Zudem sind keine weiteren Grundflächen anderer Bebauungspläne i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Zwischen

dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 23 „Breite Straße“ und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 32 „Grüner Weg“ besteht lediglich ein enger räumlicher Zusammenhang. Ein enger sachlicher Zusammenhang besteht nicht, da es sich bei der Planung nicht um mehrere Teilplanungen eines Vorhabens handelt. Ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht ebenfalls nicht, weil der bestehende Bebauungsplan bereits im Jahr 2007 aufgestellt wurde.

Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor. Darüber hinaus bereitet die Planung keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft vor. Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es liegen insofern die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB sind dabei die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

## **5 Inhalte der Planung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche des Plangebiets wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt und aufgrund der Erschließungsstraße in zwei Bereiche mit gleicher Art und gleichem Maß der baulichen Nutzung unterteilt.

Aufbauend auf den faktischen Nutzungen im Bestand sowie der unmittelbaren Umgebung, wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets eine städtebauliche Arrondierung der Wohnnutzungen verfolgt. Zudem werden die übergeordneten Ziele des Flächennutzungsplans durch diese Festsetzung auf Ebene der Bebauungsplanebene verbindlich.

Allgemein zulässig sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Läden zur Versorgung des Gebiets, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Entsprechend dem übergeordneten Ziel, der verbindlichen Sicherung der Wohnnutzung, soll das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Zur Vorsorge gegen städtebauliche Fehlentwicklungen werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht dem übergeordneten städtebaulichen Ziel und dem unmittelbaren Umfeld entsprechen.

Der Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Plangebiet erfolgt zudem aufgrund des aus diesen Nutzungen resultierenden erhöhten Quell- und Zielverkehrs. Da es sich bei dem bestehenden Umfeld vor allem um Wohnnutzungen handelt, soll die Erhöhung der Verkehre möglichst vermieden werden.

Die Unzulässigkeit von Tankstellen erfolgt außerdem zur Verhinderung von erheblichen negativen Umweltauswirkungen und zur Vermeidung von Unfallgefahren.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

### **5.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist ein Wert i.H.v. 54 m ü. NHN für das WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Durch die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen passt sich die potenzielle Bebauung in das Umfeld ein. Die Firsthöhen der benachbarten Gebäude befinden sich auf Höhen zwischen rd. 48,8 m ü. NHN und 53,5 m ü. NHN.

Zur eindeutigen Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird der untere und obere Bezugspunkt festgesetzt. Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist bei Anlagen mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei Satteldächern die Oberkante des Firsts maßgebend.

### **5.2.2 Grundflächenzahl**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist zur Sicherung einer effektiven Flächenausnutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das WA 1. Durch diese Festsetzung wird der Orientierungswert der GRZ i. S. d. § 17 BauNVO eingehalten. Darüber hinaus wird eine Arrondierung der bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Breite Straße“ vorgesehenen GRZ der anliegenden Allgemeinen Wohngebiete vorgenommen. Im mittleren Bereich des WA 2 wird aufgrund der beabsichtigten Bauungsstruktur unter Berücksichtigung einer möglichen Reihenhausstruktur eine von den Orientierungswerten i.S.d. § 17 BauNVO abweichende GRZ i.H.v. 0,6 festgesetzt. Da insbesondere Reihenmittelhäuser in der Realität teilweise mit engen Grundstücksbreiten geplant werden, ist eine wirtschaftliche Bebauung ggf. nicht möglich. Um dem Vorzubeugen und auch eine Bebauung des Baufeldes durch mehrere

Reihenhäuser zu ermöglichen, wurde diese Vorgehensweise gewählt. Der Orientierungswert der GRZ für Allgemeine Wohngebiete i.H.v. 0,4 wird mit Festsetzung einer GRZ i.H.v. 0,6 um 0,2 überschritten. In dem Teilbereich des WA 2 ist diese Überschreitung vor dem Hintergrund des Planungsziels der Nachverdichtung zielführend. An den Kopfbenden des Baufelds wird für mögliche Reihenendhäuser eine GRZ i.H.v. 0,4 festgesetzt. In diesem Bereich wird der Orientierungswert der GRZ i.S.d. § 17 BauNVO eingehalten.

Die anhand der festgesetzten GRZ zu ermittelnde zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden, höchstens jedoch bis zu 50 vom Hundert der festgesetzten GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Dadurch wird unter anderem die verkehrliche Erschließung und die Herstellung der erforderlichen Stellplätze sowie Nebenanlagen gesichert.

Im Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiet WA 2, in dem eine GRZ i.H.v. 0,6 festgesetzt ist, ist die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grenze von 0,70 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wäre im vorliegenden Fall bei einer GRZ i.H.v. 0,6 eine Überschreitung bis zu einer GRZ i.H.v. 0,8 zulässig. Durch eine Begrenzung auf 0,7 wird sichergestellt, dass der Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets durch die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche nicht übermäßig bebaut bzw. versiegelt wird. Die maximale Überschreitung der GRZ bis zu einer Grenze von 0,70, durch diese Festsetzung, ist somit um 0,1 niedriger. Eine Erhöhung der GRZ I über die Orientierungswerte soll vorrangig dem Ziel einer wirtschaftlichen Bebauung durch Reihenhäuser dienen.

### **5.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Für das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Allgemeine Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse i.H.v. zwei Vollgeschossen für das WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Auf den nördlich und westlich angrenzenden Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 23 „Breite Straße“ ist die Zahl der Vollgeschosse i.H.v. einem Vollgeschoss festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB ist in diesen Bebauungsplan festgesetzt, dass von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden können, sofern es sich bei der Überschreitung um ein Geschoss mit geneigten Dachflächen handelt. Dadurch ist planungsrechtlich grundsätzlich die Errichtung von zwei Vollgeschossen möglich.

Ergänzend zu der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen Bestandteil des Bebauungsplans. Dadurch ist die Bebauung durch weitere Staffelgeschosse, die über die beabsichtigte Bebauung von zwei Vollgeschossen hinausgehen begrenzt.

Die sonstigen benachbarten Gebäude weisen im Bestand ein bis zwei Vollgeschosse vor. Die Festsetzung orientiert sich am Baubestand der näheren Umgebung.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. und § 23 Abs. 3 BauNVO die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festgesetzt. Durch diese Festsetzungen passt sich das Plangebiet in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt derart, dass mindestens ein 3 m Abstand von der Grundstücksgrenze erzeugt wird. Die Abstände entlang der privaten Verkehrsfläche entsprechen ebenfalls 3 m. Im WA 2 beträgt der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze 7 m, da der rückwärtige Bereich für Gärten vorgehalten werden soll. Da das WA 1 in Richtung Nordwesten und Süden spitz zuläuft, ist die Festsetzung der Baugrenze über das gesamte Baugebiet in diesen Richtungen nicht erforderlich.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sichert entlang der privaten Verkehrsfläche eine Vorzone für die Bebauung, sodass der Gebietscharakter der bestehenden Umgebung aufgenommen wird.

Durch diese Regelung wird eine flexible Entwicklung des Grundstücks unter Ausschluss von Bebauung an den Grundstücksgrenzen ermöglicht, sodass mögliche Konflikte mit angrenzenden Grundstücken vermieden werden.

Die städtebauliche Anforderlichkeit der Einschränkung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO ist anders als bei den Hauptanlagen nicht erforderlich. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5.4 Stellplätze**

Durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bedburg-Hau sind bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, notwendige Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen und nachzuweisen. Diese Anlagen können Gebäude sein, die in Form von Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets dieses Bebauungsplans zulässig sind. Diese notwendigen Stellplätze können innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Abfall- und Wertstoffsammelstelle errichtet werden.

Sofern innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete bereits die erforderlichen Stellplätze beispielsweise in Form von Garagen und ihrer Vorfelder nachgewiesen werden, kann die festgesetzte private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Abfall- Wertstoffsammelstelle für zusätzliche Stellplätze ggf. für Besucher genutzt werden.

## **5.5 Soziale Wohnraumförderung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebäude nur errichtet werden, sofern diese zu 100 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Im Bebauungsplan können Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, festgesetzt werden. Die vorliegende Festsetzung zielt darauf ab, dass 100 % der Wohngebäude, die im Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden sollen, die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen erfüllen. Damit soll dem zunehmenden Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum Rechnung getragen und eine angemessene Wohnraumversorgung zu bezahlbaren Mieten, unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten für entsprechende frei finanzierte Wohnungen, ermöglicht werden.

Das Planungsziel bezahlbaren Wohnraum für junge Familien zu schaffen, wird durch diese Festsetzung im Bebauungsplan erreicht. Die Planbegünstigte beabsichtigt sozial geförderten Wohnraum zu errichten. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB kann lediglich die bauliche Ausgestaltung jedoch nicht die tatsächliche Verpflichtung zur Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus vorschreiben. Aus diesem Grund wird ergänzend zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Planbegünstigten und der Gemeinde Bedburg-Hau geschlossen.

## **5.6 Verkehrsflächen**

Im Plangebiet wird eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Straße dient der Erschließung der im Plangebiet befindlichen Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

Außerdem wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Abfall- und Wertstoffsammelstelle festgesetzt. Der Bereich läuft spitz zu und ist daher für eine Wohnbebauung ungeeignet. Ziel ist die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets prioritär für Wohngebäude und zur Begrünung des Gebiets vorzuhalten.

Die Nutzung der Fläche für Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie für Sammelstellen für Abfallbehälter (einschließlich eingehauster Abfallbehälter), die den im Plangebiet befindlichen Allgemeinen Wohngebieten dienen, sind zulässig. Für die im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Gebäude werden zukünftig Stellplätze und ggf. Abfallsammelstellen erforderlich sein, die auf dieser dafür vorgesehen Fläche städtebaulich sinnvoll umgesetzt werden können.

