

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich
- 1.2 Planungsvorgaben
 - 1.2.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2.2 Bebauungsplan
 - 1.2.3 Landschaftsplan/Landschaftsgesetz NRW
- 1.3 Bestehende Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.3 Verkehr
 - 3.3.1 Überörtliche Anbindung
 - 3.3.2 Erschließung des Plangebietes
 - 3.3.3 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 3.4 Maßnahmen zur Erhaltung der Bepflanzung
- 3.5 Ver- und Entsorgung
 - 3.5.1 Entsorgung Schmutzwasser
 - 3.5.2 Versickerung von Niederschlagswasser
 - 3.5.3 Löschwasser-Versorgung
- 3.6 Altlasten
- 3.7 Umweltbelange / Umweltbericht

4. Flächenbilanz

1. VORGABEN

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich südöstlich von Bergheim-Oberaußem, am östlichen Rand der rekultivierten Ville (Glessener Höhe) und der L 91.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegenden Übersicht zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,8 ha.

1.2 Planungsvorgaben

1.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan das Verfahren zur 106. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2.2 Bebauungsplan (BP)

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan.

1.2.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 6 / Vorschriften des Landschaftsgesetzes NRW

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Königsdorfer Wald". Zum geschützten Bereich gehören der große, zusammenhängende Waldbereich des Königsdorfer Waldes, Friedhof und Waldbestand "Am Deutschen Busch", Böschungsfelder der Glessener Höhe, Abtsbusches und der Nord-Süd-Bahn sowie vorgelagerte landwirtschaftliche Flächen u.a. im Bereich Oberaußem.

Von den Eigentümern des Reiterhofes "Hallerhof" wurden im Jahr 2000 und 2001 Befreiungsanträge nach § 69 LG NRW für den Neubau einer Pferdebewegungshalle sowie weiterer Anlagen gestellt. Als Grundlage für die vorgenannten Befreiungsanträge diente der landschaftspflegerische Fachbeitrag der Planungsgruppe SMEETS + DAMASCHEK von August 2001. Dieser einvernehmlich mit der Unteren Landschaftsbehörde erstellte landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält einen vollständigen Überblick über alle bis dahin ungenehmigten und geplanten Maßnahmen und bezog alle weiteren noch offenen Ausgleichsmaßnahmen ein. Die ökologische Bilanzierung (Eingriff / Ausgleich) ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stand 2001) ausgeglichen.

Der Rhein-Erft Kreis hat daraufhin mit Bescheid vom 17.12.2001 eine Befreiung von den Verbotsvorschriften des § 34 Abs. 2 LG NRW in Verbindung mit den näheren Bestimmungen des Landschaftsplanes Nr. 6 „Rekultivierte Ville“ (LP 6) für Maßnahmen zur Erweiterung des Pferdehofes erteilt.

1.3 Bestehende Situation

Der Reiterhof befindet sich im Außenbereich südöstlich von Bergheim-Oberaußem am östlichen Rand der rekultivierten Ville (Glessener Höhe). Die Zufahrt ist von der Landesstraße L 91 zwischen Bergheim – Oberaußem und Glessen möglich.

Naturräumlich wird das Gebiet der Braunkohlen-Ville am Rande des Villehanges zugeordnet. In dieser Naturraumeinheit hat der Braunkohletagebau vielfach die einstige Agrarflächen verdrängt.

Der Reiterhof liegt am Rande der durch Hochhalden geprägten Landschaft auf unverritztem Gelände. Er umfasst neben Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Lager- und Reiterhallen, größere Weidegrünlandflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Königsdorfer Wald. Das eigentliche ca. 1.320 ha große Landschaftsschutzgebiet umfasst ein großes zusammenhängendes Waldgebiet des Königsdorfer Waldes und der Glessener Höhe sowie Teile der vorgelagerten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Schutz erfolgt aufgrund der gut ausgebildeten Waldgesellschaften und Tierlebensräume sowie für das Landschaftsbild und für die Erholung.

Für den Bereich der Glessener Höhe wird eine mittel- bis langfristige Überführung der der Oberflächenentwässerung dienenden Gräben in einen naturnahen Zustand angestrebt. Als Entwicklungsziel wird eine Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen angegeben.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wird seit Generationen als Familienbetrieb geführt. Aus Gründen des Strukturwandels in der Landwirtschaft hat der Betrieb durch Pferdezucht und Reitsport eine wirtschaftliche Stütze erhalten. Die bisher auf dem Betriebsgrundstück befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen sollen aufgegeben und außerhalb des Plangebietes, nördlich der L 91 verlagert werden.

