

Anlagen

zum Anzeigeverfahren
des Bebauungsplanes
Nr. 11/Niederaußem
-4. Änderung und Ergänzung-
"Nahversorgungsbereich Niederaußem"

- 1. Ausfertigung -

- 1) Bebauungsplan Nr. 11/NA
-4. Änderung u. Ergänzung-
"Nahversorgungsbereich NA"
(1. Ausfertigung)
- 2) Planbegründung
(1. Ausfertigung)
- 3) Verwaltungsakten im Original
Blatt 1 bis 457 über das
gesamte Bebauungsplanverfahren

BEGRÜNDUNG**1. Vorgaben zur Planung****1.1 Bisheriges Verfahren**

Nachdem das am 24.10.1983 eingeleitete Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/Niederaußem mit dem damaligen Inhalt eines großflächigen Einkaufszentrums mit insgesamt ca. 3.000 m² Verkaufsfläche aufgegeben wurde, hat die Verwaltung als Ergebnis einer Beratung im Planungsausschuß am 23.6.1987 einen neuen Vorentwurf erarbeitet, der vom Rat der Stadt Bergheim am 21.3.1988 als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen wurde.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen (Befangenheit) faßte der Rat am 30.1.1989 einen neuen Aufstellungsbeschluß und erteilte den Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Auf eine erneute Durchführung der Vorverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB soll verzichtet werden.

1.2 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Niederaußem zwischen der Hauptschule bzw. der Vermittlungsstelle der Post, der Oberaußemer Straße (L 91) und der Paulusstraße unter Einbeziehung angrenzender Verkehrsflächen. Die genaue Abgrenzung geht aus der Übersicht und dem Bebauungsplan hervor.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kerngebiet - MK. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen der 28. Änderung wird der Flächennutzungsplan von der jetzigen Darstellung

Kerngebiet - MK sowie teilweise Gemeinbedarf "Post"
(Vermittlungsstelle)

in Gemischte Baufläche - M und Wohnbaufläche - W

geändert.

2. Ziel und Zweck der Planung

Gegenüber früheren Planvorstellungen, Voraussetzungen für ein großflächiges Einkaufszentrum zu schaffen, verfolgt die Stadt Bergheim mit der Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11/ Niederaußem das städtebauliche Ziel, die Nahversorgung sowie die Entwicklung der Wohnfunktion in Niederaußem zu stärken.

Mit den ersten Plankonzepten wurde bereits 1985 die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren wurde von der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und dem Einzelhandelsverband des Erftkreises die Forderung nach einer gutachterlichen Stellungnahme erhoben.

Aufgrund der Ergebnisse dieses Gutachtens und der Beratungen im Planungsausschuß am 23.6.1987 hat die Verwaltung einen neuen Vorentwurf erarbeitet. Der Vorentwurf ist mit der Art der Nutzungen sowie den zugehörigen überbaubaren Flächen eindeutig auf Nahversorgungsläden ausgerichtet. Gegenüber der früheren Planung ist die Nutzungsart von Kerngebiet-MK in Allgemeines Wohngebiet-WA und Mischgebiet-MI geändert. Das Gutachten enthält die Aussage, daß bei einer behutsamen Einzelhandelsansiedlung im Bereich der Paulusstraße ein Flächenzuwachs bis 450 m² Verkaufsfläche tragfähig wäre.

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen zur Einrichtung von weiteren Ladenflächen innerhalb des Plangebietes schaffen. Die Stadt Bergheim wird die Verkaufsfläche für Einzelläden auf maximal 650 m² Verkaufsfläche in einer Vereinbarung mit dem Investor festschreiben. Die Überschreitung der durch den Gutachter genannten Obergrenze von 450 m² ist städtebaulich zu begründen, zum einen in dem Bedürfnis, auch für ältere Menschen und nichtmotorisierte Bürger in zumutbarer Entfernung ein Vollsortiment des täglichen Bedarfs anzubieten und zum anderen für den Nahversorgungsbereich eine tragfähige Größe anzubieten. Diese Tragfähigkeitsgröße liegt etwa bei einer Größenordnung von 400 - 650 m². Es kommt hinzu, daß die Erwartungen an das Sortiment der Nahversorgungsläden in den letzten Jahren wesentlich gestiegen sind, so daß kleine Einheiten der Gefahr der dauerenden Fluktuation ausgesetzt sind.

Des weiteren ist es Ziel der Planaufstellung, die zusätzlichen Bauflächen über eine Neuanbindung von der Oberaußemer Straße (L 91) zu erschließen, die langfristig auch das Wohngebiet gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan im Südosten von Niederaußem andienen soll. Für dieses Wohngebiet hat der Rat am 10.10.1988 die Erarbeitung des Rahmenplanes "Im Euel" beschlossen, um daraus eine bedarfsorientierte und koordinierte Aufstellung von Bebauungsplänen zu entwickeln.

Entlang der L 91 soll zum Schutz der geplanten Allgemeinen Wohngebiete ein begrünter Erdwall festgesetzt werden.

Eine untergeordnete private Anbindung ist an die Paulusstraße vorgesehen, damit eine optimale Anlieferung der Nahversorgungsläden ermöglicht wird.

Ein weiteres Ziel der Aufstellung ist die intensive Begrünung des gesamten Plangebietes. Neben der Anlage von flächenhaftem Grün sollen

straßenraumwirksame Einzelbäume angepflanzt und Begrünungen der Gemeinschaftsstellplätze vorgenommen werden.

Der festgesetzte Grünzug im Osten soll durch spätere Erweiterung nach Norden Anschluß finden an die vorhandene Nord-Süd-Grünachse zwischen den Baugebieten Paulusstraße/Brandenburger Straße und dem künftigen Siedlungsbereich "Im Euel".

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der 28. Flächennutzungsplanänderung, der tatsächlichen Nutzung in Teilbereichen und gemäß den Zielen der Stadt Bergheim wird für den Westteil des Plangebietes Mischgebiet-MI festgesetzt.

Die bereits eingeleitete Entwicklung im Westteil wird aufgenommen und soll durch entsprechende Festsetzungen zu einer Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Niederaußem beitragen.

Für den Ostteil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet-WA fest. Diese Teilflächen sollen gemäß den Zielen der Stadt Bergheim vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird zudem das langfristige Ziel einer Wohngebietserweiterung im Osten des Plangebietes eingeleitet.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Mischgebiet-MI gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe und
Nr. 7 Tankstellen

sowie weiterhin gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (9) BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluß dieser Nutzungen wird damit begründet, daß bislang innerhalb des Bebauungsplangebietes derartige Nutzungen nicht vorhanden waren und darüber hinaus diese flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen den Zielvorstellungen der Planung entgegenstehen würden.

Der Ausschluß von Spielhallen sowie Sexshops und Videotheken ist in dem Ziel begründet, den vorhandenen geplanten Einzelhandel und die Wohnnutzung zu schützen und Anreize für neue Investitionen zu geben. Das Ziel des Bebauungsplanes, die Nahversorgung für den Stadtteil Niederaußem zu verbessern, wäre durch die Ansiedlung von Spielhallen sowie Sexshops und Videotheken gefährdet, da die Einrichtung derartiger

Betriebe den gewünschten Einzelhandel verdrängen und es dadurch zu negativen Strukturveränderungen und zu einer Niveauabsenkung vorhandener Einrichtungen führen könnte.

Besondere städtebauliche Gründe gemäß § 1 (9) BauNVO für den Ausschluß liegen durch die besonders schutzwürdigen Bereiche wie Kirche, Schulgelände, Hauptschulweg sowie die nahe Lage zu Versorgungsbereichen und Spielflächen innerhalb und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vor.

Durch den Ausschluß bleibt der Gebietscharakter des Mischgebietes gewahrt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete-WA wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 5 Tankstellen

Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die Einschränkungen werden damit begründet, den Wohncharakter innerhalb dieser Flächen zu schützen und nicht durch störende Nutzungen zu beeinträchtigen. Weiterhin sind für die zumeist großflächigen Nutzungen innerhalb eines Wohngebietes ungünstige Standortvoraussetzungen gegeben.

Damit die Wohnfunktion im Allgemeinen Wohngebiet nicht durch negative Einflüsse gestört wird, wurden Spielhallen sowie Sexshops und Videotheken ausgeschlossen.

