



INHALT:

1. Vorgaben

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

1.2 Planungsvorgaben

1.3 Bestehende Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit

3.5 Verkehr

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

3.7 Ökologie und Begrünung

3.8 Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit der Kläranlage und dem Regenrückhaltebecken

3.9 Altlasten

3.10 Ver- und Entsorgung

3.11 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

3.12 Flächenbilanz

4. Gestalterische Vorschriften

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. VORGABEN

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteiles Glessen, zwischen dem Güsgensgraben und der Verlängerung der südlichen Begrenzung der Straße Am Wierichskamp.

Die genaue Abgrenzung ist der beiliegenden Übersicht bzw. der Verkleinerung des Bebauungsplanvorentwurfes zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha.

1.2 Planungsvorgaben

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217/Gn überwiegend ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ sowie für einen kleinen Bereich im Südwesten ‚W – Wohnbaufläche‘ dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, werden die im Flächennutzungsplan bisher als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellten Flächen im Parallelverfahren in ‚W – Wohnbaufläche‘ und ‚Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚naturnahe Gestaltung‘ geändert.

1.2.2 Landschaftsplan 7 ‚Rommerskirchener Lössplatte‘

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Landschaftsplan 7 ‚Rommerskirchener Lössplatte‘ festgesetzten Landschaftsschutzgebietes 2.2-10 Sintherner Bach. Als Schutzzweck wird ausgeführt, dass das Gebiet zur Erhaltung sowie Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie wegen der Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes geschützt wird.

Für das Landschaftsschutzgebiet wird des Weiteren festgesetzt, dass der Talraum in einem mindestens 30 m breiten Uferstreifen vor weiterer Bebauung und Aufhöhungen zu bewahren ist.

1.2.3 Bebauungsplan Nr. 131.1 ‚Im Tal‘

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 217/Gn erfasst im südlichen Teil des Plangebietes den derzeitigen Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Straße Wierichskamp. Diese Teilfläche befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 131.1 ‚Im Tal‘ und wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217/Gn zur Sicherung der künftigen Erschließung in diesen einbezogen.

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet wird bis auf das Teilstück der Wegeparzelle ‚Am Wierichskamp‘ derzeit als Ackerland genutzt. Das Gelände ist fast eben (ca. 78,00 m üNN). Der in Verlängerung der Straße ‚Am Wierichskamp‘ verlaufende Wirtschaftsweg ist teilversiegelt.

Entlang des Güsgensgrabens und des Sintherner Baches stehen jung angepflanzte Weiden und Erlen.

Nördlich und östlich des Plangebietes liegen ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen.

Westlich des Plangebietes grenzt bestehende Wohnbebauung der Straße ‚Am Frankenfeld‘ und südlich die Bebauung der ‚Michael – Juris Straße‘ an.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, für die südliche Teilfläche des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in lockerer Bauweise zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zudem der Übergang in die freie Landschaft gesichert und der Güsgensgraben durch großzügige Grünfestsetzungen in ausreichendem Umfang geschützt werden.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für das Bebauungsplangebiet als Art der Nutzung **WA- Allgemeines Wohngebiet** fest. Damit wird den Zielen der Planung entsprochen, wonach diese Teilflächen vorwiegend der Wohnnutzung dienen sollen.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden zudem die Voraussetzungen geschaffen, innerhalb dieser Flächen die nach dem Nutzungskatalog der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die flächenintensiven Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, würden zudem innerhalb des geplanten Wohngebietes einen Großteil der Flächen für eine Wohnnutzung entziehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Die unmittelbar angrenzende Bebauung, südlich der Straße ‚Am Wierichskamp‘ und westlich des Plangebietes wurde in eingeschossiger Bauweise errichtet. Für die künftige Bebauung innerhalb des Plangebietes wird diese eingeleitete Entwicklung fortgeführt und Bebauungen ausschließlich in eingeschossiger Bauweise zugelassen.

