

58. Bebauungsplan

- Baugebiet Kolpingstraße

Gebiet östlich der Erft und westlich der Adolf-Silberberg-Straße

Vorhabensbeschreibung

(Stand: 19.03.2021)

Inhaltsverzeichnis

1. Kontext des Vorhabens.....	3
2. Nutzungskonzept.....	5
3. Bebauungs- und Verkehrskonzept.....	5
4. Gestaltungskonzept.....	6
5. Freiraumkonzept.....	7
6. Umweltbelange.....	7
7. Bodenaltlasten.....	8
8. Verkehrsbelastung.....	9
9. Schallschutzkonzept.....	9
10. Versorgungs- und Energiekonzept.....	11
11. Entsorgung.....	12
12. Abfallsammelanlage.....	12
13. Planungsrechtliche Situation.....	13

1. Kontext des Vorhabens

Die Deutsche Reihenhäuser AG (DRH) beabsichtigt das Grundstück „Kolpingstraße“ (Gemarkung Bedburg, Flur 39, Flurstücke 136 (teilweise), 61 - 68) mit einer Fläche von circa 12.000 m² zu erwerben und strebt die Realisierung eines Wohnparks mit II-geschossigen Hausgruppen und Doppelhäusern im Rahmen einer Maßnahme nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an.

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Stadt Bedburg, circa 400 m südlich des Bahnhofs und wurde zuvor für Bahnanlagen genutzt, liegt jedoch seit einiger Zeit brach. Das Grundstück wird im Westen von (weiterhin genutzten) Bahnflächen begrenzt. Im Norden, Osten und Süden ist es von mehrheitlich wohnbaulich genutzten Flächen umgeben.



Abbildung 1: Topografische Karte (DK50) mit Abgrenzung des Plangebiets
(Quelle: <https://www.geoportal.nrw/>, Aufruf 02/2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Die Erschließung erfolgt im Norden direkt über die Kolpingstraße. Im Süden erfolgt die Zufahrt über eine bestehende Stichstraße, welche von der Kolpingstraße aus in westlicher Richtung abzweigt.

Die DRH ist daran interessiert die zuvor beschriebene Fläche zu einem Reihenhäuser - Wohnpark mit einem ergänzenden Angebot an Doppelhäusern zu entwickeln. Die Planung sieht eine Wohnanlage mit insgesamt 35 Wohneinheiten in offener Bauweise, davon 29 Reiheneigenheime und sechs Doppelhaushälften, vor.

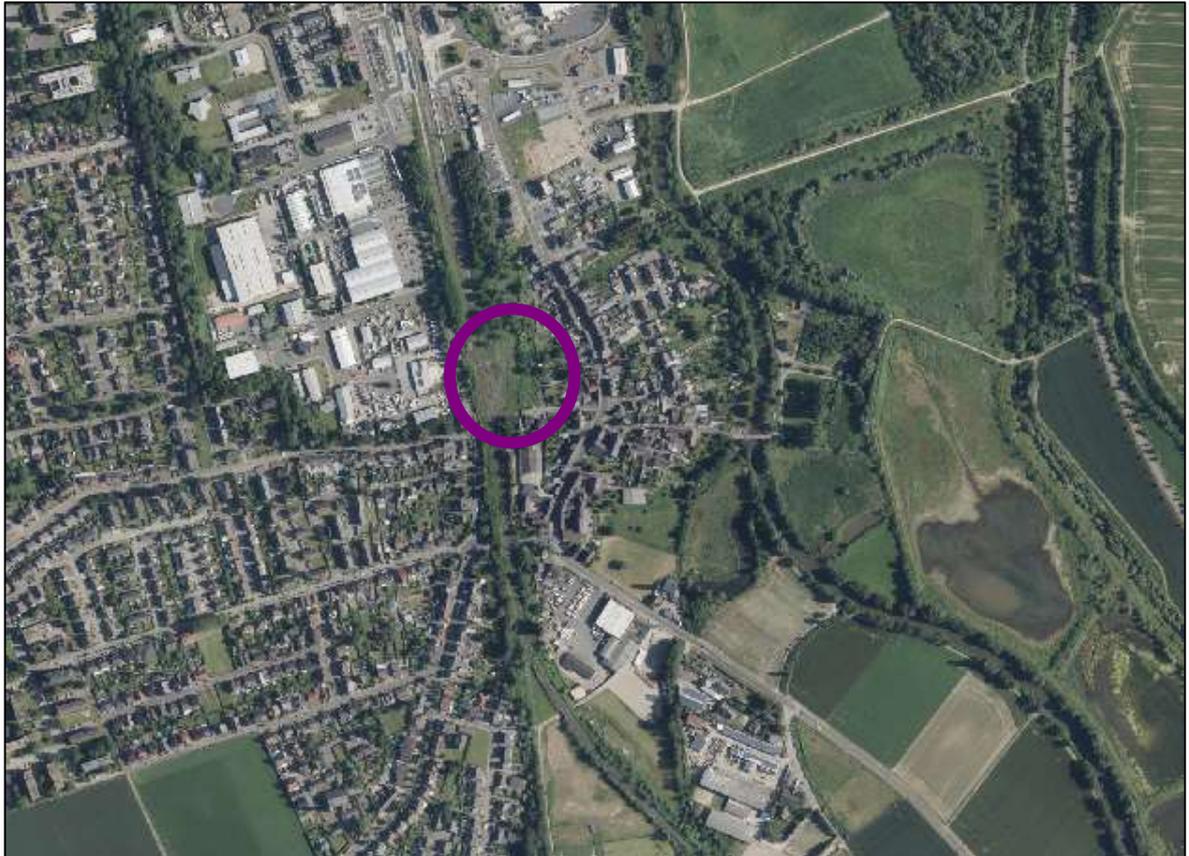


Abbildung 2: Luftbild (DOP) mit Abgrenzung des Plangebiets
(Quelle: <https://www.geoportal.nrw/>, Aufruf 02/2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

