
BEGRÜNDUNG1. Vorgaben zur Planung

Die Stadt Bergheim verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplangebiet Wohnbaufläche und Grünfläche (Friedhof, Spielplatz) enthält. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet der Flächennutzungsplan die Basis für den Bebauungsplan Nr. 125.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Teile des Bebauungsplanes sind als Innenbereich nach § 34 BBauG einzustufen. Die das Plangebiet begrenzende Winfriedstraße ist z.B. heute bereits beidseits angebaut. Entsprechend dem verstärkten Interesse nach Familienheimen und den dargelegten Zielvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung ist es u.a. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, die südlich der Braunfeldsmühle gelegenen unbebauten Teile einer Bebauung zuzuführen. Ebenso soll die Erweiterung des nördlich des Plangebietes gelegenen Friedhofes sowie die Anlage eines Spielplatzes ermöglicht werden. Weiterhin ist es Ziel und Zweck der Planung, daß für dieses Gebiet ein Ortsrecht geschaffen wird, damit einerseits die mögliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt werden können und andererseits das neu zu erschließende Teilgebiet durch den Bebauungsplan gesichert wird. Global betrachtet wird durch den Bebauungsplan Nr. 125 die Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hergestellt.

3. Begründung der Planinhalte3.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für das Baugebiet WR - Reines Wohngebiet und WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Reines Wohngebiet - WR wird in den Teilbereichen ausgewiesen, in denen keine anderweitigen Bindungen bestehen oder entstehen können, die einer Festsetzung als Reines Wohngebiet - WR entgegenstehen würden.

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet - WA in einzelnen Teilbereichen wird begründet durch

- den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Ortskern
- den angrenzenden Spielplatz
- die unmittelbar angrenzende, dem Friedhof zugeordnete öffentliche Parkfläche.

Durch die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet - WA wird darauf hingewiesen, daß diese Teilbereiche aus vorstehenden Gründen möglicherweise beeinflusst werden können. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung für die WA - Allgemeinen Wohngebiete die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3)

Nr. 5 BauNVO

Tankstellen

Nr. 6 BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

ausgeschlossen.

Diese einschränkende Gliederung wird ebenfalls damit begründet, die beabsichtigte Familienhausbebauung mit ihrem Wohncharakter zu schützen und nicht durch störende Nutzungen zu beeinträchtigen. Weiterhin bestehen teilweise für derartige Nutzungen in einem zu ergänzenden Wohngebiet denkbar ungünstige Standortvoraussetzungen. Darüber hinaus soll in Teilbereichen sichergestellt werden, daß die tangierenden Reinen Wohngebiete keineswegs durch umliegende störende Nutzungen belastet werden.

3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie dem geplanten Charakter eines Familienhausgebietes. Weiterhin ist für die vorgesehene Bebauung der Maßstab der unmittelbaren Umgebung und der des Ortsbildes zugrundegelegt, damit auch insgesamt das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflusst wird.

Die Ausweisung einer ein- beziehungsweise zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit in Teilbereichen wird unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Bebauung vorgenommen. Ansonsten wird eine zwingende Zweigeschossigkeit separat in einzelnen Teilbereichen ausgewiesen. Durch diese Festsetzung unterschiedlicher Geschößzahlen wird einerseits den individuellen Ansprüchen der zukünftigen Bewohner Rechnung getragen, andererseits wird aus gestalterischer Sicht eine allzu starke direkte Vermischung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden vermieden. Zudem ist es u.a. Zielsetzung, die Realisierung der Bebauung unter der teilweisen Respektierung der jetzigen Eigentumsverhältnisse zu ermöglichen. Dies führt in einigen Teilbereichen dazu, daß aufgrund der vorhandenen Grundstücksbreiten die Ausweisung einer zwingenden Zweigeschossigkeit erforderlich wird.