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis max. 40 % der Grundfläche zuzulassen. Zudem besteht die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 vom Hundert zu überschreiten.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die im Umfeld des Plangebietes weitestgehend lockere Bebauung soll auch innerhalb des Plangebietes fortgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechend dieser Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet die offene Bauweise (o) mit Einzel- und Doppelhäusern fest.

Die Gebäudestellung wurde so gewählt, dass sich diese bei Inanspruchnahme alternativer Energien positiv auswirkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so großzügig umfahren, dass die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen der künftigen Bauherren, unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen, realisiert werden können.

3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude / Hauseinheit auf 2 Wohneinheiten (WE) beschränkt.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung im Westen und Süden des Plangebietes sowie in den Zielen der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen.

Ein weiterer Grund ist die geplante verkehrsberuhigte und flächensparende Planstraße. Ohne die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen besteht die Gefahr, dass die geplanten Erschließungsflächen nicht ausreichen würden, um den zu erwartenden fließenden und ruhenden Verkehr aufnehmen zu können.

3.5 Verkehr

3.5.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden von Anwohnern der Michael – Juris – Straße nachfolgend aufgeführte alternative Vorschläge zur Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz angeregt:

- | | |
|-------------------|--|
| Variante 1 | Über die Verlängerung der Stichstraße ‚Am Frankenfeld‘ |
| Variante 2 | Über die Verlängerung der Straße ‚Am langen Garten‘ |
| Variante 3 | Über die Straße ‚Am Abtshof‘ |
| Variante 4 | Über die Straße ‚Sintherner Holzweg‘ |

Eine andere Anbindung des Plangebietes ist städtebaulich und im Sinne einer gerechten Abwägung nur möglich und rechtlich einwandfrei, wenn hierdurch eine Verbesserung gegenüber der derzeitigen Planung zu erwarten ist.

Die jeweiligen Varianten wurden nach folgenden Gesichtspunkten bewertet:

- Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr auf die angrenzenden Wohnnutzungen,
- Auswirkungen auf die Landschaft und die vorhandenen Gewässer,
- verkehrstechnische Belange,
- Verdrängung des Verkehrs in andere Wohnquartiere.

Die Varianten 3 + 4 führen durch die freie Landschaft (Landschaftsschutz). Zudem müssen zur Erschließung des Gebietes die offenen Wassergräben gequert werden (Brückenbauwerke erforderlich).

Bei beiden Varianten ist der Verdrängungseffekt gegeben. Bei der Variante 3 würde der Verkehr an dem Wohngebiet ‚Am Abtshof‘ vorbeigeführt. Mit Realisierung der Variante 4 würde die bestehende Bebauung am ‚Sintherner Holzweg‘ und die rückwärtigen Gartenbereiche der Wohnhäuser ‚Am langen Garten‘ belastet.

Bei beiden Varianten ist negativ zu bewerten, dass vom derzeitigen Ende der jeweilig ausgebauten Straße, weite Wegestrecken bis in das Plangebiet - unter Inanspruchnahme von landschaftsgeschützten Bereichen - erstellt werden müssten.

Bei der Variante 3 wäre eine Wegestrecke von ca. 100 m Länge zu erstellen. Bei der Variante 4 müssten sogar ca. 170 m Straße gebaut werden. Durch die Baumaßnahmen würden derzeit unbefestigte Flächen in erheblichem Umfang versiegelt.

Die Varianten 3 + 4 scheiden aus den vorgenannten Gründen aus.

In der Variante 1 wird vorgeschlagen, den Stichweg am Ende der Straße ‚Am Frankenfeld‘ zu verlängern und darüber das Plangebiet zu erschließen.

Die Variante 1 ist auf Grund der in diesem Bereich vorhandenen Bebauung und Eigentumsrechte nicht durchführbar, da zum Zwecke der Erschließung des Plangebietes das Grundstück Haus 40 in Anspruch genommen werden müsste.

Bei einer Verlagerung nach Norden, ergeben sich wegen der nahen Lage des Güsgensgrabens erhebliche Konflikte mit der Landschaft sowie mit dem Gewässerschutz.

Die Variante 1 scheidet daher ebenfalls aus.

Mit der Realisierung der Variante 2 würde der Einmündungsbereich ‚Am Frankenfeld / Wierichskamp‘ und die im westlichen Teil der Michael – Juris – Straße gelegenen Hausgärten nicht zusätzlich belastet. Die Variante 2 würde zudem keinen Eingriff in die freie Landschaft, wie bei den Varianten 3 + 4, verursachen.

Bei der Variante 2 wird jedoch der Verkehr aus dem Westteil der Straße ‚Am Wierichskamp‘ nach Osten in den Bereich der Straße ‚Am langen Garten‘ verdrängt. Die bestehenden Wohnhäuser in diesem Bereich wären bei einer Realisierung mindestens in dem Umfang betroffen wie die Bebauung im westlichen Teil der Michael – Juris – Straße.

Des Weiteren ist bei dieser Variante negativ zu bewerten, dass die bisherige Fußwegeverbindung am Ende der Straße ‚Am langen Garten‘ zu Gunsten der Vorschließung aufgegeben werden müsste.

Im Rahmen einer Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass der Einmündungsbereich der Straße ‚Am langen Garten‘ in die Straße ‚Im Tal‘ sehr geringe Radien aufweist und damit aus verkehrstechnischer Sicht nicht geeignet ist, weiteren Verkehr aufzunehmen. Zudem ist die Straße ‚Am langen Garten‘ als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert und entsprechend ausgebaut. Die Straße ‚Am Frankenfeld‘ ist hingegen vom Querschnitt und der Ausbildung der Einmündung in die Straße ‚Im Tal‘, für den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem Plangebiet, ausreichend dimensioniert.

Die vorgelegten Alternativvorschläge wurden einer sachgerechten Abwägung unterzogen. Nach Wertung der jeweiligen Vor- und Nachteile wurde zu Gunsten der bisherigen Anbindung über die Straße ‚Am Wierichskamp‘ entschieden.

3.5.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der geplanten Bebauung ist, wie bereits im Vorentwurf dargestellt, aus südwestlicher Richtung über die Verlängerung der Straße ‚Am Wierichskamp‘ vorgesehen.

Die innere Erschließung ist in Form einer kurzen Stichstraße mit einer Breite von 6,75 m, die in einem kleinen Wendepunkt endet (Wendeanlage Typ 2 der EAE 85/95) vorgesehen. Dieser Wendepunkt ist ausreichend groß für Wendemanöver für Personenkraftwagen und LKW bis zu 2 Achsen dimensioniert.

Auf die Festsetzung einer großzügiger dimensionierten Wendepunktanlagen bzw. die Umfahrung für alle Verkehrsteilnehmer wird aus ökologischen Gründen und zum Schutz des Bodens (erhöhter Grad der Bodenversiegelung) verzichtet. Bei der geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten wird eine ringförmige Erschließung für nicht erforderlich angesehen. Die ringförmige Erschließungsform hätte zudem den Nachteil, dass alle Fahrzeuge aus dem Bereich des BP 217 die Wohn- und Freibereiche der im Süden des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung belasten würden.

Die in der Planung, im Anschluss an den Wendepunkt vorgesehene ‚Überfahrmöglichkeit‘ für Rettungs- und Müllfahrzeuge ist verkehrsgerecht und hat sich in anderen Plangebietes innerhalb der Stadt Bergheim bewährt. Gemäß Tab. 9 der EAE reichen Fahrbahnbreiten von 3,0 für die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge aus. Mit der im Bebauungsplanentwurf im Anschluss an den Wendepunkt festgesetzten Breite von 4,0 m wird damit für das Müllfahrzeug eine ausreichende Fahrbahnbreite angeboten.

Der Bebauungsplan setzt die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) ohne separate Gehwege fest. Die Art der Festsetzung entspricht damit den Planungsempfehlungen für ein Familienheimgebiet und ist für die Erschließung dieses Wohnquartiers als angemessen zu bewerten.