## **5.7 Örtliche Bauvorschriften**

Eine geordnete und umweltverträgliche städtebauliche Entwicklung im Sinne des Wohls der Allgemeinheit erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse des Erreichens eines städtebaulich und architektonisch stadtbildverträglichen Gesamtbilds des Plangebiets und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen

übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich dieses Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) aufgestellt. Mithilfe von örtlichen Bauvorschriften soll das Ortsbild dem Charakter der umliegenden Siedlungsbereiche daher entsprechend entwickelt und betrieben werden.

### **5.7.1 Vorgärten**

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) diejenigen Grundstücksflächen, die zwischen der das Grundstück erschließenden privaten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht gelegen sind, als Vorgärten anzulegen und gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Innerhalb der Vorgärten sind Stellplätze ausschließlich im Bereich der Garagen und Carportzufahrten zulässig sowie Zuwegungen zu Gebäuden außerhalb von Garagenzufahrten mit einer Breite von nicht mehr als 2,0 m anzulegen.

Die Örtlichen Bauvorschriften regeln dahingehend, dass die entsprechenden Flächen aus städtebaulichen und freiraumgestalterischen Gründen als Vorgärten entsprechend den Maßgaben des § 8 BauO NRW anzulegen und gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen sind. Schotterungen zur Gestaltung der Vorgärten sind nicht zulässig. Ziel ist die Vorgartenbereiche im Sinne einer nachhaltigen und umweltverträglichen Planung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sicherzustellen, wird sich insbesondere auf den Umgang mit Starkregenereignissen positiv auswirken. Darüber hinaus sichert diese Örtliche Bauvorschrift, dass die Gestaltung der Vorgartenbereiche sich in die nähere Umgebung einordnet und ein einheitliches städtebauliches Bild erzeugt wird.

### **5.7.2 Einfriedung**

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Bereich innerhalb der zeichnerisch durch die gelbe Schraffur gekennzeichneten Flächen bauliche Einfriedungen (Zäune aller Art, Mauern, Hecken) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In Bereiche, die nicht innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen liegen, sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist für Einfriedungen die Verwendung von Einwegkunststoffprodukten nach Artikel 3 Nummer 2 der Richtlinie (EU) 2019/904 nicht zulässig.

Bauliche Einfriedungen (Zäune aller Art, Mauern, Hecken) sind innerhalb der o.g. zeichnerisch gekennzeichneten Fläche gemäß den Örtlichen Bauvorschriften aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen auf eine Höhe von bis zu 1,00 m begrenzt. Einfriedungen, die diese Höhe überschreiten, würden den Straßenraum einengen und dadurch ggf. der Sicherung der Verkehrssicherheit entgegenstehen. Insbesondere im Kreuzungsbereich des Grünen Wegs ist eine ausreichende Anfahrtsicht zu gewährleisten. Die o.g. zeichnerisch gekennzeichnete Fläche erstreckt sich daher in diesem Bereich auf eine Fläche von bis zu 6,00 m entlang des Grünen Wegs. Auch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind durch diese Festsetzung besser einsehbar und fördern somit die Verkehrssicherheit.

In den weiteren Bereichen wird die Höhe baulicher Einfriedungen auf 2,00 m beschränkt.

Dadurch wird die Schaffung eines ausreichenden Sichtschutzes sichergestellt und verhindert, dass übermäßig hohe Einfriedung das städtebauliche Bild des Siedlungsbereichs beeinflussen.

Der Ausschluss der Verwendung von Einwegkunststoffprodukten für Einfriedungen trägt einer nachhaltigen und umweltverträglichen Planung Rechnung und entspricht den Zielen der EU Richtlinie 2019/904 über die Verringerung der Auswirkungen bestimmter Kunststoffprodukte auf die Umwelt. Ziel dieser Richtlinie ist es, die Auswirkungen bestimmter Kunststoffprodukte auf die Umwelt und die menschliche Gesundheit zu vermeiden und zu vermindern. Bei den hier genannten Einwegkunststoffprodukten handelt es sich gemäß Artikel 3 der EU Richtlinie 2019/904 um einen ganz oder teilweise aus Kunststoff bestehenden Artikel, der nicht konzipiert, entwickelt und in Verkehr gebracht wird, um während seiner Lebensdauer mehrere Produktkreisläufe zu durchlaufen, indem er zur Wiederbefüllung oder Wiederverwendung zum ursprünglichen Verwendungszweck an einen Hersteller zurückgegeben wird. Der Ausschluss der Verwendung von Einwegkunststoffprodukten verhindert beispielsweise, dass insbesondere Kunststoffmatten in Verbindung mit Doppelstabmattenzäunen als Sichtschutz genutzt werden, da diese aufgrund der fehlenden UV- und Hitzebeständigkeit durch eine geringe Lebensdauer bei ihrer Entsorgung zu hohen Umweltbelastungen führen können.