Besondere städtebauliche Gründe gemäß § 1 (9) BauNVO für den Ausschluß liegen durch die besonders schutzwürdigen Bereiche wie Kirche, Schulgelände, Hauptschulweg sowie die nahe Lage zu Naherholungsbereichen und Spielflächen innerhalb und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vor.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung nördlich des Schulzentrums und entlang der Oberaußemer Straße im Westen des Plangebietes. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß, für die Neubebauung innerhalb der Mischgebiete ein- und zweigeschossige Bebauung fest. Die Festsetzung von max. zweigeschossigen Gebäuden soll den zukünftigen Nutzern eine individuelle Bebauung ermöglichen. Innerhalb der Mischgebiete sind in den Erdgeschossen großzügige überbaubarer Flächen festgesetzt. Die eingeschossige Bebauungsmöglichkeit soll die Voraussetzungen zur

Errichtung von Nahversorgungsäden bis zu einer maximalen Einzelgröße von 650 m² Verkaufsfläche schaffen.

Die Stadt Bergheim wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (z.B. über Baulast) sicherstellen, daß die maximale Verkaufsfläche nicht überschritten werden darf. Die Einwirkungsmöglichkeit ist im Rahmen der Veräußerung von städtischem Eigentum gegeben.

Die Obergrenze von maximal 650 m² Verkaufsfläche für den Einzelladen ist begründet in der Tragfähigkeitsgröße eines Nahversorgungs Ladens mit einem Vollsortiment. Des weiteren wurde die maximale Verkaufsfläche mit 650 m² festgesetzt, um für ältere und nichtmotorisierte Bürger in zumutbarer Entfernung ein Vollsortiment des täglichen Bedarfs anbieten zu können. In diese Zielsetzung ist auch bereits die künftige östliche Wohngebietserweiterung "Im Euel" (siehe auch Ziff. 2) mit einzu beziehen.

Die Grundflächenzahlen sind gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die kombinierte Festsetzung von Grundflächenzahl, überbaubare Fläche und Geschoßzahl ausreichend bestimmt ist.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für die Mischgebiete - MI wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise ist begründet in der zum Teil bereits eingeleiteten Entwicklung bzw. in dem Ziel der Planung, im Eckbereich der Paulusstraße/L 91 durch die Bebauung eine städtebaulich wichtige Raumbegrenzung zu erhalten.

Alle überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, um innerhalb der begrenzten Flächen den zukünftigen Nutzern individuelle Bebauungen zu ermöglichen.

3.4 Höhen baulicher Anlagen und Gebäude

Die Deutsche Bundespost beabsichtigt, auf ihrem Grundstück nördlich des Plangebietes eine Antennenanlage für eine künftige digitale Richtfunkverbindung zu errichten.

Für den angrenzenden Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird daher eine Höhenbeschränkung erforderlich. Durch Verhandlungen konnte eine ursprünglich auf 10 m eingeschränkte Bauhöhe (First bei geneigten Dächern bzw. Traufhöhe bzw. Attika bei Flachdächern) auf 13 m erhöht werden.

3.5 Verkehrsflächen

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Bergheim für den Bereich der L 91/Kreuzung Paulusstraße/Brieystraße eine verkehrstechnische Planung erarbeiten lassen, die den Inhalten des Bebauungsplanes gerecht wird und zudem durch eine Neuaufteilung der Verkehrsflächen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit mit beitragen soll.

Der Bebauungsplan setzt nur die äußere Begrenzung der Verkehrsflächen fest. Zur besseren Übersichtlichkeit und Information ist die geplante Aufteilung innerhalb der L 91 in gestrichelter Form enthalten.

In Abstimmung mit dem Rheinischen Straßenbauamt Köln wurde für den Kreuzungsbereich Oberaußemer Straße/Paulusstraße/Brieystraße ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 27 m entwickelt.

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes und der zukünftigen Wohnbebauung im Osten des Plangebietes ist östlich der Kreuzung in ca. 180 m Entfernung eine Anbindung an die L 91 vorgesehen.

Die Planung für die L 91 enthält beidseitig kombinierte Geh-/Radwege, im Bereich der neuen Anbindung eine separate Linksabbiegespur sowie zwischen dem geplanten Kreisverkehr und der neuen Anbindung zwei Aufweitungen für Busse.

Die innere Erschließung ist insbesondere auch zur Sicherung des Schulweges in verkehrsberuhigter bzw. geschwindigkeitsreduzierender Form vorgesehen. Eine Festsetzung erfolgt hierzu im einzelnen nicht. Die Entscheidung hierüber bleibt künftigen Detailplanungen der Stadt vorbehalten.

