



BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Bisheriges Verfahren; rechtliche Beurteilung
- 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3 Derzeitiges Planungsrecht
- 1.4 Bestehende Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Vorüberlegungen
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.5 Verkehr
- 3.5.1 Innere Erschließung
- 3.5.2 Fläche für den ruhenden Verkehr
- 3.5.3 Fuß- und Radwege
- 3.6 Kinderspielfeld
- 3.7 Ver- und Entsorgung
- 3.7.1 Übergeordnete Ver- und Entsorgung
- 3.7.2 Versickerung von Niederschlagswasser
- 3.8 Altlasten
- 3.9 Schalltechnisches Gutachten
- 3.10 Ökologie und Begrünung
- 3.11 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

4. Kosten und Finanzierung

5. Gestaltungssatzung

1. Vorgaben

1.1 Bisheriges Verfahren, rechtliche Beurteilung

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Berghelm vom wurde die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem "Alte Landstrasse/Lohweg/Ringstrasse" veranlasst.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, liegen die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB vor.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Niederaußem zwischen den Straßen Lohweg, Ringstrasse, Alte Landstrasse und schließt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem mit ein.

Die genaue Abgrenzung und Lage ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18/Niederaußem setzt für den zur Änderung anstehenden Bereich folgende Nutzungen fest:

- Bauflächen gem. § 3 BauNVO (WR - Reines Wohngebiet) und gem. § 4 BauNVO (WA - Allgemeines Wohngebiet)
- Flächen für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB
- Grünfläche (Kinderspielfeld) gem. § 9 Ziffer 15 BauGB
- Verkehrsflächen gem. § 9 Ziffer 11 BauGB

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung (0,4); das Höchstmaß für die Geschossflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

1.4 Bestehende Situation

Die vorhandene, von den Straßen Lohweg, Ringstrasse und Alte Landstrasse aus erschlossene Bebauung ist durch eine ein- bis zweigeschossige, zumeist traufständige, Bauweise gekennzeichnet. Als Baumaterialien herrschen rote bis rot-braune Klinker und anthrazit bis teilweise braunfarbene Dacheindeckungsmaterialien vor, die dem Plangebiet ein typisches Siedlungsbild verleihen.

Die Bebauungsdichte stellt sich speziell im Bereich der Alten Landstrasse als Doppelhausbebauung dar. Entlang der Straßen Lohweg und Ringstrasse lockert die Bebauung auf bis hin zu einer Einzelhausbebauung.

Im Bereich der Alten Landstraße liegt eine größere, bisher nicht bebaute, Fläche die zur Zeit in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer als "Spielplatz" genutzt wird.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem hat die Stadt Berghelm bereits einen Teilbereich der inneren öffentlichen Verkehrsfläche als Baustraße angelegt und entsprechend der bestehenden Festsetzungen Baugenehmigungen erteilt. Die hier zwischenzeitlich entstandene Bebauung ist auf eine reine Wohnnutzung ausgerichtet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen. Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Bebauung sowie die Neuordnung auf den hinteren Grundstücksbereichen geschaffen werden. Des Weiteren wird im Rahmen der 1. Änderung die im Geltungsbereich liegende Verkehrsfläche auf einen zeitgemäßen Querschnitt für Wohn- und Anliegerstraßen zurückgenommen.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Vorbemerkungen

Zur Realisierung der Ziele und Zwecke der Planung ist, unter Berücksichtigung der städtebaulichen und ökologischen Belange, die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung "Pfarrer-Kreidl-Wrg" des Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem vorgesehen.

Um diesen Aufgabenstellungen gerecht werden zu können, wurden parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Gutachten bzw. der Fachbeitrag sind der Begründung als Anlage beigefügt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem wird entsprechend der Ursprungsplanung für den überwiegenden Teil des Änderungsgebietes als zulässige Art der Nutzung **WR - Reines Wohngebiet** übernommen. Mit dieser Festsetzung werden die Voraussetzungen geschaffen, innerhalb dieser Fläche die nach dem Nutzungskatalog der BauNVO zulässigen Nutzungen zuzulassen. Die sich hieraus ergebende Zielsetzung ist entsprechend des § 3 Abs. 1 BauNVO vorwiegend auf die Realisierung einer Wohnbebauung ausgerichtet.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches übernimmt der Bebauungsplan die im Ursprungsplan festgesetzte Art der Nutzung **WA - Allgemeines Wohngebiet**. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden die Voraussetzungen geschaffen, innerhalb dieser Flächen die nach dem Nutzungskatalog der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen. Die sich hieraus ergebende Zielsetzung ist