### **5.7.3 Terrassen**

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind ortsfeste Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die festgesetzten Beschränkungen für ortsfeste Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten erfolgen, da solche Anlagen im Hinblick auf die städtebaulichen Strukturen ein beträchtliches Konfliktpotenzial darstellen können. Bei der Errichtung von Reihenhäusern, die durch diesen Bebauungsplan zulässig sind, und insbesondere bei Reihemittelhäusern entstehen in der Realität teilweise enge Grundstücksbreiten. Einer zusätzlichen Verengung der Situation durch benachbarte Terrassenüberdachungen und Wintergärten wird durch diese Örtliche Bauvorschrift vorgebeugt. Bewegliche Markisen o.Ä. sind im Sinne der örtlichen Bauvorschrift weiterhin zulässig.

## **5.8 Hinweise**

### **5.8.1 Bauzeitenregelung „Gehölbeseitigungen“**

Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

Um den Artenschutz während der Bauphase zu gewährleisten wird ein entsprechender Hinweis bezüglich der o. g. Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.8.2 Bauzeitenregelung „Gebäudeabriss“**

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Winterlethargie muss der Abriss von Gebäuden innerhalb der Aktivitätszeit der Arten, also im Zeitraum vom 15.03. bis 31.10., unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.

Die ökologische Baubegleitung dient der Vermeidung der Tötung von planungsrelevanten oder besonders geschützten Arten (i.W. Brutvögel). Sie umfasst gezielte Ein- und/oder Ausflugkontrollen zur Verortung von Fledermausquartieren und Maßnahmen zur Entwertung von Quartieren wie z.B. händische Entfernung von Dämmmaterialien oder Dacheindeckungen. Daneben kann es erforderlich sein, auch grobe Abrissarbeiten zu begleiten, um eventuell auftauchende Tiere bergen zu können.

Die Ökologische Baubegleitung ist so durchzuführen, dass auch am Gebäude brütende Vogelarten festgestellt werden können. Im Falle der Feststellung von aktuellen Gebäudebruten sind ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von europäischen Vogelarten erforderlich.

In der Nacht / am Morgen vor dem Abrissbeginn sind die Gebäude von mindestens zwei fledermausfachkundigen Personen auf ein- bzw. ausfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim sicheren Ausschluss von Ein- oder Ausflügen können die Abrissarbeiten unverzüglich und ohne weitere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Können Quartiere nicht ausgeschlossen werden, sind Tiere vorsichtig zu bergen. Es ist sicher zu stellen, dass die Abrissarbeiten so lange ausgesetzt werden, bis eine Versorgung / Umsiedlung der Tiere stattgefunden hat.

Bei größeren Vorkommen und besonders im Fall von Wochenstubenkolonien sowie bei Feststellung bebrüteter Vogelnester müssen die Arbeiten bis zur Auflösung der Wochenstuben / Flüggewerden der Jungvögel verschoben werden.

Werden Fledermausquartiere vorgefunden, müssen diese unter Anleitung einer fledermausfachkundigen Person ausgeglichen werden, da eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG verboten ist.

Die Untere Naturschutzbehörde ist von den jeweiligen Arbeitsfortschritten der ökologischen Baubegleitung in Kenntnis zu setzen. Nach Beendigung muss zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Ablaufs mindestens eine Kurzdokumentation beigebracht werden.

Um den Artenschutz während der Bauphase zu gewährleisten wird ein entsprechender Hinweis bezüglich der o. g. Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.8.3 Schallschutz**

Aus Gründen des Schallschutzes wird empfohlen die Grundrissorientierungen so zu treffen, dass an den der nahegelegene Gocher Landstraße (B9) zugewandten Fassaden keine Schlafräume vorgesehen werden. Für schutzbedürftige Räume, an denen eine entsprechende Grundrissanordnung nicht umsetzbar ist, bzw. ab denen in den oberen Stockwerken auch an den abgewandten Fassaden Orientierungswertüberschreitungen gegeben sind, muss im Zuge der Genehmigungsplanung auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile geachtet werden.

Anhand der in der schalltechnischen Untersuchung von Ingenieurbüro IBAS (Januar 2025) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 64 dB(A) ist abzusehen, dass der erforderliche Schallschutz mit überschaubarem Aufwand bzw. ggf. bereits mit üblichen Baukonstruktionen erreichbar sein wird.

Um das Thema des Schallschutzes (vgl. Ziff. 6.2) auf der Ebene der Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **5.8.4 Umgang mit Bodendenkmälern**

Im Plangebiet ist das Vorhandensein bedeutender Bodenfunde nicht auszuschließen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Bedburg-Hau oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch

1. Die Eigentümerin oder der Eigentümer
2. Die Person, die das Grundstück besitzt
3. Die Unternehmerin oder der Unternehmer und
4. Die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung geführt haben.

Die Anzeige einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die Entdeckungsstätte ist gemäß § 16 (2) Denkmalschutzgesetz NRW bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist nach Satz 1 verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind.