Für Fußgänger und Radfahrer ist in West-/Ost-Richtung im Norden des Plangebietes südlich der Hauptschule eine neue Verbindung vorgesehen.

Entlang der L 91 sind insbesondere zum Schutz der Allgemeinen Wohngebiete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sind in dem Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Graner, Bergisch Gladbach vom 4.11.1988 enthalten und werden entsprechend festgesetzt. (Siehe hierzu Punkt 3.11 - Immissionsschutz.)

3.6 Begrünungen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind intensive öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Diese Begrünungsmaßnahmen sollen zu folgenden Verbesserungen führen:

- Verbesserung des Kleinklimas
- Beschattung und Gliederung der Stellplätze
- bessere Einbindung in die Landschaft
- Bindeglied zwischen Plangebiet und dem zukünftigen Wohngebiet "Im Euel".

3.6.1 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und den Zielen der Planung enthält der Bebauungsplan entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage". Innerhalb dieser Grünfläche ist ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 350 m² abgegrenzt. Der Grünzug ist Teil einer geplanten Grünachse in Nord-Süd-Richtung mit späterem Anschluß an das Baugebiet "Brandenburger Straße". Der Spielplatz und die Grünanlagen sind über die geplante Erschließungsstraße und über Fuß- und Radwege mit dem

sonstigen Plangebiet verbunden. Der Lärmschutzwall entlang der L 91 ist in diese Grünfläche eingebunden. Gemäß dem Schalltechnischen Gutachten wird es erforderlich, den Schallschutz in westlicher Richtung bis zur Grenze des bestehenden Ärztehauses weiterzuführen. Die gesamte Wallanlage wird ebenso als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes ist entlang der Geltungsbereichsgrenze entsprechend dem Bestand eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Des weiteren enthält der Bebauungsplan kleinere öffentliche Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen und zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen und der Ecke Paulusstraße/L 91.

3.6.2 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der Mischgebiete werden auf den Gemeinschaftsstellplätzen Einzelbäume festgesetzt. Das gleiche erfolgt im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb privater Flächen.

Diese Festsetzungen sind als Ergänzungen der öffentlichen Grünflächen zu sehen und sollen zudem zu einer besseren städtebaulichen Integration der Freianlagen und insbesondere der Straßenräume beitragen.

Durch die Festsetzung der o.a. Baumpflanzungen werden weder besondere Aufwendungen, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, notwendig noch tritt dadurch eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke ein.

Eine alleeartige Bepflanzung entlang der L 91 soll einerseits die städtebauliche Einbindung der Landstraße bewirken und andererseits einen Beitrag zur Geschwindigkeitsreduzierung leisten. Dies gilt insbesondere für die Baumpflanzungen innerhalb des Kreisverkehrs Paulusstraße/Brieystraße/L 91 sowie auf der Mittelinsel der L 91 im Bereich der neuen Anbindung. Die Ausnahmeregelung für Verschiebungen begründet sich in den Textlichen Festsetzungen, Ziffer 4.1, selbst.

3.7 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die Andienung für den Kundenverkehr auf den Flurstücken 733 - 736 und 988 ist über die Haupteinschließung von der L 91 vorgesehen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Paulusstraße ist als zusätzliche Andienung für die Anlieferung vorgesehen.

Das Geh- und Fahrrecht auf den Parzellen 733 - 735 und 988 dient der Anfahrt der Stellplätze auf den Grundstücken Nr. 988 tlw. sowie Nr. 1006 südlich des vorhandenen "Ärztehauses" einschließlich der Anlieferung dieser Gebäude.

Da es sich bei dieser Erschließungsmaßnahme nur um einen beschränkten Personenkreis handelt, wird die Festsetzung einer Verkehrsfläche für nicht erforderlich angesehen.

3.8 Die mit Gehrecht zu belastenden Flächen

Dieses Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit stellt eine zusätzliche Ost-West-Verbindung im Gesamtsystem dar. Da diese Ost-West-Verbindung bereits im Norden südlich der Schule und im Süden entlang der L 91 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, besteht für eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche keine städtebauliche Notwendigkeit.