Die hierdurch auf dem Betriebsgrundstück freiwerdenden Flächen sollen für weiterführende reiterbezogene Nutzungen in Anspruch genommen werden. Neben der Umnutzung bestehender Gebäude ist vorgesehen, die im Norden des Plangebietes bestehenden verglasten Gewächshäuser aufzugeben und durch eine weitere Reit- und Bewegungshalle zu ersetzen.

Des Weiteren ist daran gedacht, im Hofbereich, im Anschluss an das bestehende Restaurant einen Biergarten anzulegen.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Bereitstellung von Angeboten für z.B. die Reitschulung, die Durchführung von Kutschen und Gespannkursen etc. sollen künftig innerhalb des Plangebietes Hotelzimmer und Ferienwohnungen vorgehalten werden.

Zudem ist beabsichtigt, für die ständig am Ort lebenden Mitarbeiter auf dem Gelände des Hallerhofes Wohnungen anzubieten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234/Oa soll eine städtebauliche Ordnung erreicht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen geschaffen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, setzt der Bebauungsplan SO - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Anlagen für reiterbezogene, touristische und sportliche Zwecke' fest.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der vorhandenen Nutzungen in Verbindung mit den Zielen der Planung, an dem Standort die reiterbezogenen Nutzungen abzusichern und weiter zu entwickeln, setzt der Bebauungsplan **SO - Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung '**Anlagen für reiterbezogene, touristische und sportliche Zwecke**' fest. Als zulässige **Art der Nutzung** sind folgende Nutzungen zulässig:

Reithallen,
Stallungen,
Gerätehaus,
Lagerflächen (Stroh, Reiterzubehör, Kutschen, Kleinteile),
Reit-, Mist-, Wälz-, Futter- und Longierplätze,
Pferdekoppel,
Löschteich,
Verwaltung,
Gastronomie mit Biergarten,
Stellplätze und Nebenanlagen,
betriebszugehöriges Wohnen, max. 6 Wohnungen (Eigentümer, Betriebsleiter, Mitarbeiter),
Verkaufsräume für
- reiterbezogene Artikel, max. 200 m² Vkfl.
- landwirtschaftliche Produkte, max. 200 m² Vkfl.
Hotel und Ferienwohnungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 werden auf dem Grundstück bauliche Anlagen bis maximal 60 % der Grundfläche zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einem Wert, der ansonsten innerhalb von Misch- / Dorfgebieten zulässig ist, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, hinsichtlich der baulichen Dichte, eine Verträglichkeit an dem Standort erwartet wird.

Der Anteil an Nebenanlagen wie z.B. Ställe, Reit-, Futter –und Mistplatz ist aufgrund der angestrebten Nutzung innerhalb des Plangebietes relativ hoch. Um für diese Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. Die Grundflächenzahl darf jedoch entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO in der Addition 0,8 (80% der Grundstücksfläche) nicht überschreiten.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene und geschlossene Bauweise bzw. gemäß Abs. 4 als abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden.

Aus planerischer Sicht wird kein Erfordernis für die Festsetzung einer bestimmten Bauweise für erforderlich angesehen. Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise, soll die Planung flexibler gestaltet und dem Eigentümer und den Gewerbetreibenden im Bereich des Hallerhofes ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Gebäudegrößen und der Standortbestimmung garantiert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt, damit die Bebauungsabsichten entsprechend den genannten Zielen der Planung an dem Standort unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können. Das Maß der überbaubaren Grundstücksflächen wurde so gewählt, dass ein gewisser Entwicklungsspielraum für die jeweiligen Gebäudeteile verbleibt und dennoch eine klare Festlegung der jeweiligen Gebäudeteile vorgegeben wird.

3.3 Verkehr

3.3.1 Überörtliche Anbindung

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt nordwestlich der Hofanlage über die bestehende Einmündung in die L 91.