entsprechend des § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend auf die Realisierung einer Wohnnutzung ausgerichtet. Zum Schutz der vorhandenen und 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. Darüber hinaus würden derartige Flächenintensive Nutzungen wie z. B. Gartenbaubetriebe und Tankstelle innerhalb des geplanten Wohngebietes einen Großteil der Fläche für eine Wohnbebauung entziehen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzungen für die Realisierung von Familienhäusern in der offenen Bauweise (o) zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahl und der maximalen Traufenhöhe bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Höchstwert des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis zu max. 40 % der Grundstücksfläche zuzulassen.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Ursprungsplanung setzt in einem untergeordnetem Teilbereich geschlossene Bauweise (g) fest. Im Rahmen der 1. Änderung wird die Bauweise insgesamt in offene Bauweise (o) geändert. Diese Änderung ist in den Zielen der Planung begründet, hier nur Bauweisen zuzulassen, die nach § 22 Abs. 2 BauNVO innerhalb der offenen Bauweise zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden gegenüber der bisherigen Abgrenzung den veränderten Zielen der Planung angepasst.

3.5 Verkehr

3.5.1 Innere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem an das örtliche Straßennetz erfolgt, wie bereits in der Ursprungsplanung, von der Alten Landstraße aus. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche orientiert sich im Eingangsbereich an der bestehenden Bebauung und wird unter Einbeziehung von parallel angeordneten Stellplätzen mit 9,0 m festgesetzt. Im weiteren Verlauf reduziert sich die Verkehrsbreite auf 6,5 m und ist entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAB 85/95) für die Erschließung eines derartigen Wohngebietes ausreichend bemessen. Der Bebauungsplan setzt die Planstraße als verkehrsberuhigten Bereich (Mischfläche) ohne separaten Gehweg fest. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsfläche wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenplanung festgelegt.

3.5.2 Fläche für den ruhenden Verkehr

Nach den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen zugelassen.

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

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

Der Bebauungsplan lässt als zulässige Hausformen im wesentlichen Einzel- und Doppelhäuser zu. Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr ist für die vorgesehene Bebauung unproblematisch und kann in den jeweiligen seitlichen Abstandsflächen durch Garagen geleistet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Ausgestaltung einer Garage werden insgesamt um 5,0 m von der Verkehrsfläche abgerückt, um die Möglichkeit zu schaffen, vor der Garage noch ein Fahrzeug abstellen zu können.

In Bereichen der Eckgrundstücke müssen darüber hinaus die hier möglichen Garagen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Das Ziel dieser Festsetzung ist auf die Einhaltung der räumlichen Wirkung des im städtebaulichen Entwurf konzipierten Straßenraumes ausgerichtet.

Um dem Bedarf an öffentlichen Stellplätzen nachzukommen, werden im Eingangsreich zur Alten Landstraße hin innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und im Innenbereich des Plangebietes entsprechende Flächen planungsrechtlich gesichert.

3.5.3 Fuß- und Radwege

Im Innenbereich des Plangebietes werden die Belange der Fußgänger und Radfahrer über die Ausgestaltung von zwei Wegeverbindungen berücksichtigt und so mit den direkt angrenzenden Wohnquartieren vernetzt.

3.6 Kinderspielplatz

Mit der Realisierung des anstehenden Baugebietes ergibt sich ein erhöhter Spielplatzbedarf. Zur Sicherung des Bedarfs setzt der Bebauungsplan in Anlehnung an den Ursprungsplan eine entsprechende Fläche im zentralen Bereich des Bebauungsplanes fest.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Übergeordnete Ver- und Entsorgung

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

3.7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angebunden werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51 a Abs. 4 ist von einer Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des Weiteren Niederschlagswasser, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser, einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaubem - 1. vereinfachte Änderung - "Pfarrer-Kreidt-Weg" wurde zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.

Nach Auswertung der durchgeführten Untersuchung stellt der Gutachter fest, dass eine ausschließliche Versickerung der anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Vorschriften des Arbeitsblattes 138 der abwasserrechtlichen Vereinigung (ATV-A 138) im Untersuchungsgebiet nicht möglich ist. Durch die geringe Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist die Überlastungsgefahr von Versickerungsanlagen sehr groß. Ferner verhindern die Vorschriften des Arbeitsblattes 138 auf Grund der geforderten Abstände, die zu einem unterkellerten Wohnhaus 6,0 m und zur Grundstücksfläche 2,0 m betragen müssen, zudem eine Versickerung auf den Grundstücken.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wird daher zum Wohl der Allgemeinheit auf eine Versickerung vor Ort verzichtet und das Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal eingeleitet.