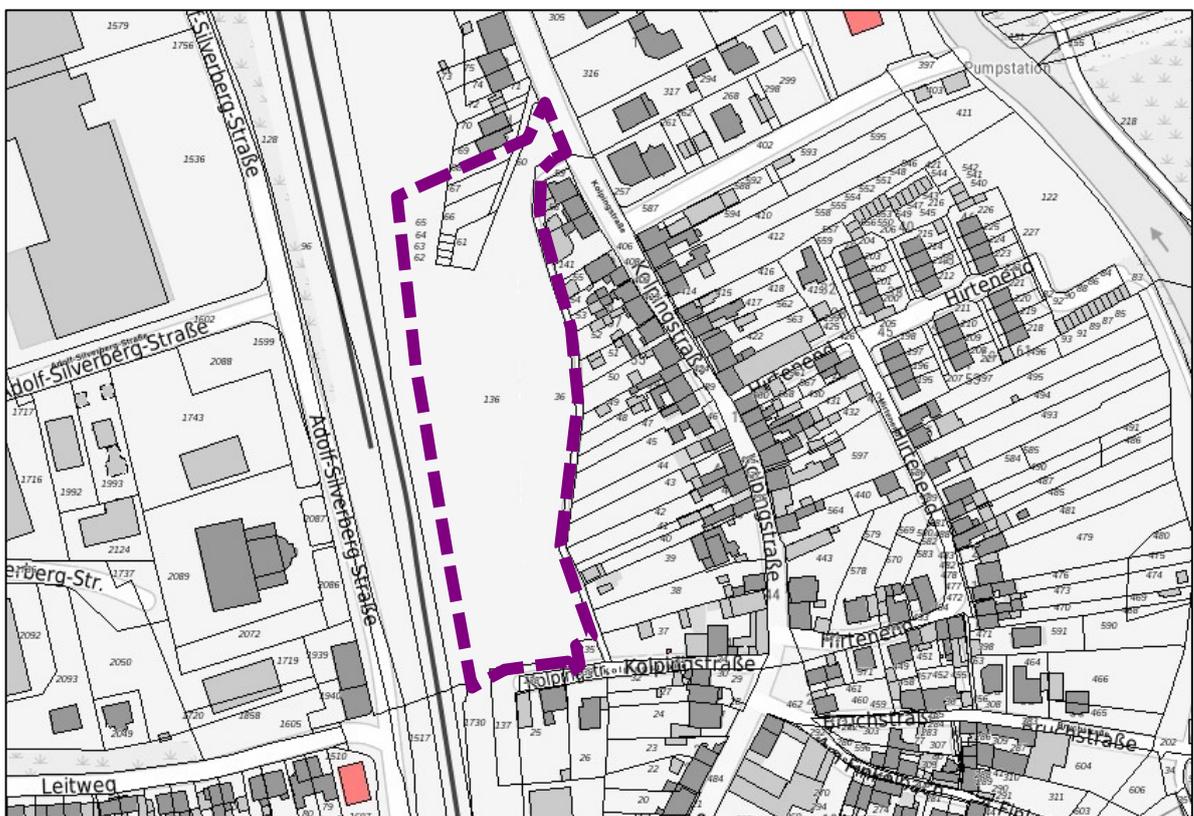


Abbildung 3: Katasterplan mit Abgrenzung des Plangebiets
(Quelle: <https://www.geoportal.nrw/>, Aufruf 02/2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zur Realisierung des beschriebenen Vorhabens ist sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren als auch die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich.

Hierbei handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 sowie die 55. FNP-Änderung der Stadt Bedburg. Beides kann im Parallelverfahren abgewickelt werden.

2. Nutzungskonzept

In den etablierten Wohnparks der DRH wird keine Realteilung vollzogen, sondern gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG). Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem WoEiG erfolgen eindeutige Regelungen bezüglich der Zuordnungen, Rechte und Pflichten sowie eine klare Definition von Sondernutzungsrechten und Gemeinschaftseigentum.

Die Verkehrsflächen sowie die öffentliche Grünfläche verbleiben in städtischem Eigentum.

3. Bebauungs- und Verkehrskonzept

Bei dem in Kapitel 1 beschriebenen Vorhaben sollen verschiedene Haustypen entstehen:

	Typ 120	Typ 145	Typ Doppelhaus
Wohnfläche	120 m ²	145 m ²	160 m ²
Vollgeschosse	2 plus ausgebautes Dachgeschoss	2 plus ausgebautes Dachgeschoss	2 plus ausgebautes Dachgeschoss
Dachform	Satteldach, Neigung 35,3 °	Satteldach, Neigung 35,3 °	Walmdach, Neigung Straße 35,3° Neigung Garagen 56°
Traufhöhe	6,37 m	6,14 m Gaube: 8,15 / 1,89 m	6,56 m Gaube Straße 8,81 m Gaube Garagen 8,76 m
Dachüberstand	Traufe: 50 cm Giebel: 19,5 cm	Traufe: 50 cm Giebel: 19,5 cm	-
Firsthöhe	9,51 m	10,42 m	10,78 m

Die vorgesehenen 29 Reihenhäuser sind in insgesamt sieben Hausgruppen aufgeteilt. Jede Hausgruppe besteht aus drei bis sieben Reiheneigenheimen. Die Hausgruppen wurden weitgehend mit den Eingangsseiten zur Erschließungsstraße angeordnet, um Raumkanten ausbilden und den Straßenraum baulich einzufassen. Diese Anordnung bietet zudem den Vorteil, dass die rückwärtigen Außenwohnbereiche mehrheitlich nach Osten orientiert und damit von den Lärmeinwirkungen durch die Bahnstrecke geschützt sind. Die übrigen Gebäude weisen eine Ausrichtung der Gärten nach Süden und damit

eine optimale Besonnung auf.

Die drei Doppelhäuser im südlichen Bereich des Plangebietes sind ebenfalls mit den Eingangsseiten zur Straße und den Gärten auf der ruhigeren Ostseite positioniert.

Eine großzügige gemeinschaftliche Grünfläche ist zentraler Bestandteil des Quartiers. Diese ist im südlichen Bereich der Reihenhäuser, mittig im Quartier vorgesehen und wird auf drei Seiten baulich durch die Reihenhäuser eingefasst.

