

STADT BERGHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 238 / BERGHEIM
"DIESELSTRAÙE"**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Anlass und Ziele der Planung
- 2 Planerische Ausgangssituation
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 2.2 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebietes und der Umgebung
- 3 Rechtliche Beurteilung
Verfahren gem. § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Planinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit
 - 5.5 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.7 Ver- und Entsorgung
 - 5.8 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 5.9 Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift
 - 5.10 Kennzeichnungen
 - 5.11 Hinweise
- 6 Planverwirklichung
- 7 Städtebauliche Kennziffern

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Abwägungsprozess im Rahmen der Überprüfung des Spielflächenbedarfs führte zu dem Ergebnis, dass gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Bergheim vom 12.12.2005 u.a. die Spielfläche "Dieselstraße" unter der entsprechenden Voraussetzung, dass die Fertigstellung und Umsetzung des neuen Spielflächenplanes für den Wohnbereich Bergheim Süd-West sichergestellt ist, veräußert werden kann. Daraus resultiert, dass der Bereich einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden soll.

Städtebauliche Zielvorstellung ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 / Bergheim "Dieselstraße" für den Planbereich zwischen Siemensstraße, Dieselstraße und Wöhlerstraße die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung zu schaffen.

Es wird eine Baukonzeption vorgeschlagen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen der Neubebauung im Bebauungsplangebiet und der bestehenden Bebauung des Umfeldes gewährleistet.

2 Planerische Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 / Bergheim "Dieselstraße" liegt innerhalb der Gemarkung Bergheim, Flur 1. Er umfasst das Grundstück entlang der Dieselstraße zwischen Siemensstraße und Wöhlerstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 925 qm.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 / Bergheim "Dieselstraße" im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

2.2 Nutzung und Bebauung des Plangebietes und der Umgebung

Das innenstadtnahe Plangebiet wird heute als Kinderspielplatz mit entsprechender Ausstattung an Spielgeräten genutzt. Vorhandene Vegetationsstrukturen säumen den Spielplatz zu den Verkehrsflächen hin, d.h. das Grundstück ist dicht mit Sträuchern und Bäumen eingewachsen.

Die dem Plangebiet gegenüberliegende Seite der Dieselstraße ist durch Wohnnutzung in Form von zweigeschossigen Doppelhäusern sowie eines Einzelhauses gekennzeichnet. Entlang der Wöhlerstraße schließt sich eine kleinteilige zweigeschossige Bebauung an. Angrenzend an das Plangebiet säumt im Bereich der Siemensstraße eine vorwiegend zweigeschossige Wohnbebauung den Straßenverlauf.

2.3 Planungsrechtliche Grundlagen

GEP

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001, stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim ist das Plangebiet als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt.

Landschaftsplan

Der zur Diskussion stehende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 "Jülicher Börde und Titzer Höhe". Schutzfestsetzungen des Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan Nr. 238 / Bergheim "Dieselstraße" nicht berührt.

BP

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 / Bergheim "Dieselstraße" besteht der seit dem 26.04.1962 rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 1. Dieser setzt für den Bereich an der Dieselstraße "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" fest.

3 **Rechtliche Beurteilung** **Verfahren gem. § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung**

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. "Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern"

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 238 / Bergheim "Dieselstraße" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in der seit dem 01. Januar 2007 geltenden Fassung. Der Plan erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens u.a. durch die zulässige Grundfläche, die unter 20.000 m² bleibt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Ziele der Planung nicht mit der gegenwärtigen Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß den Ausführungen nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

4 **Städtebauliches Konzept**

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zwei zweigeschossigen Einzelhäusern vor, deren Erschließung von der Siemensstraße bzw. der Wöhlerstraße erfolgt. Die Grundstücksgrößen der entsprechenden Einzelhausbebauung betragen rund 460 qm. Das Einzelhaus kann auch als Zweigenerationenhaus konzipiert werden, d.h. das eine größere Wohnung und eine kleine Wohnung für z.B. Familienmitglieder angeboten werden.

Mit der geplanten Bebauung kann ein maßstäbliches Angebot in diesem innenstadtnahen Bereich für interessierte Bauherren geschaffen werden.

Resultierend aus der vorliegenden Planung bzw. der Realisierung der Wohnbebauung sind vorhandene Vegetationsstrukturen mit der Ausnahme der in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume nicht zu erhalten.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung und entsprechend der vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Rahmen der Ursprungsplanung für die angrenzenden Bereiche soll das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies sind flächen- und / oder lärmintensivere Nutzungen, die hier dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen widersprechen würden und sich störend auf die Wohnqualität auswirken können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt den Grad der baulichen Nutzbarkeit des überplanten Grundstücks. Ziel der Festsetzungen ist es, eine dem Standort entsprechende Wohnbebauung zu ermöglichen. Dieser Zielsetzung nachfolgend orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an dem vorhandenen Maß im Bereich der Nachbarschaft des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die maximale Geschossigkeit bestimmt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Plangebiet auf zwei Geschosse als Obergrenze festgeschrieben.

Im Hinblick auf die Gewährleistung einer einheitlichen Höhenentwicklung wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Bezugspunkt für letztere Festsetzung ist das ausgebaute Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücke.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes und unter Berücksichtigung des Plangebietszuschnittes ist eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

5.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden auf 2 Wohnungen soll unter Berücksichtigung des Plangebietszuschnittes das Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes mit einer geringeren Dichte unterstützen und mögliche fehlende Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen vermeiden.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gebäude innerhalb des Plangebietes erfolgt von der an das Plangebiet angrenzenden Siemensstraße bzw. Wöhlerstraße.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstück nachzuweisen und sollen vorzugsweise in den seitlichen, festgesetzten Grundstücksbereichen errichtet werden.

Darüber hinaus sind letztere auch entlang der hinteren Grundstücksgrenze in einer Breite von 3,00 m zulässig. Für die Wohnbebauung wird ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Einfamilienhaus angewandt. Üblicherweise wird dies durch den Bauherren durch den Bau einer Garage sowie einem Stellplatz vor der Garage nachgewiesen.

5.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind bestehende und durch Planzeichen ausgewiesene Bäume zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandene technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Die Entwässerung im Bereich der Siemensstraße, Dieselstraße und Wöhlerstraße erfolgt im Mischsystem. Aus entwässerungstechnischer Sicht ist die geplante Bebauung grundsätzlich möglich, da der in der Generalentwässerungsplanung angesetzte Befestigungsgrad durch die geplante Bebauung nicht überschritten wird.

5.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah, direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 3 LWG ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Das Plangebiet ist in einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung als Baufläche berücksichtigt worden. Dementsprechend erfolgten Investitionen in das bestehende Kanalnetz, so dass unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz vorzusehen ist.

5.9 Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

In der Planzeichnung sind die Firstrichtung als traufenständige Bebauung zur Siemensstraße bzw. zur Wöhlerstraße festgesetzt. Die Ausrichtung der Firste entspricht damit der Charakteristik der angrenzenden Bebauung.

Die Dachform als Hauptelement einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges.

Mit der Zulässigkeit von Dächern, die eine Neigung von 30° – 38° aufweisen, wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Den künftigen Bewohnern verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Dachform und Dachneigung in Verbindung mit der planungsrechtlich festgesetzten Firsthöhe ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion. Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen Dachneigungen vorzuschreiben.

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten und Einschnitte sowie die Beschränkung der Breite der Zwerchhäuser von maximal 1/3 der Trauflänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw.

Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar bleibt und die Proportion der Gebäudegliederung gewahrt bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen wurde des weiteren ein Mindestabstand der Aufbauten / Einschnitte zu den Giebelwänden und zu den Hauptfirsten festgesetzt sowie die Vorschrift aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig sind.

5.10 Kennzeichnungen

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (vgl. hierzu auch Hinweis (2)).

5.11 Hinweise

1. Grundwasserbeeinflussung

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können (vgl. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

3. Bodendenkmäler

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass bei der Planrealisierung die §§ 15 und 16 DSchG zu beachten sind.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 90390, Fax 02425 9039199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6 Planverwirklichung

Mit der geplanten Bebauung kann ein maßstäbliches Angebot in diesem innenstadtnahen Bereich für interessierte Bauherren geschaffen werden. Die Planungsabsichten sehen die Entwicklung von Wohnbauflächen für einen familiengerechten Eigenheimbau vor.

Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 238 / Bergheim "Dieselstraße" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in der seit dem 01. Januar 2007 geltenden Fassung. Der Plan erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens u.a. durch die zulässige Grundfläche, die unter 20.000 m² bleibt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

7 Städtebauliche Kennziffern

Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ca. qm
WA – Allgemeines Wohngebiet – gesamt	925
Überbaubare Grundstücksfläche	244
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche	681
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 / Bergheim "Dieselstraße", gesamt ca.	925

Bergheim, den 07.05.2007
6.2 Planung, Erschließung und Umwelt

