

BEGRÜNDUNG

zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes, der innerhalb des Sanierungsgebietes des Stadtkernes liegt, verfolgt die Stadt Bergheim die Zielsetzung, die Planung den geänderten Rahmenbedingungen der Sanierung anzupassen. Durch Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich unmittelbar im Anschluß an das Änderungsgebiet ergab sich die Notwendigkeit der vorgesehenen Änderung.

Im einzelnen verfolgt die Bebauungsplanänderung folgende Ziele und Zwecke:

- Anpassung der Dachneigung an die nordöstlich entstandene Neubebauung, wobei anstelle einer Dreigeschossigkeit mit Flachdach eine zweigeschossige Bebauung mit 38° Dachneigung festgesetzt werden soll.
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich zur Unterbringung von Laden- und Lagerflächen,
- Verzicht auf eine öffentliche Grünfläche entlang der Bahn, da ein zusammenhängender Grünzug entlang der Bahnlinie durch die bereits vollzogene Entwicklung im Westen nicht mehr möglich ist,
- Schaffung einer rückwärtigen Andienung durch Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche,
- Berücksichtigung der veränderten Ausbausituation im Bereich des Wendeplatzes östlich von Horten,
- Berücksichtigung der Detailplanung für das Park-and-Ride-System.

2. Begründung der Planungsinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bisher rechtskräftigen Fassung und den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird im Bebauungsplan Nr. 38.4, 4. Änderung, ein MK-Kerngebiet ausgewiesen.

Hierbei wird gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt, daß die nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

nicht zulässig ist sowie gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Der Ausschluß dieser Nutzungsart wird damit begründet, daß zur Zeit derartige Betriebe und Einrichtungen im Bebauungsplanänderungsgebiet nicht gegeben sind und hier keine geeigneten Standortvoraussetzungen bestehen.

Die Festsetzung, nach der sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 (2) Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind, bewahrt unter Bezug auf die Situation der umgebenden Gebiete den typischen Charakter des Stadtkerne Bergheim.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl an der umgebenden Situation als auch an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Stadtkern Bergheim. Es wird daher eine zwingende Zweigeschossigkeit entlang der Südweststraße ausgewiesen, darüber hinaus wird zur Unterbringung der im MK-Kerngebiet ansässigen Gewerbebetriebe und Läden eine rückwärtige eingeschossige Bebauung ausgewiesen.

2.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Im Bebauungsplanänderungsgebiet wird ausschließlich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung der Lage im Stadtkern Bergheim und dient der Sicherstellung der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl durch Baugrenzen als auch durch Baulinien umgrenzt.

Baulinien sind entlang der Südweststraße zur Erzielung einer auf den Straßenverlauf abgestimmten Baukörperflucht festgesetzt, im übrigen wird zur Ermöglichung individueller Bebauungsmaßnahmen die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen umgrenzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen, um ausreichende Freiflächenanteile auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern. Diese Einschränkungen werden durch entsprechende rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten ausgeglichen.

2.3 Die Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen sollen durch die Bebauungsplanänderung den veränderten Bedingungen der Detailplanung für das Park-and-Ride-System angepaßt werden.

Eine durchgehende weiterführende Verkehrsfläche entlang der Bahn wird in den Bebauungsplan Nr. 38.4, 4. Änderung, nicht mehr aufgenommen, da hierfür durch westlich des Plangebietes vollzogene Baumaßnahmen die Voraussetzungen entfallen sind. Stattdessen wird zur rückwärtigen Andienung der Grundstücke eine Verkehrsfläche als Stichweg ausgewiesen.

2.4 Die Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche für eine Trafostation ist für die Versorgung des Gebietes erforderlich und in ihrer Lage und Größe durch die Vorgabe des Versorgungsträgers begründet.

2.5 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

In der Bebauungsplanänderung sind zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen aufgenommen, die zur Sicherung von Leitungsführungen und deren Unterhaltung erforderlich sind.

2.6 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sollen aus Gründen der Verkehrsabwicklung in der Südweststraße und der Parkplatzzufahrt sicherstellen, daß Garagen und Stellplätze nicht im Bereich der Südweststraße errichtet werden und ausschließlich über die südliche Stichstraße zu erschließen sind.

3. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e BBauG (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e vor.

4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Bergheim gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Sollte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so beabsichtigt die Stadt, um die Verwirklichung des Planes sicherzustellen, eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchzuführen.

6. Kosten und Finanzierung

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Bergheim keine zusätzlichen Kosten.

Weitere Darlegungen bezüglich der Finanzierung werden daher nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 Bauordnung
Nordrhein-Westfalen (BauONW)

1. Höhenlage

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe soll eine maßstabs-
gerechte bauliche Entwicklung sicherstellen. Darüber hinaus werden
negative Einflüsse auf die Gestaltung des Straßenraumes durch unter-
schiedliche Höhenlagen benachbarter Gebäude vermieden.

2. Dachneigungen

Im Bebauungsplangebiet wird im Bereich der der Südweststraße zugewandten
überbaubaren Grundstücksfläche das geneigte Dach festgeschrieben. Damit
wird sowohl einer bereits eingeleiteten Entwicklung entsprochen als auch ein
gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Die Dachneigung ist so
bemessen, daß über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden
werden kann.

Die Ausweisung Flachdach (0°/5°) für die der Verkehrsfläche abgewandten
rückwärtigen überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt, um auch hier ein
einheitliches, gebietscharakteristisches Gestaltungsmerkmal der Dachform
sicherzustellen.

Der Ausschluß von Dachaufbauten für Garagen außerhalb der Baukörper
erfolgt einerseits zur Vermeidung nachbarlicher Beeinträchtigungen, anderer-
seits, um positiven Einfluß auf die Gestaltung angrenzender Garagen zu nehmen.

3. Dachformen

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird für die zweigeschossige
Bebauung nur das Satteldach zugelassen, da dieses der im Bebauungsplan-
änderungsgebiet bereits eingeleiteten Entwicklung entspricht und andere
Dachformen, insbesondere unterschiedliche benachbarter Gebäude, bei einer
geschlossen, giebelständigen Bebauung eine gestalterisch unbefriedigende
Lösung darstellen.

4. Dachgauben

Der Ausschluß von Dachgauben begründet sich darin, daß diese bei einer
giebelständigen Bebauung ein geordnetes Gestaltungsprinzip der Dachland-
schaft nicht mehr erkennbar werden ließen. Ausreichende Belichtungs- und
Belüftungsmöglichkeiten der Dachräume sind über die vorderen und rück-
wärtigen Giebelseiten gesichert.

5. Firstrichtungen

Entsprechend der vorhandenen Firstrichtung und der hierdurch eingeleiteten Entwicklung werden giebelständige Gebäude vorgesehen.

6. Drempel

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die höchstzulässige Drempelhöhe auf 50 cm festgelegt. Diese Festsetzung erfolgt, da sich hohe Drempel nachteilig auf die Proportion der Gebäude auswirken. Weiterhin würden stark unterschiedliche Drempelhöhen benachbarter Gebäude in geschlossener Bauweise, insbesondere bei giebelständigen Gebäuden, die Gestaltung des Gebietes negativ beeinflussen.

7. Dachüberstände

Die Vorschriften für Traufen- und Ortgangüberstände (bis 0,40 m bzw. 0,25 m) zielen darauf ab, in Anlehnung an die bestehende und umgebende Situation überhöhte unproportionale Dachüberstände auszuschließen.

8. Materialgebung

Zur Dacheindeckung werden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bestimmte Materialien zugelassen. Die Einengung auf bestimmte Materialien erfolgt mit der Begründung, positiven Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen, insbesondere, um störende Einflüsse (Farbe, Form) auf die Dachlandschaft zu vermeiden. Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden nur rote bis rotbraune Ziegel zugelassen, da diese der bereits eingeleiteten Entwicklung im Bebauungsplanänderungsbereich wie auch einem nicht unwesentlichen Teil der umgebenden Bebauung entsprechen und gerade in einer geschlossenen Bauzeile stark unterschiedliche Außenwandmaterialien gestalterisch unbefriedigend sind.

9. Einfriedigungen

Die Vorschriften zielen darauf ab, die den Gebäuden vorgelagerten Bereiche mit in den Straßenraum als Gestaltungselement einzubeziehen. Die optische Wahrnehmung gestalteter Grünflächen wie auch nicht abgegrenzter befestigter Flächen vor Geschäften o.ä. tragen zu einer wünschenswerten Bereicherung des Straßenraumes allgemein mit bei. Im rückwärtigen Bereich wird eine übergreifend gestaltete Freifläche angestrebt. Hierzu sollen störende Elemente, wie überhöhte Zäune und Mauern, ausgeschlossen werden.

10. Bewegliche Abfallbehälter

Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, daß Mülltonnenplätze vom Straßenraum einzusehen sind, da freistehende Mülltonnen und Container negative Gestaltungseindrücke hinterlassen.

Der Bebauungsplan Nr. ~~38.4/Bergheim.-4.Änderung-~~ ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 - BBauG/BGB1. I S. 2 256 -, zuletzt geändert am 6.7.1979 - BGB1. I S. 949 -, durch Beschluß des Rates der Stadt Bergheim vom 21.6.1982 aufgestellt worden.

Bergheim, den 12. April 1983.

In Vertretung:

Stadtdirektor

Drouve

Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. ~~38.4/Bergheim.-4.Änderung-~~ hat gem. § 2 a (6) des BBauG in der Zeit vom 2. Mai 1983 bis 3. Juni 1983 öffentlich ausgelegen.

Bergheim, den 2. Februar 1984

In Vertretung:

Stadtdirektor

Drouve

Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. ~~38.4/Bergheim.-4.Änderung-~~ ist gem. § 10 des BBauG vom Rat der Stadt Bergheim am 24. Okt. 1983 als Satzung beschlossen worden.

Bergheim, den 2. Februar 1984

G. P. ...
Bürgermeister

A. ...
Stadtvertreter

Der Bebauungsplan Nr. ~~38.4/Bergheim.-4.Änderung-~~ ist gem. § 11 des BBauG mit Verfügung vom 9.4.84 Az. 35.2.12-3012-36.84 genehmigt worden.

Köln, den 9.4.84

Der Regierungspräsident

A. ...

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie über Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. ~~38.4/Bergheim.-4.Änderung-~~ gem. § 12 des BBauG ist am 16.5.1984 erfolgt.

Bergheim, den 8. Juni 1984

G. P. ...
Bürgermeister