Das Plangebiet wird im Nordosten sowie im Südosten an die Kolpingstraße angebunden und über eine in Nord-Süd-Richtung parallel zur Bahn verlaufende Mischverkehrsfläche erschlossen. Durch die Erschließung entlang der Bahn und die Konzentration der Stellplätze entlang der Erschließungsstraße, wird die Wohnbebauung zusätzlich weiter von der Lärmquelle abgerückt. Die befahrbaren Erschließungsflächen wurden so gering wie möglich gehalten und auf die Verkehrsfläche entlang der Bahn begrenzt, um das Quartier im inneren frei von Autos zu halten. Die rückwärtigen Reihenhäuser werden über Wohnwege fußläufig erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze werden zum Hauptteil in Form von offenen Stellplätzen und Carports im Norden und Nordwesten entlang der Erschließungsstraße nachgewiesen. Zwischen den beiden Reihenhausergruppen ganz im Norden sowie seitlich der Doppelhäuser befinden sich jeweils Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen. Unter Einbeziehung der den Garagen vorgelagerten Stellplätze wird für das neue Wohnquartier ein 2-facher Stellplatznachweis erbracht. Darunter 26 Carport-Stellplätze, 24 offene Stellplätze und zehn Garagen.

Im Süden des Plangebietes sind im Bereich der Zufahrt sind zudem 29 öffentlich zugängliche Stellplätze vorgesehen. Die sowohl Besuchern des Quartiers als auch der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung stehen sollen.

Die nachgewiesenen Stellplätze werden als ausreichend erachtet. Zudem liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bedburg und ist damit gut an den ÖPNV angeschlossen.

4. Gestaltungskonzept

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser und Doppelhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der DRH nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 m² auf. Im rückwärtigen Freibereich wird der Terrassenschrank mit ca. 2 m², der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 m² zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.

Jedes Doppelhaus verfügt über eine eigene Nebenanlage mit zusätzlichem Abstellraum, die von der Terrasse aus zugänglich ist. Zudem findet sich im Bereich zwischen den beiden Terrassen der Doppelhäuser jeweils ein Terrassenschrank, der jenen bei den Reihenhäusern entspricht.

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche

auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und / oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp aufeinander abgestimmt.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, stellt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhausergruppen dar. Das Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser herzauszustellen, den Wohnpark jedoch in einem Gesamtzusammenhang zu stellen.

Dazu werden die Wohneinheiten jeder Hausgruppe bzw. Doppelhäuser mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen. Die einzelnen Zeilen wiederum werden im Wechsel mit helleren und/ oder kräftigeren Tönen versehen. Die Anbauten wie Fahrradbox, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert wird.

5. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 1.250 m² vor. Diese Größe an Gemeinschaftsgrünfläche beinhaltet den Gemeinschaftsplatz von ca. 500 m², der als Aufenthalts- und Spielmöglichkeit für die Bewohner, insbesondere für die Kinder, des geplanten Wohnparks hergestellt werden soll. Der Gemeinschaftsplatz wurde an zentraler Stelle im Quartier eingeplant, sodass er von allen Bewohnern gut erreicht werden kann.

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

6. Umweltbelange

Gemäß nordrhein-westfälischer Verwaltungsvorschrift zur ‚Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren‘ (VV-Artenschutz) ist eine eigenständige Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.

Die ASP wurde seitens raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR im September 2020 durchgeführt. Der Prüfumfang beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die in Europa heimischen wildlebenden Vogelarten. Die planungsrelevanten Arten waren zunächst in einer überschlägigen Prognose zu prüfen. Sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende ‚Art-für-Art-Betrachtung‘ in einer zweiten Prüfstufe erforderlich.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, *„dass allgemein häufige, europäisch geschützte Vogelarten potenziell im Plangebiet vorkommen können. Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG bei Umsetzung des Planvorhabens kann*

unter Beachtung des angepassten Zeitfensters für die Baufeldräumung ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für die Haselmaus. Zwar gilt die Fläche des Plangebiets als „abgefangen“ und „haselmausfrei“, vorsorglich wurden aber Maßnahmen konzipiert, nach denen auch das Eintreten eines (unwahrscheinlichen) Tötungsverbotes nach § 44 I Nr. 1 BNatSchG vermieden werden kann.“

Weiterführende Untersuchungen waren somit nicht notwendig. Das Freischneiden des Plangebiets wurde im November 2020 unter fachlicher Begleitung des zuvor genannten Planungsbüros sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Bedburg durchgeführt.



