

Stadt Bergheim

Satzung über die 3. Änderung - Textergänzung - des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Knöchelsdamm"

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bergheim und wird begrenzt

- im Norden durch die Kleine Erft
- im Süden durch die B 55 (Knöchelsdamm)
- im Osten durch die Kirchstraße
- im Westen durch das Grundstück des Amtsgerichts

Die genaue Lage ist im Übersichtsplan ersichtlich.

2. Planungsrecht

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Am Knöchelsdamm“ wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Bergheim vom 10.07.1995 aufgestellt und am 15.07.1996 rechtsverbindlich.

Die unmittelbar an die Erft angrenzenden Grundstücksflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Parallel zum Gewässer verlaufen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Mit der 1. Änderung (rechtsverbindlich am 09.09.1997) erfolgte für einen Teilbereich südlich der Erftallee eine Überplanung der überbaubaren Flächen. Die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (rechtsverbindlich am 25.09.2003) beinhaltete eine Neuregelung der überbaubaren Flächen nördlich und östlich der Erftallee, dabei wurden für die unmittelbar an die Kleine Erft angrenzenden Grundstücksflächen die Festsetzungen beibehalten.

3. Inhalt der 3. Änderung des VEPs

Mit der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Am Knöchelsdamm“ werden auf den unmittelbar an die Kleine Erft angrenzenden Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Einfriedungen zugelassen. Dabei ist zur Unterhaltung des Gewässers eine Abstandsfläche von mind. 3,0 m Tiefe parallel zur Kleinen Erft – gemessen ab der Böschungsoberkante – freizuhalten.

4. Anlass der Änderung

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens des Vorhaben- und Erschließungsplans „Am Knöchelsdamm“ forderte der Rhein-Erft-Kreis parallel zur Kleinen Erft eine durchgängige Grünfläche von 10,0 m und einen zusätzlichen Abstand zur nächstgelegenen Baugrenze von 5,0 m (Schreiben vom 20.09.1995). Eine ähnliche Forderung erhob der Erftverband in seiner Stellungnahme vom 22.09.1995. In Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wurde die südliche Baugrenze in einem Abstand von 7,0 m bis 10,0 m zur Kleinen Erft festgesetzt, mit der Maßgabe, diese Fläche insgesamt von baulichen Anlagen frei zu halten. Diese Festsetzungen wurden in die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans im Jahre 2003 übernommen, auf deren Grundlage ein Investor nördlich der Erftallee mehrere Reihenhäuser errichtete. Dabei verzichtete er - trotz Zulässigkeit - auf eine Unterkellerung der Gebäude oder den Bau einer Tiefgarage.

Im Juli 2007 beklagten sich die Eigentümer gegenüber der Stadt Bergheim über die fehlende Möglichkeit, Abstellraum zu schaffen und beantragten, Gartenhäuser bis zu einer Größe von 10 m². zuzulassen. Ferner wurde unter Hinweis auf die erforderliche Sicherheit der Kinder die Möglichkeit gefordert, Gartenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zu errichten.

5. Begründung der Änderung.

5.1 Änderung der textlichen Festsetzungen

Mit der Änderung 4.2 der textlichen Festsetzungen wird dem Wunsch der Eigentümer nach der Möglichkeit, zusätzlichen Abstellraum schaffen zu können, entsprochen. Dazu sollen auf den privaten Grundstücksflächen zur Kleinen Erft hin Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 25 m³ zulässig sein. Dieses entspricht der Größe handelsüblicher Gartenhäuser.

5.2 Änderung der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Zum Schutz kleinerer Kinder zum Gewässer hin sollen neben einer Einfriedung in Form lebender Hecken auch Machendrahtzäune und Stabgitterzäune an Holz- oder Eisenpfählen bis zu einer Höhe von 1.30 m zugelassen werden. Dieses entspricht einer handelsüblichen Höhe unter Berücksichtigung eines Bodenabstands von 5,0 cm. Auf Grund der Gewässernähe und der damit einhergehenden Überschwemmungsgefahr sind Sockelmauern als mögliche Hindernisse nicht zulässig.

5.3 Abstandsfläche zur Kleinen Erft

§ 97 Abs. 6 des Wassergesetzes für das Land NRW (LWG) besagt, dass die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Gewässers und seine Anlieger alles zu unterlassen haben, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden, die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. An fließenden Gewässern zweiter Ordnung darf eine bauliche Anlage innerhalb von drei Metern von der Böschungsoberkante nur zugelassen werden, wenn ein Bebauungsplan die baulichen Anlagen vorsieht oder öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl vom Rhein-Erft-Kreis (Schreiben v. 10.10.2007) als auch vom Erftverband (Schreiben v. 09.10.2007) wurde eine durchgängige Abstandsfläche zur Kleinen Erft von 3,0 m – gemessen ab Böschungsoberkante - gefordert. Diese von allen baulichen Anlagen freizuhalten Fläche wurde sowohl bei der Zulassung von Nebenanlagen (4.4 der textlichen Festsetzungen) als auch bei der Zulassung von Einfriedungen (4.5.2 der örtlichen Bauvorschriften) berücksichtigt. Die Abstandsfläche erstreckt sich im Wesentlichen auf die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzten Flächen, die sich im Eigentum des Erftverbands befinden. Teilweise reicht die Abstandsfläche auch auf die privaten Grundstücksflächen. Nebenanlagen und/oder Einfriedungen sind in diesem Bereich auch auf den privaten Grundstücksflächen weiterhin nicht zulässig.

★ Zur Lage der Böschungsoberkante ist der Satzung ein Profil der Erft (Profil Nr. 1255 – Kilometer 1.255) beigefügt. Nach Angabe des Erftverbands (Schreiben vom 26.05.2008) ist die Grenze der Parzelle des Erftverbands (Flurstücke Nr. 211 und 221) in weiten Teilen mit der Böschungsoberkante identisch.

6. Übernahme der Festsetzungen/Bauvorschriften.

Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sind Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplans „Am Knöchelsdamm“. Abgesehen von den Textergänzungen zu 4.2 (textliche Festsetzungen) und 4.5.2 (örtliche Bauvorschriften) wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Praktikabilität alle weiteren Festsetzungen aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des VEPs übernommen.

7. Zum Verfahren

Mit der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Am Knöchelsdamm“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB sind somit gegeben.

Außer der Zulassung von Nebenanlagen und Einfriedungen werden über die bereits bestehenden Baurechte hinaus mit der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Am Knöchelsdamm“ keine weiteren Rechte geschaffen. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags kann daher verzichtet werden.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen / der örtlichen Bauvorschriften des Vorhaben- und Erschließungsplans „Am Knöchelsdamm“ haben keine Auswirkungen auf die Umwelt. Ein Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich.

Bergheim im Januar 2008/Juni 2008