

*****mit Änderungen nach der
öffentlichen Auslegung***

KREISSTADT BERGHEIM

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. IIa/NA,
2. ÄNDERUNG ‚OBERAUSSEMER STRASSE‘
GEMÄSS § 13 a BAUGESETZBUCH**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A	
STÄDTEBAULICHE PLANUNG	
1. Vorgaben	
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich	1
1.3 Vorhandenes Planungsrecht	2
1.3.1 Regionalplan	2
1.3.2 Flächennutzungsplan	2
1.3.3 Bebauungsplan	2
1.4 Erdbebenzone	2
1.5 Altlasten	2
1.6 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	3
1.7 Bestehende Situation, Topographie	3
2. Ziel und Zweck der Planung	4
3. Begründung der Planinhalte	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	5
3.4 Flächen für den Gemeinbedarf Gebäuden	5
3.5 Verkehr	6
3.5.1 Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz	6
3.5.2 Erschließung des Plangebietes	6
3.5.3 Ruhender Verkehr	6
3.5.4 Motorisierter Individual Verkehr (MIV)	7
3.6 Ver- und Entsorgung	7
3.7 Belange von Natur und Landschaft	7

3.8	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	8
3.9	Umweltbelange	9
4.	Flächenbilanz	10
5.	Hinweise	10
**6.	<i>Kennzeichnung</i>	10

BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die evangelische Kirchengemeinde Bedburg – Niederaußem – Glessen beabsichtigt die Erlöserkirche in Bergheim-Niederaußem zu erweitern bzw. umzubauen. Darüber hinaus besteht die Absicht, den östlichen Teil des Grundstücks mit dem ehemaligen Pfarrhaus aus dem Kirchen-Grundstück heraus zu parzellieren und für künftige Wohnzwecke zu veräußern.

Der Umbau und die geplante Erweiterung mit Gruppenräumen, Küche, Foyer und WC-Anlagen sind im südwestlichen Bereich des Kirchengebäudes vorgesehen. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. Ila/Na befinden sich die geplanten baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungsabsichten sowie für die im Ostteil angestrebte private Wohnnutzung geschaffen werden.

Nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient zur Verbesserung des Raumangebotes für die evangelische Kirchengemeinde und trägt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Niederaußem, in der Gemarkung Oberaußem-Fortuna, Flur 14, Flurstück 483.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,52 ha.

Die Plangebietsgrenze wird im Norden von der Oberaußemer Straße (L 91), im Westen von der Brieystraße und im Süden von der Marie-Juchacz-Straße begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Flurstück Nr. 444 an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

1.3 Vorhandenes Planungsrecht

1.3.1 Regionalplan

Nach den Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln – liegt der Bereich der 2. Änderung innerhalb des Siedlungsbereichs.

1.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt für den Bereich der 1. Änderung ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dar.

Die Darstellung überlagert das im Änderungsverfahren im Südosten festgesetzte Allgemeine Wohngebiet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Auf Grund des nur geringen Umfangs der Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden sollen, sowie wegen der im Flächennutzungsplan östlich an den Änderungsbereich angrenzend dargestellten Wohnbauflächen wird die 2. Änderung des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt.

1.3.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ila/Na liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. Ila/Na.

Der Ursprungsplan setzt für den Änderungsbereich WA – Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Als zulässige Art der Nutzung sind nur Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke zugelassen.

1.4 Erdbebenzone

Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein–Westfalen bezieht sich auf die DIN 4149-2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

1.5 Altlasten

Im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

1.6 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 qm nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalles zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ila/Na ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Umgestaltung der Gemeinderäume sowie für die im Ostteil angestrebte private Wohnnutzung.

Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt mit ca. 5.200 m² weit unterhalb der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 qm. Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen somit vor.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.7 Bestehende Situation, Topographie

Der Änderungsbereich wird im Norden von der Oberaußemer Straße (L 91), im Westen von der Brieystraße und im Süden von der Marie-Juchacz-Straße begrenzt. Im Osten schließen Wohnbaugrundstücke mit mehrgeschossigen Mietwohnungen an.