Abbildung 4: Fotos vom Plangebiet, November 2020
(Quelle: Deutsche Reihenhaus AG, Februar 2021)

7. Bodenaltlasten

Die Beratungsgesellschaft mbH Dr. Spoerer & Dr. Hausmann führte im Mai 2020 eine abfalltechnische Untersuchung im Plangebiet durch. Die durchgeführten Bohrarbeiten und anschließende Untersuchungen zeigten, dass flächig anthropogene Auffüllungen vorhanden sind: *„Abfalltechnisch sind diese in die Klasse Z2 (MP 2 und MP 3 [MP = Mischprobe]) der TR Boden bzw. in die Klasse DK II der Dep-VO (MP 1) einzustufen. Das Material des gewachsenen Bodens ist in die Klasse Z0 der TR Boden einzustufen (MP 4 - MP 7). Ein Wiedereinbau des gewachsenen Bodens wäre möglich (gärtnerische Nutzung). Das Aushubmaterial ist der AVV - Nr. 170504 Boden und Steine zuzuordnen.“*

Basierend auf dieser Bewertung wird folgendes Vorgehen geplant: Die oberen Schichten

werden bis mindestens 0,5 m komplett abgezogen und entsorgt. Im Bereich der MP 1 wird die belastete Auffüllung gänzlich durch einen sauberen Boden ausgetauscht. Im Bereich der MP 2 sowie MP 3 werden die Böden im Bereich der zukünftigen Grünfläche gegen 0,5 m sauberen Boden ersetzt.

Somit ist die fachgerechte Behandlung und Entsorgung der vorhandenen Bodenaltlasten sichergestellt.

8. Verkehrsbelastung

Eine verkehrstechnische Untersuchung bzgl. der Anbindung des geplanten Wohngebiets an die bestehende Kolpingstraße wurde seitens des Ingenieurbüros Geiger & Hamburgier im Mai 2020 angefertigt.

Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend ist zu sagen, dass der zusätzliche Verkehr, den das Wohngebiet erzeugt, so gering ist, dass er nicht zu relevanten Veränderungen oder gar Überlastungen auf der Kolpingstraße führt. Die Anbindung sollte wie geplant an den beiden vorgesehenen Stellen erfolgen. Es muss auf ausreichende Sichtfelder in den Einmündungsbereichen geachtet werden. Die Sicht darf nicht durch parkende Fahrzeuge behindert werden.“

Dementsprechend erfolgt, wie schon in Kapitel 1 beschrieben, die Erschließung im Norden direkt über die Kolpingstraße und im Süden über eine bestehende Stichstraße.

9. Schallschutzkonzept

Zum Umgang mit den Lärmimmissionen wurde durch das Büro Stoffers Akustik aus Hürth eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt (STOFFERS AKUSTIK Ingenieurbüro; 15.09.2020).

Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Lage des Plangebiet, da sich dieses zwischen der Kolpingstraße und der Adolf-Silverberg-Straße befindet. Zudem verlaufen unmittelbar westlich des Plangebiets Bahnschienen. Westlich der Adolf-Silverberg-Straße liegt ein Gewerbegebiet. Etwa 200 m nördlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Bedburg (Erf) sowie in etwas geringerer Entfernung ein zugehöriger P+R-Parkplatz. Auf das Plangebiet wirken daher sowohl Verkehrsgeräusche als auch Gewerbegeräusche ein.

In dem zuvor genannten Bericht werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bereich der Gebäude vorkommenden Lärmpegelbereiche II, III und IV (siehe Abbildung 5) wird die flächenmäßige Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Dementsprechend werden folgende Festsetzungen getroffen:

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Plangebiet zum Schutz vor Außenlärm sog. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 (s.u.) unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche II, III und IV. Die Zuordnung zwischen

Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel erfolgt gemäß Tabelle 7 der o. g. Norm.