3.9 Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Dieses Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundespost (DBP) wurde notwendig, um ein vorhandenes, wichtiges Zuführungskabel zwischen der L 91 und der Ortsvermittlungsstelle zu sichern. Eine Umlegung, z.B. in die neue Verkehrsfläche zwischen L 91 und der Vermittlungsstelle, wäre technisch schwierig und nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich.

3.10 Garagen und Stellplätze

Der Ausschluß von Garagen innerhalb der Vorgartenfläche ist begründet in dem Ziel, daß die Vorgartenflächen durchgängig ablesbar bleiben und eine durchgängige ansprechende Gestaltung möglich ist.

3.11 Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB (s. Anlage zur Begründung)

Das Ingenieurbüro Graner, Bergisch Gladbach, hat mit Datum vom 4.11.88 für das Bebauungsplangebiet eine Untersuchung der Freiflächen- und Verkehrslärmimmissionen vorgelegt. Die Untersuchung zeigt auf, daß innerhalb des Plangebietes Immissionen von der Oberaußemer Straße und von den Gemeinschaftsstellplätzen des Mischgebietes über den Schallrichtpegeln für Wohngebiete liegen. Zur Reduzierung der Belastung wird entlang der L 91 ein 2,50 m hoher Schallschirm empfohlen. Um die Anforderungen gemäß des vorliegenden Gutachtens zu erfüllen, wurde im Bebauungsplan nördlich der L 91 von der Grenze des Ärztehauses bis zur östlichen Plangebietsgrenze ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m über angrenzender Verkehrsfläche festgesetzt. Des weiteren ist zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete entlang der östlichen Grenze des Mischgebietes gegenüber den festgesetzten Stellplätzen eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m über die Höhenlage der Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

3.12 Technische Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durch bestehende Versorgungseinrichtungen sichergestellt. Das Plangebiet wird im Mischsystem zur Kläranlage Auenheim hin entwässert. Das Kanalnetz ist für die bestehenden Anlagen vorhanden. Für die Neubaubereiche wird eine neue Zuleitung zur Paulusstraße hin erforderlich.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Bergheim vor, städtebauliche Gebote gemäß § 176 - 179 BauGB zu erlassen. Die beabsichtigten Maßnahmen würden dann von der Stadt gemäß § 175 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahmen durchgeführt werden können und welche Finanzierungsmöglichkeiten bestehen.

5. Sozialplan und Härteausgleich

Sollte sich bei der Verwirklichung der Planung herausstellen, daß sich die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilig verändern, wird die Stadt Bergheim gemäß § 180 BauGB Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

6. Bodenordnung

Soweit z.Zt. absehbar ist, werden bodenordnende Maßnahmen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BauONW

Da der Bebauungsplan zwar auf das künftige Maß der baulichen Nutzung einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sich aus dem Planungsrecht nicht ableiten lassen, werden zusätzlich Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 81 BauONW getroffen.

7.1 Dachformen, Dachneigung

Im Bebauungsplangebiet wird grundsätzlich das geneigte Dach festgeschrieben. Für den Bestand Ecke Paulusstraße/Oberaußemer Straße wird auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet. Hierdurch soll dem Eigentümer ein eigener Ermessensspielraum für eine Änderung seines jetzigen Flachdaches nicht vorenthalten werden.

Die Festsetzung der Dachneigung ist aus der im Umfeld vorhandenen Bebauung entwickelt. Es soll damit die für den Ortsteil typische Dachform und -neigung aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten die festgesetzten Dachneigungen nicht, da sich auch aus der umliegenden Bebauung keine direkt zwingenden Gestaltungsgründe ableiten lassen, für Garagen und Nebenanlagen Dachneigungen festzusetzen. Es soll den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage und Nebenanlagen wählen.

Die Ausnahmeregelung für rückwärtige eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile und Dachgärten bzw. Dachterrassen, die im Zusammenhang

mit einer gewerblichen Nutzung stehen, soll unnötige Härten vermeiden, die sich zudem möglicherweise negativ auf die Gesamtgestaltung auswirken könnten.

7.2 Fassaden

Für die Fassadengestaltungen werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch für Niederaußem anzusehen sind.

7.3 Einfriedungen von Vor- und Hausgärten

Die Festsetzung zielt darauf ab, den Vorgarten in den Straßenraum einzubeziehen und dadurch einen gestalterisch ansprechenden Gesamtraum zu erhalten.