Der nordwestliche Teil des Änderungsbereichs wird von dem Kirchengebäude eingenommen. Im mittleren Bereich befinden sich die baulichen Anlagen und Freianlagen der Kindertagesstätte.

Im Ostteil des Änderungsbereichs besteht ein zweigeschossiges Wohngebäude, das zurzeit leer steht.

Innerhalb des Plangebietes besteht eine Vielzahl an Einzelbäumen, die überwiegend in Reihen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze und entlang der Marie-Juchacz-Straße angepflanzt worden sind. Im Übrigen Bereich besteht eine lockere Anordnung zumeist in Gruppen von 2 – 5 Bäumen. Die Freianlagen sind überwiegend als Rasenflächen angelegt.

Im Rahmen der Katastervermessung wurde ein dichtes Raster von Höhenpunkten aufgenommen. Danach weist das Geländeniveau innerhalb des Änderungsbereichs nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Höhenunterschiede sind gering und betragen maximal ca. 60 cm.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungsabsichten im Bereich der Kirchengebäude sowie für die im Ostteil angestrebte private Wohnnutzung geschaffen werden.

Die evangelische Kirchengemeinde beabsichtigt, die Teilfläche im Südosten des Änderungsbereichs zu veräußern und einer privaten Wohnbebauung zuzuführen. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend der geänderten Zielsetzung für diese Teilfläche als zulässige Art der Nutzung ‚WA – Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung und gemäß den Zielen der Planung, die Flächen im Südosten des Änderungsbereichs einer Wohnbebauung zuzuführen, setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet fest.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden die Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung geschaffen und zugleich weitere Nutzungsmöglichkeiten, gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO eingeräumt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb dieser Teilfläche vorrangig die Voraussetzungen für Wohnungen zu schaffen, wäre mit der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wegen der Großflächigkeit der Anlagen gefährdet. Die Nachbarschaft einer Tankstelle zu den Gemeinbedarfsanlagen und den Wohnnutzungen wäre zudem wegen der Lichtemissionen und dem zu erwartenden Fahrzeugverkehr problematisch zu beurteilen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosszahl (II) bestimmt.

Die für die geplante maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Höchstwert des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung eine Überbauung des Baugrundstücks bis max. 40 % zuzulassen.

Die Festsetzung des Höchstwertes orientiert sich an der umgebenden Bebauung und den Zielen der Planung die eingeleitete Bebauungsdichte für das Plangebiet fortzuführen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Zielen der Planung die offene Bauweise mit den zulässigen Hausformen 'Einzel- und Doppelhäuser' fest.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird Einfluss auf die Baudichte (lockere Bebauung) genommen sowie ein Angebot von verschiedenen Bauformen für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und im Sinne des Gesetzgebers großzügig umfahren, so dass innerhalb dieser Baugrenzen noch Verschiebungen möglich sind.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan IIa/Na setzt für den Änderungsbereich WA – Allgemeines Wohngebiet fest. Als zulässige Art der Nutzung sind ausschließlich Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke zugelassen worden.

Entgegen der bisherigen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden für das Kirchgrundstück und für den Bereich der Kindertagesstätte 'Flächen für den Gemeinbedarf' mit den jeweiligen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Gemeinbedarfsflächen wurden zudem mit der Flächensignatur (gemäß 4.1 der Planzeichenverordnung) umfahren.

Bei den vorhandenen Nutzungen handelt es sich um Einrichtungen die öffentliche Aufgaben wahrnehmen und damit der Allgemeinheit dienen.

Der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch (BauGB) unter § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für derartige Nutzungen die Festsetzungsmöglichkeit für Flächen für den Gemeinbedarf eingerichtet.

Die Zielsetzung bleibt für diese Teilflächen erhalten. Mit der Festsetzung der Flächen für den Gemeinbedarf und den entsprechenden Zweckbestimmungen werden gegenüber der bisherigen Festsetzung die Gemeinbedarfseinrichtungen an dem Standort hervorgehoben.