Gleichung: $R'_{wges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

L_a	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109</i>
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	<i>für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	<i>für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches</i>
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	<i>für Büroräume und Ähnliches</i>

Mindestens einzuhalten sind dabei immer:

$R'_{wges} = 35 \text{ dB}$	<i>für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>
$R'_{wges} = 30 \text{ dB}$	<i>für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches</i>

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

Falls durch einen Sachverständigen im konkreten Baugenehmigungsverfahren eine geringere tatsächliche Geräuschbelastung nachgewiesen wird - z. B. an geräuschquellen-abgewandten Gebäudeseiten oder aufgrund der Abschirmung durch andere Gebäude - ist eine entsprechende Abweichung von den hier festgesetzten Anforderungen zulässig.

Bei schalltechnisch wirksamen Fenstern ist grundsätzlich zu beachten, dass deren Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand voll wirksam ist. Zumindest an Schlafräumen, vor denen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht verschlechtert wird.“

Des Weiteren sollen auch aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen und im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert werden.

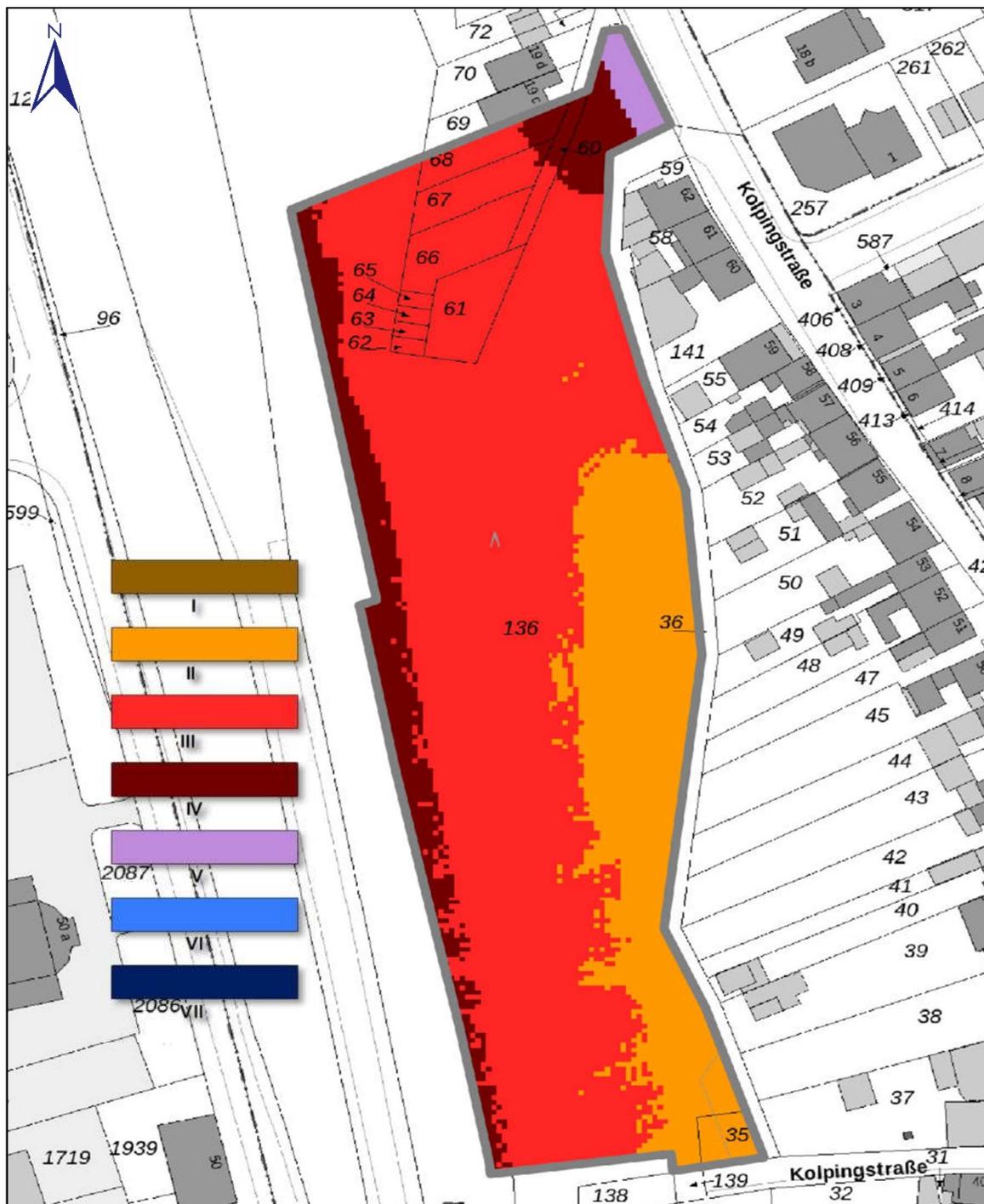


Abbildung 5: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, ohne Planbebauung, 2. OG
(Quelle: STOFFERS AKUSTIK Ingenieurbüro, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Reihenhauswohnparkes in Bedburg, Baugebiet Kolpingstraße, Bericht Nr. G20 05 079/01 vom 15.09.2020)

10. Versorgungs- und Energiekonzept

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Diese wird an die öffentlichen Leitungen angebunden. Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Energie-

und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

Die Technikzentrale ist im Quartier an der südlichen Giebelseite der Hausgruppe 120 d situiert.

11. Entsorgung

Die Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist innerhalb des Plangebietes durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Bedburg sichergestellt.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird auf dem Grundstück im Trennsystem bis vor die Grundstücksgrenze geführt. Hier wird das Trennsystem zusammengeführt und in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Um das öffentliche Netz nicht zu überlasten wird das Niederschlagswasser gedrosselt abgegeben. Zur möglichen Einleitmenge liegen derzeit noch keine konkreten Angaben vor. Im weiteren Verfahren sind daher weitere Abstimmungen mit dem Erftverband bzw. dem Tiefbauamt der Stadt Bedburg erforderlich. Eine erforderliche Rückhaltung wird im Bereich der Verkehrsfläche als zentrale Lösung angestrebt.