Die Höhe der Hausgarteneinfriedungen ist mit maximal 1,70 m zum einen als Sichtschutz (mittlere durchschnittliche Augenhöhe) zu sehen, zum anderen soll es zu keiner übermäßigen Beschattung der Grundstücke führen. Die Sicherheit für Kinder und sonstige Bewohner zur Oberaußemer Straße hin wird mit dieser Festsetzung nicht negativ berührt.

8. Überschlägliche Kostenschätzung und Finanzierung

Die Kostenschätzung ergibt für die Stadt Bergheim einen Betrag von ca. DM 1.150.000,--. Darin sind die Kosten für Änderungen und Ergänzungen im Bereich der L 91 (neue Anbindung etc.), die innere Erschließung (Kanal, Erschließungsstraßen etc.), den Lärmschutz (Wall), die öffentlichen Grünflächen sowie den notwendigen Grunderwerb (Straßenland, Grünfläche und Wall) enthalten.

Die Stadt Bergheim beabsichtigt, mit dem Investor des Nahversorgungsbereichs einen Erschließungsvertrag für die erste Erschließungsstufe abzuschließen. Die verbleibenden Erschließungsmaßnahmen liegen bei der Stadt Bergheim. Für den Umbau der Kreuzung L 91/Paulusstraße/Brieystraße in einen Kreisverkehr hat das Rheinische Straßenbauamt Köln eine Kostenübernahme für ihren Zuständigkeitsbereich zugesagt. Die Eigenanteile der Stadt werden bei Bedarf in den Haushalt eingestellt.

Bergheim, den 30.01.1989

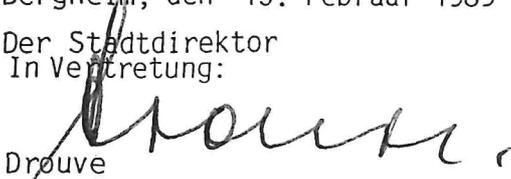


gehört zur Verfügung
vom 9.4.90
Az. 35.2.12-3011-9/90
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

11/Niederaußem -4. Änderung u. Ergänzung-
Der Bebauungsplan Nr. / "Nahversorgungsbereich Niederaußem"..... ist gemäß
§ 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 -
BauGB/BGBl. I S. 2 253- durch Beschluß des Rates der Stadt Bergheim vom
..30.01.1989..... aufgestellt worden.

Bergheim, den 15. Februar 1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

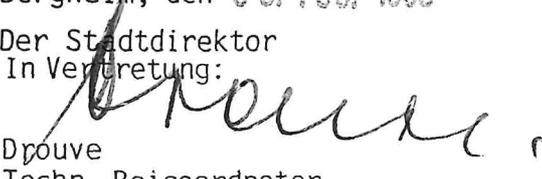

Drouve
Techn. Beigeordneter



Der Bebauungsplan Nr. 11/Niederaußem -4. Änderung u. Ergänzung- hat aufgrund
des § 3 (2) und des § 4 (1, 2) BauGB in der Zeit vom 22.02. bis einschließlich
23.03.1989 (1. öffentl. Auslegung) und in der Zeit vom 11.09. bis einschließl.
13.10.1989 (2. öffentliche Auslegung) offengelegen.

Bergheim, den 06. Feb. 1990

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


Drouve
Techn. Beigeordneter



Der Bebauungsplan Nr. 11/Niederaußem -4. Änderung u. Ergänzung- ist gemäß § 10
des BauGB mit den gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW vom Rat der
Stadt Bergheim am ..18.12.1989..... als Satzung beschlossen worden.

Bergheim, den 06. Feb. 1990


Bürgermeister


Stadtvertreter



Zum Bebauungsplan Nr. 11/Niedera. -4. Änd. u. Erg.-..... hat der Regierungs-
präsident Köln mit Verfügung vom ..9.4.1990..... Az.: 35.2.12-3011-9/90.....
mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht vorliegt.

Köln, den 9.4.1990

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
gez.: Lingohr

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, die vorbezeichnete Verfügung des RP Köln
sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 11/Niedera. -4. Änd....
und Erg.- "Nahversorg-ber. Na" sind gemäß § 12 BauGB am ..9.6.1990..... öffentl
lich bekanntgemacht worden.

Bergheim, den 18. Juni 1990


Bürgermeister