3.3.2 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird – wie bisher – aus westlicher Richtung über das städtische Wegeflurstück Nr. 55 erschlossen. Das Flurstück Nr. 55 wird innerhalb des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes besteht eine unmittelbare Zufahrtsmöglichkeit von dem Betriebsgelände auf die L 91, welche jedoch nur im Notfall den Rettungsfahrzeugen zur Verfügung steht. Das Betriebsgelände ist zum Schutz vor unberechtigten Ein- und Ausfahrten an dieser Stelle eingezäunt

3.3.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 15.02.2006 wurden die vorhandenen Stellplatzflächen kartiert und die Flächen aufgenommen, die unter Berücksichtigung der vorliegenden Konzeption für die Anlage weiterer Stellplätze zur Verfügung stehen. Danach können auf dem Betriebsgrundstück ca. 250 Stellplätze bereitgestellt werden.

3.4 Maßnahmen zur Erhaltung der Bepflanzung

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag aus dem Jahr 2001 (SMEETS + DAMASCHEK) enthält verschiedene Pflanzmaßnahmen auf dem Betriebsgeländes des Hallerhofes. Als Ausgleich für die baulichen Erweiterungen und Anlagen wurde seinerzeit die randliche Eingrünung des Hofgeländes durch Pflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher sowie die Anlage von standorttypischen Feldgehölzen auf einer Fläche im Übergangsbereich von der Hofanlage zu den intensivackerbaulich genutzten Flächen bzw. entlang des Waldrandes festgeschrieben. Ziel der damaligen Pflanzvorschriften war die Schaffung hochwertiger Lebensräume für landschaftstypische Tiere und Pflanzen. Gleichzeitig sollten die geplanten Maßnahmen positiv auf die übrigen Werte und Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wirken. Insbesondere führte die randliche Eingrünung zu einer besseren Einbindung der Hofanlage in die Umgebung.

Zur Absicherung dieser inzwischen durchgeführten Pflanzmaßnahmen setzt der Bebauungsplan Nr. 234/Oa sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen Vorschriften zur Erhaltung der Bepflanzung fest.

3.5 Ökologischer Eingriff / Ausgleichsmaßnahmen

Wie bereits unter der Ziffer 1.2.3 dargelegt, wurde für den Bereich des Hallerhofes im Jahr 2001 von der Planungsgruppe SMEETS + DAMASCHEK ein mit der Unteren Landschaftsbehörde einvernehmlicher landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der einen vollständigen Überblick über alle bis dahin ungenehmigten und geplanten Maßnahmen enthielt und zudem auch alle weiteren noch offenen Ausgleichsmaßnahmen einbezog. Die ökologische Bilanzierung (Eingriff / Ausgleich) ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stand 2001) ausgeglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234/Oa wird dieser Fachbeitrag mit der entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus dem Jahr 2001 nochmals unter Berücksichtigung der in der Örtlichkeit vorhandenen Situation und auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit den geplanten Erweiterungen überprüft und neu bilanziert.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in das weitere Bebauungsplanverfahren eingestellt und den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gebracht.

3.6 Umweltbericht

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 hat der Gesetzgeber eine generelle Pflicht zur Umweltprüfung (UP) für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Im Hinblick auf diese geänderte Rechtslage werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 234/Oa die umweltrelevanten Belange ermittelt, gewertet und in einem Umweltbericht dargelegt.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Entsorgung Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird wie bisher über eine private Druckleitung des Hallerhofes dem städtischen Kanalnetz zugeführt.

Die derzeitige Förderleistung darf sich durch die ergänzenden Baumaßnahmen nicht erhöhen, ggf. ist das Speichervolumen auf dem Betriebsgrundstück zu erhöhen.

3.7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Entlang der nordwestlichen Grenze des Betriebsgrundstücks bestehen offene Gräben, in die bisher das Dachflächenwasser gemäß § 51 a LWG eingeleitet und zur Versickerung gebracht worden ist.

Die Versickerung vor Ort soll bestehen bleiben. Für die geplanten Erweiterungen sind ergänzende Einleitungen in das bestehende Grabensystem vorgesehen. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Betreiber des Hallerhofes bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft Kreises zu beantragen.

3.7.3 Löschwasser- Versorgung

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen wird in den im Nordosten vorgesehenen Löschwasserteich eingeleitet.

3.8 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,48 ha. Der Bebauungsplan setzt als überbaubare Grundstücksfläche ca. 2,04 ha fest. In den Randbereichen befinden sich öffentliche Wegeflächen von ca. 0,42 ha, die als Wirtschaftswege festgesetzt werden sollen.

Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist insgesamt ca. 3,02 ha groß. Darin enthalten sind Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen in einer Größenordnung von ca. 0,3 ha.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bergheim

Bergheim, den 03. März 2006
LA CITTA Stadtplanung