Es ist ein Überflutungsnachweis zu führen und schadlos überflutbare Flächen vorzuhalten (oberirdisch oder unterirdisch).

Von einer Versickerung auf dem Grundstück wird aus gutachterlicher Sicht abgeraten. Zudem ist der Bemessungswasserstand steigend, sodass er in Zukunft ein Problem für eine Versickerung darstellen würde.

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

12. Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet zwei gemeinschaftliche Abfallsammelplätze vorgesehen. Diese sind direkt an der Verkehrsfläche situiert, wodurch eine Leerung der Mülltonnen durch die entsprechenden Entsorgungsbetriebe erleichtert wird. Um die Wege für die Bewohner möglichst gering zu halten wurden für alle Bewohner gut erreichbare Standorte gewählt. Im nördlichen Bereich des Wohnparks befindet sich ein Abfallsammelplatz nördlich der Hausgruppe 145 a, im südlichen Bereich westlich der Hausgruppe 120 g.

Im Allgemeinen wird durch die Anlage von gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplätzen die Anordnung einer Vielzahl von freistehenden Einzeltonnen vermieden, was sich positiv auf das Erscheinungsbild des Wohnparks auswirkt. Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelanlagen ein

harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, werden diese, wie die Terrassenschränke und Gartenboxen mit HPL-Platten verkleidet.

13. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, weshalb der Bebauungsplan Nr. 58 / Bedburg - „Baugebiet Kolpingstraße“ aufgestellt werden soll. Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg das Plangebiet als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt ist, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Mit der Aufstellung des zuvor genannten Bebauungsplans soll die Fläche zukünftig als „Wohnbaufläche“ (W) im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der zur Realisierung benötigte Antrag auf Freistellung nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für folgende Flurstücke (Flur 39/Flurstück 136, Flur 39/Flurstück 139 und Flur 3/Flurstück 1730) liegt der Stadt Bedburg mit Bekanntgabe des Freistellungsbescheides vom 07.06.2016 vor. Die oben genannten Flächen werden von Betriebszwecken freigestellt, da sie für Bahnbetriebszwecke nicht mehr erforderlich sind. Durch diese Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn. Zugleich endet für die Flächen gem. § 38 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Damit fallen diese Flächen wieder vollständig in die Planungshoheit der Stadt Bedburg zurück.