Für das Kirchengebäude sind in der bisherigen Planung die Baugrenzen unmittelbar entlang der Gebäudeaußenkanten festgesetzt. Um die geplante Erweiterung realisieren zu können wird eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen in südwestlicher Richtung erforderlich.

Für den Bereich der Kindertagesstätte orientiert sich die Planung hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen an den vorhandenen Gebäuden.

Für Besucher und Mitarbeiter der Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen an der Oberaußemer Straße private Stellplätze (St). Die Stellplatzfläche soll weiterhin an dem Standort genutzt werden. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes IIa/Na wird der Bereich als Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

3.5 Verkehr

3.5.1 Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 91 – Oberaußemer Straße – an und ist damit gut mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (B 477 und L 93) verknüpft.

3.5.2 Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt wie bisher von der Oberaußemer Straße. Das gilt auch für die Bebauung Oberaußemer Straße Nr. 80. Für das geplante Wohnhaus auf dem südlichen Teil des mit Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücks ist die Erschließung von der Marie-Juchacz-Straße aus geplant.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Flächen für den Gemeinbedarf

Für Besucher und Mitarbeiter der Gemeinbedarfseinrichtungen setzt der Bebauungsplan an der Oberaußemer Straße private Stellplätze (St) fest.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzte Bebauung ist in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus vorgesehen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr können daher unproblematisch auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitgestellt werden.

3.5.4 Motorisierter Individual Verkehr (MIV)

Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Kirche führt nicht zu Mehrverkehr innerhalb des Änderungsbereichs. Die vorhandene Stellplatzfläche nördlich der Kindertagesstätte wird in der bisherigen Abgrenzung übernommen und als Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Auf Grund der geplanten Hauseinheit an der Marie-Juchacz-Straße sind maximal 2 zusätzliche Wohneinheiten zu erwarten. Der hieraus entstehende Mehrverkehr ist für den Gesamttraum vernachlässigbar.

3.6 Ver- und Entsorgung

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

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll wie bisher der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden.

Die Anforderungen des § 51a LWG wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, treffen für das Plangebiet nicht zu, da die von der Planung betroffenen Grundstücke bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind.

Die bisherige Nutzung ist in der Generalentwässerungsplanung der Kreisstadt Bergheim berücksichtigt. Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes findet keine nennenswerte Erhöhung der Einleitungsmengen statt.

3.7 Belange von Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind, wie unter 1.6 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind nachfolgend dargelegt (s. hierzu die Ausführungen unter den Ziffern 3.8 und 3.9).

3.8 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Mai 2012) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden von den Gutachtern folgende baubedingte Maßnahmen empfohlen:

- Räumung von Gehölzen und Vegetationsflächen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten,
- Vor Rückbau- und / oder Abbruchmaßnahmen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung von Individualverlusten bei Fledermäusen eine Kontrolle durch eine sachkundige Person durchzuführen,
- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme, die über den Vorhabenbereich bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgehen.

Unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann für die beschriebenen Vogel- und Fledermausarten, die den Vorhabenbereich potentiell nutzen, eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan somit zulässig.

3.9 Umweltbelange

Im ‚beschleunigten Verfahren‘ nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert - sofern sie nicht zu vermeiden sind – ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Erkenntnisse über Altablagerungen / Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980

(GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZ		m ²	%
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		3.787	72,4
WOHNBAUFLÄCHEN		1.445	27,6
GESAMTGEBIET		5.227	100,0

5. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zum Bodenschutz, zum Artenschutz, zur Bodendenkmalpflege, ****zum Grundwasseranstieg** und zu den Kampfmitteln aufgenommen.

Mit der Aufnahme der Hinweise zu den vorgenannten Themen, wird das Ziel verfolgt, den künftigen Bauherren und den Genehmigungsbehörden auf die Vorgaben der Träger öffentlicher Belange aufmerksam zu machen.

****6. Kennzeichnung**

Auf Grund der Anregung in der öffentlichen Auslegung von der RWE Power AG auf die humosen Böden, wurde das gesamte Plangebiet wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Aufgestellt im Auftrag der Kreisstadt Bergheim
Grevenbroich, den 20.11.2012**/08.04.2013
LA CITTÀ Stadtplanung