Da das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **5.8.5 Kampfmittel**

Der Stadtbereich von Bedburg-Hau war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen-, Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Gemeinde Bedburg-Hau, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Da die Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis zum Thema Kampfmittel in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.8.6 Entwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets kann auf dem Grundstück versickern. Bei der Herstellung der hydraulischen Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass die oberflächennahen feinsandigen Böden vollständig entfernt werden und nach dem Aushub keine Verschlammlung der Sohle, z.B. durch Regenereignisse, erfolgt. Als Versickerungsanlagen sollen Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Systeme gewählt werden. Alternative können auch Kastenrigolen-Systeme verwendet werden. Mögliche Auflagen und Genehmigungen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind ortsspezifisch und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Um das Thema der Entwässerung (vgl. Ziff. 6.4) auf der Ebene der Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.8.7 Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften**

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf in der Abteilung Planen und Bauen der Gemeinde Bedburg-Hau, Rathausplatz 1, 47551 Bedburg-Hau eingesehen werden.

Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	1.538 m <sup>2</sup>	76 %
Verkehrsfläche	478 m <sup>2</sup>	24 %
<b>Gesamt</b>	<b>2.016 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **6.2 Immissionsschutz**

Um die schalltechnische Situation im Plangebiet und ggf. erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro IBAS (Januar 2025) erstellt.

#### **Verkehrslärm**

Maßgebend auf das Untersuchungsgebiet einwirkender Straßenverkehrsweg ist die ca.160 m entfernte Bundesstraße B9.

Tags errechnen sich an der straßenzugewandten Fassade der vorgesehenen Bebauung

Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm von bis zu 59 dB(A). Durch die Eigenabschirmung der Gebäude ist auf den abgewandten Seiten mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) zu rechnen.

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet wird somit an den südlichen und westlichen Fassaden um bis zu 4 dB überschritten und an den übrigen Fassaden eingehalten. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird an allen Fassaden eingehalten.

Nachts liegt der Beurteilungspegel bei Werten von 51 dB(A) an den südlichen und westlichen Gebäudefassaden, im Osten und Norden werden Pegel von bis zu 47 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird an den lärmzugewandten Fassaden um bis zu 6 dB überschritten und kann an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude, insbesondere in den unteren Stockwerken, teils eingehalten werden. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird überwiegend eingehalten und nur im Süden und Westen in den oberen Stockwerken um bis zu 2 dB überschritten.

Aktive Maßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand zur Minderung der Geräuscheinwirkungen werden aufgrund der Positionierung bzw. der erforderlichen Abmessungen voraussichtlich nicht umsetzbar sein. Aus schallschutztechnischer Sicht sollten daher die Grundrissorientierungen so getroffen werden, dass an den hauptbetroffenen Fassadenabschnitten keine Schlafräume vorgesehen werden. Für schutzbedürftige Räume, an denen eine entsprechende Grundrissanordnung nicht umsetzbar ist – wovon vorliegend angesichts künftiger möglicher Reihen-/Doppelhäuser im Plangebiet ausgegangen werden kann – bzw. ab denen in den oberen Stockwerken auch an den abgewandten Fassaden Orientierungswertüberschreitungen gegeben sind, muss auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile geachtet werden.

Die für die Dimensionierung der Außenbauteile zu Grunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  sind im Gutachten dargestellt. Anhand der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 64 dB(A) ist abzusehen, dass der erforderliche Schallschutz mit überschaubarem Aufwand bzw. ggf. bereits mit üblichen Baukonstruktionen erreichbar sein wird.

### **Gewerbelärm**

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich zum Teil gewerblich genutzte Bereiche. Diese nehmen im Kontext der durch Wohnbebauung geprägten Umgebung jedoch eine untergeordnete Rolle ein. Dementsprechend ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Gewerbelärm der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet gegeben.

Im öffentlichen Straßenbereich des Grünen Wegs liegt ein Mischwasserkanal DN 400 Beton. Ein Anschluss der neuen Wohneinheiten (ausschließlich Schmutzwasser) könnte bis DN 200 mittels Stutzen an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden.

Um die entwässerungstechnische Situation im Plangebiet und ggf. erforderliche Maßnahmen zu ermitteln, wurde eine hydrogeologische Untersuchung zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Steinberg (Januar 2025) erstellt.

Gemäß der technischen Richtlinie DWA-A 138-1 kann eine vollständige entwässerungstechnische Versickerung bei Durchlässigkeitsbeiwerten ( $k_f$ -Werten) zwischen  $1 \times 10^{-3}$  [m/s] und  $1 \times 10^{-6}$  [m/s] gewährleistet werden.

Die oberflächennah anstehenden, enggestuften Sande weisen i.d.R. geringe Durchlässigkeiten auf und sind für eine dauerhafte entwässerungstechnische Versickerung aus gutachterlicher Sicht nicht geeignet. Die tiefer liegenden ab rd. 42,0 m ü. NHN anstehenden schwach kiesigen bis kiesigen Sand sind für eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich, sofern die Entwässerungsanlagen entsprechend hergerichtet werden.

Bei der Herstellung der hydraulischen Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass die feinsandigen Böden vollständig entfernt werden und nach dem Aushub keine Verschlammlung der Sohle, z.B. durch Regenereignisse, erfolgt.