Der Bebauungsplan regelt nicht die Aufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sondern setzt lediglich die äußere Begrenzung der Verkehrsfläche fest. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

3.5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Es ist Ziel der Planung, ausschließlich ebenerdige Stellplätze und Garagen zuzulassen. Garagen im Untergeschoss bzw. im Keller werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Nach den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. zwischen den festgesetzten Flächen für Garagen und der Verkehrsfläche sind zusätzlich Stellplätze zulässig.

Die Beschränkung hinsichtlich der Flächen für den ruhenden Verkehr ist erfolgt, um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan lässt als zulässige Hausform das Einzel- und Doppelhaus zu. Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr ist für die Einzel- und Doppelhäuser

unproblematisch und kann in den jeweiligen seitlichen Abstandsflächen durch Garagen geleistet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Garagenflächen wurden insgesamt von den Verkehrsflächen um 5,0 m abgerückt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind zusätzliche Flächen für den Besucherverkehr eingeplant. Die genaue Anzahl sowie die Lage dieser Parkplätze wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

3.5.4 Motorisierter Individual Verkehr (MIV)

Für die Abschätzung des Mehrverkehrs wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohneinheiten = 14 WE (12 HE x 1,2 = 14,4 WE) mit 2,7 Personen je Haushalt
Personenzahl = 38 Einwohner
Mobilitätsrate = 3 Wege pro Einwohner pro Tag
Modal-Split (MIV) = MIV-Anteil 65%
 (Wege pro Tag)

Annahme = Besetzungsgrad 1,3 Personen pro Fahrzeug

Berechnung = $(38 \text{ EW} \times 3 \text{ Wege} \times 65\%) : 1,3 = 57 \text{ MIV/Tag}$

Es ist von 57 Fahrbewegungen am Tag auszugehen.

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

Im Südosten des Baugebietes wird ein kleiner Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche von der Trasse des bestehenden Kanalsammlers einschließlich der Schutzstreifen überlagert. Zu Wartungszwecken setzt der Bebauungsplan für den betroffenen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger fest.

3.7 Ökologie und Begrünung

3.7.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ökologische Bilanzierung

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. dem § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur genauen Bestimmung vermeidbarer Beeinträchtigungen und der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den

Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Anforderungen hinsichtlich der Begrünung auf den öffentlichen und privaten Grünflächen formuliert.

Die landschaftsökologische Bewertung erfolgte gemäß des Verfahrens „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Landesregierung NRW 1996).

In der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes (22.212 Wertpunkte) mit der Planung (28.250 Wertpunkte) konnte ein positives Ergebnis erzielt werden, so dass der Eingriff aus landschaftsökologischer Sicht als ausgeglichen gilt.

3.7.2 Begrünung

Im Anschluss an die Grenze des Baugebietes setzt der Bebauungsplan bis zum Böschungsrand des Güsgensgrabens öffentliche Grünflächen in einer Breite von 20 m sowie entlang des Sintherner Holzweges in einer Breite von 10,0 m fest. Wie in der Flächenbilanz zum Bebauungsplan (Begründung S. 11) aufgeführt, sind 18,5 % des Plangebietes als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Bereich im Anschluss an den Güsgensgraben ist nach den Vorschriften der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in einer Breite von 20,0 m dicht zu bepflanzen.

Mit den festgesetzten 20,0 m / bzw. 10,0 m breiten öffentlichen Grünflächen und der damit verbundenen dichten Bepflanzung wird dem Schutz des Ufers und der Gewässer ausreichend Rechnung getragen. Mit dieser Festsetzung sollen, neben dem Schutz der Uferbereiche, auch die Voraussetzungen zur Schaffung eines landschaftsgerechten Überganges von der freien Landschaft zur geplanten Bebauung hin geschaffen werden.

Innerhalb der 20 m breiten öffentlichen Grünfläche wird zur Regenwasserrückhaltung eine Mulde, mit einem Überlauf in das Fließgewässer, angelegt. Die Empfehlungen aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, im Bereich der wechselfeuchten Mulde, Weidensträucher zu pflanzen und Landschaftsrasen für Feuchtlagen einzusäen, wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzung eines 3,0 m breiten Pflanzstreifens entlang der nördlichen Baugebietsgrenze dient zur Abgrenzung und zum Schutz des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Die Vorschrift zur Anlage von geschnittenen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen, die im Süden des Plangebietes an das Wegegrundstück in der Verlängerung der Straße ‚Am Wierichskamp‘ angrenzen, dienen zum Schutz der Privatsphäre in den angrenzenden Hausgärten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 7 ‚Rommerskirchener Lößplatte‘. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in einem Landschaftsschutzgebiet verbleiben. In den textlichen Festsetzungen zu dem Landschaftsschutzgebiet sind u.a. folgende Ziele dargelegt:

Das Gebiet wird zur Erhaltung sowie Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie wegen der Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes geschützt (§ 21a, b LG NRW).

Innerhalb der entlang des Sintherner Grabens festgesetzten öffentlichen Grünfläche verläuft ein bestehender Kanalsammler. Zu Wartungszwecken soll die Oberfläche befahrbar ausgeführt werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die ‚Fahrgasse‘ in Schotterrasen auszuführen und dauerhaft zu erhalten ist.

3.8 Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit der Kläranlage und dem Regenrückhaltebecken

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich in einem Abstand von ca. 255 m die Kläranlage Glessen sowie in einer Entfernung von ca. 70 m bis zum nächsten Baugrundstück ein offenes Regenüberlaufbecken. Im Jahr 1995 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchsimmissionen der Kläranlage Glessen erstellt. Der Erftverband teilt in seinem Schreiben vom 08.03.2002 hierzu mit, dass die zulässigen Grenzwerte –bezogen auf die Kläranlage – im Bereich des geplanten Baugebietes unterschritten werden. Die Auswirkungen möglicher Emissionen aus dem Regenüberlaufbecken auf das geplante Baugebiet müssten jedoch noch durch ein gesondertes Gutachten ermittelt werden.

Die ergänzenden Untersuchungen wurden im Frühjahr 2002 durchgeführt und die Ergebnisse im Mai 2002 der Verwaltung vorgelegt. Als Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass der Immissionswert für Wohngebiete nach der Geruchsimmissions - Richtlinie eingehalten wird.

3.9 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.10 Ver- und Entsorgung

3.10.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.10.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwässer aus dem Plangebiet werden dem Ortskanal zugeführt und zur Kläranlage Glessen abgeleitet. Der Erftverband teilt in seinem Schreiben vom 08.03.2002 mit, dass die Frachten aus dem Plangebiet in die bestehende Kläranlage in Glessen aufgenommen werden können, ohne dass die zur Zeit festgesetzten Überwachungswerte überschritten werden.

3.10.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Wahl der Art der Entwässerung des Niederschlagswassers ist der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Danach ist Niederschlagswasser von

Grundstücken, die erstmals bebaut werden vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Diese Forderung entspricht den Zielen der Planung.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes wurden 6 Rammkernsondierungen bis in eine Teufe von maximal 9 m niedergebracht. Die Bohrungen zeigen, dass der unmittelbare Untergrund von Lösslehm in Mächtigkeiten von 5 bis 6,5 m gebildet wird.

In den Sondierungslöchern 1,2,4 und 5 wurden Vernässungen als Hinweise auf Schicht- und / oder Grundwasser festgestellt. Auf Grund des im Zuge der Bohrarbeiten festzustellenden Wasseranstieges wurde eine Kontrollmessung durchgeführt. Die nach 48 Stunden nach den Bohrarbeiten durchgeführten Kontrollmessungen ergaben Wasserstände von 1,1 m – 1,85 m unter Gelände.

Die zur Erkundung der Versickerungsfähigkeit durchgeführten Sickerversuche zeigten für den schluffig-sandig bis schluffig tonig ausgebildeten Löslehm Durchlässigkeiten zwischen $5,3 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $< 1 \cdot 10^{-8}$ m/s. Für die vorwiegend sandig ausgebildeten Mittelterassensedimente wurden Durchlässigkeiten von ebenfalls $< 1 \cdot 10^{-8}$ m/s ermittelt.

Generell kann festgestellt werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund der hydrogeologischen Gegebenheit problematisch ist und gutachterlicherseits nicht empfohlen werden kann.

Es ist daher Ziel, dass unbelastete Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über eine Regenrückhaltung, gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen. Die Einleitungsbedingungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit der Genehmigungsbehörde bzw. mit dem Betreiber des Vorfluters verhandelt. Das Baugebiet wird im Norden und Osten von großzügig angelegten öffentlichen Grünflächen begrenzt. Innerhalb der privaten Grünflächen wird zur Regenwasserrückhaltung eine Mulde, mit einem Überlauf in das Fließgewässer, angelegt.

Angesichts der angetroffenen Wasserstände von 1,1 – 1,85 m unter Gelände sind bei der Gründung besondere bauliche Maßnahmen zu beachten. Auf den Bau von Kellern ist entweder ganz zu verzichten bzw. sind diese als 'Betonwannen' auszubilden. Im Bebauungsplan wird unter HINWEISE auf die Gründungsproblematik hingewiesen.

Bei dem in den Bohrungen angetroffenen Wasser handelt es sich somit um Schichtenwasser, das sich in durchlässigeren Bereichen der Deckschichten bewegt, und nicht um Grundwasser. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes in diesem Gebiet erfolgt durch die im Südosten des Plangebietes vorgesehene Bebauung selbst bei Unterkellerung nicht. Das Schichtenwasser hat hingegen die Möglichkeit ein freistehendes Gebäude zu umfließen.

3.11 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen

Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Plangebietes zu erwartende Grundfläche wird sich in einer Größenordnung von ca. 1.500 m² bewegen und liegt damit weit unterhalb der Mindestgröße für eine allgemeine Vorprüfung.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

3.12 Flächenbilanz

	m ²	%
VERKEHRSFLÄCHEN Verl. Wierichskamp Planstraße 6 öffentliche Parkplätze (voraussichtlich)	1.270 m² 630 m ² 640 m ²	11,5
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	3.210 m²	29,2
WOHNGEBIET Überbaubare Fläche Nicht überbaubare Fläche <u>Voraussichtl. Anzahl der Hauseinheiten (HE)</u> 12 Hauseinheiten, davon 4 Doppelhaushälften und 8 Einzelhäuser <u>Voraussichtliche Grundstücksgrößen</u> Die vorgeschlagenen Parzellierungen ergeben Grundstücksgrößen zwischen 240 m ² und 1.350 m ² . Die mittlere Grundstücksgröße beträgt 546 m ² . 12 Garagen (voraussichtlich) 12 Stellplätze vor Garagen (voraussichtlich)	6.540 m² 2.080 m ² 4.460 m ²	59,3
GESAMTGEBIET	11.020 m²	100

4. Gestalterische Vorschriften (Gestaltungssatzung)

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freianlagen aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, wurden zur Durchsetzung der Ziele der Planung neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Vorschriften in einer eigenständigen Satzung gem. § 86 BauONRW getroffen.

5. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Grundstücksflächen innerhalb des neuen Baugebietes befinden sich, bis auf das Teilstück der Wegeparzelle „Am Wierichskamp“, im Besitz eines privaten Eigentümers.

Hinsichtlich der Planungen und Investitionen des oben genannten Investors soll zwischen diesem und der Stadt Bergheim sowohl ein Städtebaulicher Vertrag als auch ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. In diesen Verträgen sollen folgende Vereinbarungen aufgenommen werden:

- Umfang, Standort und Zeitraum der Erstellung der Erschließungsanlagen,
- Übergabe der Erschließungsanlagen,
- Erstellung der öffentlichen Grünflächen und Übergabe an die Stadt,
- Sicherung des innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Wartungsweges für den Kanal,
- Ablösung von Kosten bzgl. zusätzlich erforderlicher Spielplatzflächen,
- Ablösung von Kosten bzgl. zusätzlich erforderlicher Kindertagesplätze,
- Übernahme von Pflege- und Betriebskosten.



Stadt Bergheim, den 22. Mai 2003
6.2 Planung, Erschließung, Verkehr und Umwelt