3.1.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise mit der Zulässigkeit bestimmter Hausformen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen wird auf die teilweise jetzt vorhandene Eigentumsstruktur Bezug genommen. Es ist, wie bereits erwähnt, u.a. Zielsetzung, die Realisierung der Bebauung unter Respektierung der jetzigen Eigentumsverhältnisse zu ermöglichen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung bestimmter Hausformen eine allzu starke Verdichtung des Familienhausgebietes vermieden und damit eine gewisse Einflußnahme auf die bauliche Dichte ausgeübt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baulinien und/oder Baugrenzen umgrenzt. Die Festsetzung von Baulinien wird damit begründet, intakte Baufluchten, wie beispielsweise entlang der Winfriedstraße zu sichern und in arrondierenden Bereichen Einfluß auf die Gestaltung der Straßenräume zu nehmen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgelegt, daß ein individueller Spielraum für die Bebauung verbleibt.

3.1.3 Zu den Garagen

Gemäß § 23 (5) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BBau festgesetzten Flächen für Garagen zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, daß die notwendigen Garagen in mittelbarem beziehungsweise unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Desweiteren werden für die rückwärtigen Grundstücksbereiche störende Fahrgeräusche vermieden.

3.1.4 Die Verkehrsflächen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird unter Berücksichtigung bestehender Straßenführungen vorgenommen. Die Anbindung der Stichstraßen "An der alten Schmiede" und "Braunfeldsmühle" erfolgt von der "Winfriedstraße" und "Giethgasse" aus, die entsprechend ihrer Sammel-funktion weiterhin als Trennprofil erhalten bleiben.

Die Festsetzung der verkehrsberuhigten Bereiche soll den angestrebten Familienhauscharakter des Gebietes unterstützen und eine Wohnumfeldverbesserung bewirken.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen wird dabei unter Beachtung der Bedürfnisse des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger vorgenommen. Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche ist durch die vorgesehenen Querschnittsbreiten ein öffentliches Parken möglich.

Die Ausweisung der am Friedhof gelegenen öffentlichen Parkfläche ist durch den zu erwartenden Besucherverkehr begründet. Dadurch wird eine weitere Belastung der Straße "An der alten Schmiede" durch ruhenden Verkehr vermieden.

3.1.5 Die Versorgungsflächen

Die Festsetzung der Flächen für zwei Trafostationen wird mit der Standortvorgabe des Versorgungsträgers begründet.

3.1.6 Die öffentlichen Grünflächen

Die Ausweisung der Grünflächen (Friedhof, öffentlicher Spielplatz,) erfolgt, wie vorstehend bereits erwähnt, als Weiterentwicklung der Ziele des Flächennutzungsplanes. Desweiteren stellt die Festsetzung öffentlicher Spielplatz eine notwendige Folgeeinrichtung für dieses Gebiet dar und nutzt die durch den Hygiene-Erlaß vorgeschriebene Abstandsfläche zum Friedhof sinnvoll. Die Festsetzung "öffentliche Parkanlage" ist ebenfalls im Hygiene-Abstand zum Friedhof sowie in dem Ziel, die Wohnqualität des Familienhausgebietes zu steigern, begründet.

3.1.7 Zu den Nebenanlagen

In den Vorgärtenbereichen werden Nebenanlagen (außer den ausnahmsweise zugelassenen) ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß der private Grünbereich der Vorgärten mit zur Belebung des Straßenraumes einbezogen werden kann. Aus wirtschaftlichen Überlegungen ist es von Seiten der Stadt Bergheim nicht möglich, straßenbegleitende öffentliche Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.1.8 Oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Festsetzung eines Mindestabstandes zum Fahrbahnrand in Einmündungsbereichen soll eine mögliche Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ausschließen.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e BBauG (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e BBauG vor.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Bergheim gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Sollte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so beabsichtigt die Stadt, um die Verwirklichung des Planes sicherzustellen, eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchzuführen.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur ist weitgehend gegeben. Sie wird lediglich im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ergänzt und verbessert.

8. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten belaufen sich auf ca. DM 700.000,--. Die Stadt Bergheim wird den notwendigen Anteil bei Bedarf aus ihrem Haushalt zur Verfügung stellen.

Gesehen!
Köln, den 7.3. 1983
Der Regierungspräsident
im Auftrag