Durch Eisenhydroxideinlagerungen rotbraun verfärbte Horizonte sind, sofern bautechnisch möglich, im Aushubniveau durch Mehraushub zu beseitigen. Ist ein Mehraushub nicht möglich, ist der niedrigere Bemessungs- $k_f$ -Wert für die Anlagendimensionierung anzusetzen.

Bei hydraulischem Anschluss an die beigefarbenen, schwach kiesigen bis kiesigen Sande kann ein Bemessungs- $k_f$ -Wert von  $k_f = 1,5 \times 10^{-5}$  [m/s] angesetzt werden.

Erfolgt der hydraulische Anschluss in den rotbraun verfärbten, schwach kiesigen bis kiesigen Sanden ist ein Bemessungs- $k_f$ -Wert von  $k_f = 2,4 \times 10^{-6}$  [m/s] anzusetzen.

Als Versickerungsanlagen sollen Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Systeme gewählt werden. Alternative können auch Kastenrigolen-Systeme verwendet werden. Diese Systeme bieten den Vorteil, dass ein größeres Einstauvolumen bei geringerem Platzbedarf geschaffen werden kann.

Die gemäß DWA-A 138-1 einzuhaltenden Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Der laut DWA-A 138-1 anzustrebende Abstand von 1,0 m zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und einem mittleren hohen Grundwasserstand kann bei mittleren Flurabständen von etwa 28 – 30 m sicher eingehalten werden.

Mögliche Auflagen und Genehmigungen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind ortsspezifisch und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

#### **6.4 Kosten und Finanzierung**

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch die Planbegünstigte getragen. Der Gemeinde Bedburg-Hau entstehen durch das Vorhaben keine finanziellen Belastungen.

## **7 Umweltauswirkungen der Planung**

### **7.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt**

Durch die bereits bestehende umliegende Wohnbebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 32 „Grüner Weg“ ersichtlich, da in dessen Geltungsbereich ebenfalls Wohnbebauung vorgesehen ist. Durch den Abriss des Bestandsgebäudes und in der Bauphase muss jedoch im Entwicklungsbereich des Plangebiets mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

#### *Bewertung*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt ist von der Planung nicht zu erwarten.

### **7.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde zudem eine artenschutzrechtliche Prüfung der 1. Stufe vom Büro öKon (Januar 2025) durchgeführt.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung der 1. Stufe wurde das Plangebiet an einem Ortstermin am 08.01.2025 besichtigt. Aus der Besichtigung des Geländes und des Bestandsgebäudes wurden die folgenden Ergebnisse hervorgebracht.

Die bewohnbaren Innenräume und der Keller des Wohnhauses sind durch verschlossene Türen und Fenster für Vögel und Fledermäuse nicht zu erreichen und bieten keine Quartier- oder Brutmöglichkeiten. Der Dachboden ist gedämmt. Die Hohlräume zwischen Unterspannbahn und Dachziegeln sind über Lüftungsziegel und Lücken am Ortgang für Fledermäuse und kleine Vögel erreichbar. Eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse konnte nicht überprüft werden, da die Hohlräume nicht einsehbar sind. Es fand eine Überprüfung der Schornsteine auf Nistmaterial durch Blick in die Wartungsklappen statt. Hierbei wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Vögel, wie z.B. Dohlen, festgestellt.

Insgesamt weist das Gebäude Sommer- und Winterquartiermöglichkeiten für Gebäude bewohnende Fledermausarten auf, wie u.a. Braunes Langohr, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Die potenziellen Quartiere befinden sich vor allem im Dachbereich (Zwischenräume zwischen Dachpfannen und Traglatten und in der Dämmung) und zwischen der Verklinkerung und der Innenwand. Es wurden keine Hinweise auf die Quartiersnutzung gefunden, jedoch konnte dies auch nicht sicher ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von überwinterten Fledermäusen erforderlich.

Die im Plangebiet befindlichen Bäume weisen z.T. kleinere Höhlungen und Totholz auf. Aufgrund eines innerörtlichen Standorts und der geringen Eignung für Vögel oder Fledermäuse ist keine Nutzung der Höhlungen und Spalten durch diese Artengruppen zu erwarten. Es wurde auch keine Nistmaterial an den Stämmen festgestellt. Eine Nutzung der Bäume, Hecken und Sträucher durch planungsrelevante Arten ist nicht zu erwarten, allerdings sind Brutplätze häufiger und ungefährdete Brutvogelarten der Siedlungen, wie Amsel Zaunkönig oder Ringeltaube nicht auszuschließen.

Es handelt sich bei diesen Arten um Arten mit landesweit günstigem Erhaltungszustand, einer weiten Verbreitung und einer großen Anpassungsfähigkeit. Diese Arten werden i.d.R. nicht vertiefend erfasst, eine populationsrelevante Schädigung ist in den überwiegenden Fällen nicht zu erwarten. Dennoch ist eine Tötung dieser Arten inklusive ihrer Gelege zu vermeiden. Bei einer Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit kann ein Verlust von Gelegen und die Tötung von Jungvögeln mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gehölz bewohnenden Brutvögeln erforderlich.