3.8 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.9 Schalltechnisches Gutachten

In Hinblick auf die Beurteilung der Immissionsverhältnisse wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

3.10 Ökologie und Begrünung

• Ökologie

Im vorliegenden Gutachten wurden die Geräuscheinwirkungen im Bebauungsplanangebiet untersucht und die Einwirkungen auf die geplanten Wohnhäuser ermittelt. Die Untersuchung ergab, dass auf Grund des Geräuschniveaus keine besonderen Schallschutzmaßnahmen an den geplanten und vorhandenen Wohnhäusern erforderlich werden. Somit sind keine Auflagen zum Schallschutz innerhalb der textlichen Festsetzungen zu treffen. Die vorgesehene Bebauung steht somit im Einklang mit den geltenden Immissionschutzvorschriften.

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. dem § 1 a BauGB sollen die Bebauungspläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturschutzes, 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 der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Die Bilanzierung der zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen erfolgt durch eine Gegenüberstellung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem mit den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem - 1. Änderung - "Pfarrer-Kreidt-Weg".

Als Ergebnis dieser Gegenüberstellung stellt der Gutachter fest, dass die ökologische Bilanz positiv ist, da der Wert des neuen Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem - 1. Änderung - größer ist als der Wert des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem. Damit ist nachgewiesen, dass durch den neuen Bebauungsplan bis auf die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

• Begrünung der Baugrundstücke

Im neuen Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen zu der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Danach sind bei den neuen Baugrundstücken mindestens 20% der Grundstücksfläche als strukturreicher Garten anzulegen. Dieser Anforderung kann mit verschiedenen Maßnahmen entsprochen werden. Hierzu gehören naturnahe Gehölzpflanzungen (Sträucher und Heister), Schnitthecken und Einzelbäume. Den Grünfestsetzungen ist eine umfangreiche Pflanzliste mit möglichen Bäumen und Sträuchern zur Auswahl beigelegt.

Mit diesen Begrünungsmaßnahmen soll eine landschaftsästhetische Integration der neuen Bebauung in das bestehende Wohnquartier erreicht und zugleich der Ausgleich

Für die durch die Bebauung erfolgten Eingriffe in die Natur und Landschaft erzielt werden.

Nähere Einzelheiten der Untersuchung können dem beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

3.11 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien der IVU-Richtlinien und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinien an.

Gemäß § 3 a ist von der zuständigen Behörde festzustellen, ob nach den §§ 3 b bis 3 f 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 dies bekannt zu geben.

Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Gemäß Nr. 18.8 dieser Liste ist für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in sonstigen Gebieten eine allgemeine Vorprüfung ab einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm durchzuführen.

Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18/Niederaußem - 1. vereinfachte Änderung - beabsichtigte Bebauung erreicht insgesamt eine Grundfläche von ca. 11.000 m².

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

4. Kosten und Finanzierung

Im Rahmen der Kostenschätzung zum Bebauungsplan Nr. 18/Niederaußem - 1. vereinfachte Änderung - "Pfarrer-Kreidt-Weg" müssen, unter Einbeziehung der Tiefbaumaßnahmen einschließlich der Beleuchtung und des erforderlichen Grunderwerbs, Finanzmittel in Höhe von ca. 275.150,0 € veranschlagt werden.

Die Grunderwerbs- und die Herstellungskosten für den erforderlichen Kinderspielfeldplatz belaufen sich auf ca. 53.900,0 €.

Kostenaufteilung

- Kanalbau	42.000,00 €
- Straßenbau	180.000,00 €
- Fußweg	20.000,00 €
- Beleuchtung	24.000,00 €
- Grunderwerb (Straßenfläche)	6.150,00 €
- Bepflanzung (öffentl. Verkehrsfläche)	3.000,00 €
	<u>275.150,00 €</u>

Kinderspielplatz

- Ausgestaltung
- Grunderwerb
- Bepflanzung

42.000,00 €
10.900,00 €
1.000,00 €
53.900,00 €

5.

Gestaltungssatzung

Da der Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen zwar insbesondere auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude sowie zur Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, wurde zur Durchführung der Ziele der Planung parallel zum Bebauungsplan eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 86 BauO NRW erarbeitet.



Stadt Bergheim, den 20.01.2003

6.2 Planung, Verkehr, Erschließung und Umwelt

Anlagen.

- Hydrogeologisches Gutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag