

# KREISSTADT BERGHEIM

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 251 / BÜSDORF**

### **„ZUR RONNE“ 2. ÄNDERUNG**

in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Begründung

## **INHALT**

- 1           VERFAHREN**
  
- 2           PLANUNGSANLASS UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**
  
- 3           PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMEN-  
BEDINGUNGEN**
  - 3.1           Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich
  - 3.2           Bebauung des Plangebietes
  - 3.3           Vorhandenes Planungsrecht
  
- 4           PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**
  - 4.1           Höhe baulicher Anlagen
  
- 5           AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**
  - 5.1           Natur und Landschaft
  - 5.2           Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz

## **1 VERFAHREN**

Da durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vor.

Zur Beschleunigung des Verfahrens ermöglicht § 13 Abs. 2 BauGB ein einstufiges Beteiligungsverfahren, d.h. im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **2 PLANUNGSANLASS UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

Im Fokus der Überlegungen zur anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ steht die Optimierung der Textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen. Im Rahmen der aktuellen Bebauungspläne für neue Einfamilienhausgebiete im Stadtgebiet beinhalten diese Festsetzungen neben der maximal zulässigen Traufhöhe in Teilbereichen, wo Flachdächer zulässig sind, auch die maximal zulässige Firsthöhe sowie die maximal zulässige Attikahöhe. Aussagen zu den dem Dach untergeordneten baulichen Anlagen wie Dachgauben und Zwerchhäuser wurden im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen nicht getroffen.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen unterliegen der Anpassung an die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen. Die Thematisierung der Festsetzungen zur Traufhöhe und die Wünsche der Bauinteressenten hinsichtlich einer höheren Ausnutzung des Dachgeschosses bzw. eines entsprechenden Gestaltungsraumes im Bereich der Dachaufbauten einschließlich der Zwerchhäuser zeigen, dass diese nicht mit den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen.

Die Diskussion hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen betrifft gleichwohl mehrere, in den letzten Jahren in Kraft getretene Bebauungspläne.

In Anbetracht der Thematisierung der Festsetzungen und um den Wünschen der Bauinteressenten verstärkt Rechnung zu tragen, sollen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ nunmehr die maximal zulässigen Traufhöhen durch die dem Dach untergeordneten baulichen Anlagen wie Zwerchhäuser und Dachgauben überschritten werden können.

*Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)*

Gegenstand der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“, einschließlich der 1. Änderung sind u.a. Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen. Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie die Beschränkung der Breite der Zwerchhäuser von maximal 1/3 der Trauflänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosshöhe am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde des Weiteren ein Mindestabstand der Aufbauten / Einschnitte zu den Giebelwänden festgesetzt sowie die Vorschrift aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig sind. Bezüglich der Ausführungen wird auf § 4.2.5 – Dachaufbauten, Dacheinschnitte – der Gestaltungssatzung verwiesen.

Die Inhalte der vorgenannten Gestaltungssatzung werden von der anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ und deren planerischer Zielsetzung nicht tangiert.

### **3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des sich im Nordosten des Stadtgebietes befindlichen Stadtteils Büsdorf. Der Stadtteil Büsdorf zählt mit rund 1.334 Einwohnern (Einwohnerstatistik der Kreisstadt Bergheim, Stand 30.06.2014) zu den kleinsten Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim.

Der räumliche Geltungsbereich der anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ ist identisch mit dem Ursprungsplan und dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die genaue Angrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan im Maß-

stab 1 : 500 bzw. der Verkleinerung der Planung zu entnehmen.

### **3.2 Bebauung des Plangebietes**

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ bzw. der rechtsverbindlichen 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplans ist zwischenzeitlich mit der Realisierung des Baugebietes begonnen worden.

### **3.3 Vorhandenes Planungsrecht**

#### ***Der Regionalplan***

Nach den Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln – liegt der zur Planung anstehende Bereich außerhalb eines Siedlungsbereichs im Freiraum.

#### ***Darstellung im Flächennutzungsplan***

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt für das Bebauungsplangebiet „Wohnbauflächen (W)“ dar.

#### ***Bebauungsplan Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“***

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung besteht der seit dem 30.11.2012 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“. Städtebauliche Zielsetzung war es, mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung zu schaffen.

#### ***Bebauungsplan Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ – 1. Änderung – in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB***

Um dem Wunsch nach Wohnhäusern mit klarer kubischer Bauweise und Flachdächern verstärkt Rechnung zu tragen, sollte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 251 / „Zur Ronne“ nun auch diese Dachform möglich werden. Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Ergänzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen. Zukünftig werden neben der maximal zulässigen Traufhöhe in Teilbereichen, wo Flachdächer zulässig sind, auch die maximal zulässige Firsthöhe sowie die maximal zulässige Attikahöhe festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“, aufgestellt in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, ist am

10.06.2013 in Kraft getreten.

***Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)***

Mit der Vorgabe gestalterischer Rahmenbedingungen sollen gestalterische Auswüchse verhindert und innerhalb des Plangebietes ein harmonischer Gesamteindruck erzielt werden.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ wurde entsprechend für den Geltungsbereich eine Gestaltungssatzung beschlossen. Gegenstand der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ sind Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen einschließlich der Einfriedungen und der Standplätze für Abfallbehälter sowie die Gestaltung der Vorgärten.

***Darstellung im Landschaftsplan Nr. 7 "Rommerskirchener Lößplatte"***

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 7 "Rommerskirchener Lößplatte". Der Landschaftsplan stellt für den zur Änderung anstehenden Bereich das Entwicklungsziel 2 "Anreicherung einer im Ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen" dar.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

**4 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Mit Ausnahme der Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen unter Ziffer 2 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Kennzeichnungen und Hinweise aus der Ursprungsplanung und der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ übernommen. Zukünftig ist daher für den Geltungsbereich des Neubaugebietes ausschließlich die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ maßgeblich. Hinsichtlich der Begründung der bisherigen und auch weiterhin geltenden Festsetzungen wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans verwiesen.

**4.1 Höhe baulicher Anlagen**

Für die WA – Allgemeinen Wohngebiete werden in der Planzeichnung die ma-

ximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen, teilweise auch Attikahöhen festgesetzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist – bis auf die südwestlich der bestehenden Straße `Am Hüttenhof` direkt anschließenden Grundstücke und für die mit WA<sup>1</sup> + WA<sup>2</sup> gekennzeichneten Teilflächen – die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche. Grundlage für die Bezugshöhe ist die Verkehrsplanung BERG & PARTNER von Mai 2012. Für die im Bebauungsplan mit WA<sup>1</sup> + WA<sup>2</sup> gekennzeichneten Teilflächen gelten als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte (BZP) 1 + 2. Für die südwestlich der bestehenden Straße `Am Hüttenhof` geplante Bebauung gelten als Bezugspunkte die in der Kartengrundlage markierten Kanaldeckelhöhen.

Aussagen zu den dem Dach untergeordneten baulichen Anlagen wie Dachgauben und Zwerchhäuser wurden im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen nicht getroffen.

Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ ist die Ergänzung bzw. Änderung der Textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen.

Um den künftigen Bauinteressenten bei der Planung und Realisierung mehr Gestaltungs- und Planungsraum zur Verfügung stellen zu können, soll eine Ausnahmeregelung im Zuge der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen Berücksichtigung finden. Im Rahmen einer Optimierung der Festsetzungen sollen nunmehr die maximal zulässigen Traufhöhen durch die dem Dach untergeordneten baulichen Anlagen wie Zwerchhäuser und Dachgauben überschritten werden können.

In diesem Zusammenhang soll die grundsätzlich und bisher mögliche maximal zulässige Eingeschossigkeit und Zweigeschossigkeit in den entsprechenden Teilbereichen des Bebauungsplans nicht verändert werden. Gleichwohl ist es Ziel der Planung, das planungsrechtlich mögliche Bauvolumen, gleich welche Dachform gewählt wird, möglichst nicht größer werden zu lassen.

## **5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Natur und Landschaft**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen

Für die vorliegende Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchti-

gungen erkennbar. Die Art der Nutzung wird für die 2. Änderung unverändert übernommen. Mit der Ergänzung bzw. Änderung der Textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden sich voraussichtlich keine oder nur geringfügige Änderungen an dem Bauvolumen der Wohnhäuser ergeben. Im Rahmen einer Optimierung der Festsetzungen sollen nunmehr die maximal zulässigen Traufhöhen durch die dem Dach untergeordneten baulichen Anlagen wie Dachgauben und Zwerchhäuser überschritten werden.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von den geänderten Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Die textlichen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten weiterhin und wurden unverändert für die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Unter Berücksichtigung der Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft daher nicht zu erwarten.

## **5.2 Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz**

Mit den im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 / Büsdorf „Zur Ronne“ vorgesehenen Ergänzung bzw. Änderung der Textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der dem Dach untergeordneten baulichen Anlagen werden die Grundzüge der Planung nicht verändert, erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchung wird daher als nicht erforderlich beurteilt.