#### *Bewertung*

Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 hat ergeben, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der durch den Gutachter vorgeschlagenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Ziff. 7.9) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 ist nicht erforderlich.

### **7.3 Fläche**

Die Flächensparziele der Bundesregierung sind im vorliegenden Fall nicht primär als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Grüner Weg“ gemäß § 13a BauGB wird das Ziel der Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsfläche der Gemeinde Bedburg-Hau verfolgt. Das Flächensparziel der Bundesregierung zielt auf Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB ab. Im Außenbereich soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verhindert werden. Bei der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets im Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt es sich nicht um eine Flächeninanspruchnahme, sondern um eine Änderung der Nutzungsbestimmung einer Fläche im räumlichen und sachlichen Zusammenhang eines Wohngebiets. Die Empfindlichkeit des Umweltbelangs Fläche bemisst sich dementsprechend nicht anhand einer möglichen planinduziert erhöhten Versiegelung oder einer möglichen Zerschneidung landschaftlich bedeutender Flächen, sondern anhand der Vermeidung zusätzlicher Flächenbedarfe an anderer Stelle, die weniger gut erschlossen und weniger vorbelastet sind. Folglich trägt die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereichs dem übergeordneten Ziel der ‚Innen- vor Außenentwicklung‘ i.S.d § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

#### *Bewertung*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist von der Planung nicht zu erwarten.

### **7.4 Boden**

Schutzmaßnahmen während der Bauphase (Schutz des anfallenden Mutterbodens, Vorschriften (DIN 18915) bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Es ist darauf hinzuwirken, dass mit den im Plangebiet im Rahmen der künftigen Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen zu bewegendem erheblichen Mutterbodenmassen so verträglich wie möglich umgegangen wird. Die Anforderungen des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

Der Stadtbereich von Bedburg-Hau war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln können im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der

staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher insbesondere bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen- Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis zum Thema Kampfmittelrückstände wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Bewertung*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist von der Planung nicht zu erwarten.

### **7.5 Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine klassifizierte Fließ- und Stillgewässer. Allgemein bedeutet eine Versiegelung den Verlust von Flächen zur Grundwasserneubildung und zur Wasserspeicherung. Die Versiegelung erhöht weiter den Oberflächenabfluss und trägt großräumig betrachtet zur Hochwassergefahr bei. Bei unsachgemäßer Bauausführung kann es zu einer Verschmutzung des Grundwassers und einer Schadstoffanreicherung kommen. Bauten im Grundwasserhorizont (z. B. großflächige Unterkellerungen) behindern den Grundwasserabfluss.

Durch die im Zuge der Erstellung des hydrogeologischen Gutachtens durchgeführten Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Bei einem mittleren und hohen Grundwasserstand kann bei mittleren Flurabständen von etwa 28 - 30 m nach gutachterlicher Aussage davon ausgegangen werden, dass die Richtlinien gemäß DWA-A 138-1 sicher eingehalten werden können. Eine Auswirkung der Baumaßnahmen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

#### *Bewertung*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist von der Planung nicht zu erwarten.

### **7.6 Klima/Luft**

Aufgrund der aufgelockerten Bebauung kann das Plangebiet dem Vorstadtklima zugeordnet werden. Dies wird sich durch die Überplanung aller Voraussicht nach nicht ändern. Tagsüber liegt der PET-Wert (Kennziffer für die thermische Belastung) bei 35 bis 41 Grad Celsius im Hochsommer. In der Nacht ist von einer mäßigen Überwärmung zwischen 17 und 18,8 Grad Celsius auszugehen, die dennoch zu einer Abkühlung des Gebiets führen wird (vgl. Klimaatlas.nrw.de). Des Weiteren trägt ein hoher Kaltluftstrom aus Westen dazu bei, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hau Nr. 32 „Grüner Weg“ im zugehörigen Kaltlufteinwirkungsbereich liegt, der einen intensiven Luftaustausch ermöglicht. Dies wird sich auch durch die Überplanung nicht ändern. Dennoch ist die thermische Belastung eher als ungünstig zusammenzufassen, die sich für rund ein Viertel, bis die Hälfte der Anwohnerschaft auswirkt.

Seitens der Regionalplanung wird die Empfehlung gegeben, der Leitbahn der Kaltluft eine hohe Priorität zuzuweisen, wie auch dem Kaltlufteinzugsgebiet. Für den Bereich wird als hitzeangepasste Quartiersplanung daher eine Doppelhaus- und Zeilenbebauung vorgeschlagen. Diesem Vorschlag wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans gefolgt.

Die Umsetzung des Planvorhabens trägt dem Klimaaspekt insofern Rechnung, dass durch

die Nutzung einer ungenutzten Fläche in städtischer Lage die Inanspruchnahme von Freiraum andernorts vermieden werden kann. Die Nachverdichtung des Plangebiets wird aufgrund der geringen Fläche und der getroffenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima haben.

#### *Bewertung*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft ist von der Planung nicht zu erwarten.

### **7.7 Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang des Stadtteils Hau und ist durch das städtische Umfeld bereits allseitig von Bebauung umgeben.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist durch die umliegenden bereits bebauten Wohngebiete weitestgehend gestört. Eine direkte Verbindung zur freien Landschaft besteht nicht. Aufgrund der geringen Fläche von rd. 2.016 m<sup>2</sup> und der Lage in einem bebauten städtischen Gebiet sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

#### *Bewertung*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist von der Planung nicht zu erwarten.

### **7.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bei Eingriffen in das Schutzgut Boden können Bodendenkmäler aufgedeckt werden. Da der Fund von Bodendenkmälern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis zu dem Umgang mit Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmäler.

#### *Bewertung*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht zu erwarten.

### **7.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen**

Die folgenden Maßnahmen wurden im Zuge der Artenschutzprüfung der Stufe 1 gutachterlich festgehalten, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG mit ausreichender Sicherheit ausschließen zu können.

Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Ziff. 5.3.1).

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Winterlethargie muss der Abriss von Gebäuden innerhalb der Aktivitätszeit der Arten, also im Zeitraum vom 15.03. bis 31.10., unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden (vgl. Ziff. 5.3.2).

Die ökologische Baubegleitung ist durch nachweislich qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Sie ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen und zu dokumentieren.

Werden während der Arbeiten besonders geschützte Tiere oder Ruhe- / Fortpflanzungsstätten festgestellt, sind diese der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden im Zuge der Ökologischen Baubegleitung Fledermausquartiere am Gebäude festgestellt, sind diese gemäß dem Leitfaden MKULNV NRW (2021) auszugleichen.

### **7.10 Alternativenprüfung**

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind zwei Arten von Alternativen zu unterscheiden:

- die Untersuchung unterschiedlicher Standorte für eine bestimmte Nutzung und
- die Untersuchung unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten an einem Standort (z.B. Wohn- oder Gewerbenutzung).

Freie Flächen für die Errichtung von Wohnbebauung sind im Stadtgebiet von Bedburg-Hau nur in geringem Maße vorhanden. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets am vorgesehenen Standort sinnvoll, da andernorts ggf. eine Flächeninanspruchnahme vermieden wird. Die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereichs verfolgt das übergeordnete Ziel die Innenentwicklung der Außenentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB vorzuziehen und zeichnet sich durch eine flächeneffiziente Vorgehensweise aus. Bei weiterer Flächeninanspruchnahme andernorts ist ggf. mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen an einem Alternativstandort zu rechnen. Der vorgesehene Standort ist hingegen bereits aufgrund seiner Lage im räumlichen und sachlichen Zusammenhang eines bereits bestehenden Wohngebiets vorgeprägt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits über den Grünen Weg erschlossen. Mit den Haltestellen „Lindenstraße“ und „Breite Straße“ entlang der nahegelegenen Gocher Landstraße (B9) der Buslinie 56 ist das Grundstück an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet gegeben. Andernorts sind diese infrastrukturellen Voraussetzungen ggf. nicht gegeben und müssten unter Umständen errichtet werden.

Eine Nutzung des Plangebiets für gewerbliche oder gar industrielle Nutzung ist aufgrund entstehender Konflikte mit der bestehenden umgebenden Wohnbebauung nicht realistisch. Untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen sind auch in der vorliegenden Planung möglich.

Im Fall der nicht Durchführung der Planung würde die im Bestand bebaute Fläche weiterhin bestehen bleiben. Der Verzicht auf eine Nachverdichtung wie es der vorliegende Bebauungsplan vorsieht entspricht weder der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde noch dem gesetzlichen Gebot der Innenverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

### **7.11 Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die v. g. Schutzgüter zu erwarten sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen die Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne und den faktischen Bestand des Umfelds auf und führen diese im Geltungsbereich weiter. Aufgrund dieses Vorgehens sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ zu erwarten.

Ebenfalls sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“, „Fläche“, „Boden“, „Wasser“, „Klima“, „Landschaft“ und „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ durch die Planung zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzguts „Fläche“ kann festgehalten werden, dass durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im räumlichen und sachlichen Zusammenhang eines bereits bestehenden Wohngebiets ein zusätzlicher Flächenbedarf an anderer Stelle vermieden wird. Die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereichs verfolgt das übergeordnete Ziel die Innenentwicklung der Außenentwicklung i.S.d § 1a Abs. 2 BauGB vorzuziehen und zeichnet sich durch eine flächeneffiziente Vorgehensweise aus.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ werden auf die in Kapitel 7.9 genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan verwiesen.

Die bestehenden Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering zu bewerten.

## **8 Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan Bedburg-Hau (Gemeinde Bedburg-Hau)

<https://geoportal-niederrhein.de/>

heruntergeladen am 11.02.2025