

*****mit Ergänzungen nach der
öffentlichen Auslegung***

KREISSTADT BERGHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 127 / AHE „NORDWEST“
– 4. ÄNDERUNG – "KOPPELSWEG"**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Anlass und Ziele der Planung
- 2 Planerische Ausgangssituation
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 2.2 Nutzung und Bebauung des Plangebietes und der Umgebung
 - 2.3 Planungsrechtliche Grundlagen
- 3 Rechtliche Beurteilung
Verfahren gem. § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Planinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit
 - 5.5 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.7 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 5.8 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
 - **5.9 *Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen***

1 Anlass und Ziele der Planung

Zum Abschluss der Beratungen zur Aktualisierung des Spielflächenbedarfsplanes der Kreisstadt Bergheim hat der Rat der Kreisstadt Bergheim in seiner Sitzung am 22.06.2015 die Stilllegung sowie die Aufhebung der rechtlichen Absicherung zu einer Reihe von Spielplätzen beschlossen, so u.a. auch für den Spielplatz „Koppelsweg“ im Stadtteil Ahe. Parallel zur Aufhebung bzw. Änderung des Planungsrechtes soll die Spielfläche an der Gemeinschaftsgrundschule Am Schwarzwasser aufgewertet werden.

Es ist Ziel, die Flächen des bisherigen Spielplatzes „Koppelsweg“ zukünftig einer Wohnbebauung zuzuführen. Die dafür erforderliche Bebauungsplanänderung kann in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss an die Bebauungsplanänderung im Wege einer Berichtigung angepasst.

Der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 127/Ahe „Koppelsweg“ wurde vom Rat am 04.07.2016 gefasst.

2 Planerische Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 / Ahe – 4. Änderung – "Koppelsweg" liegt innerhalb der Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 19. Er umfasst das unbebaute Flurstück 164, nordwestlich der Straße „Koppelsweg“. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 610 qm.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 / Ahe – 4. Änderung – "Koppelsweg" im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

2.2 Nutzung und Bebauung des Plangebietes und der Umgebung

Der bisherige Spielplatz „Koppelsweg“ liegt am nordwestlichen Rand eines Wohngebietes des Stadtteils Ahe, unmittelbar neben einer landwirtschaftlich genutzten und im Landschaftsplan Nr. 2 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Fläche. Auf der Grünfläche, die über einen Wirtschaftsweg und einem Fußweg erschlossen ist, befinden sich neben den heute noch vorhandenen Spielgeräten und einer kleinen Sandfläche einige Sträucher und mittelgroße Bäume. Die Umgebung ist von eineinhalbgeschossigen Einfamilienhäusern geprägt.

2.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001, stellt für den Änderungsbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist sowohl der Bereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung als auch die Umgebung als 'Gemischte Baufläche (M)' dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der „W-Darstellung“ für Wohnbaufläche angepasst.

Bebauungsplan

Im Bebauungsplanes Nr. 127/Ahe „Nordwest“, der am 03.08.1982 Rechtskraft erlangte, ist die Grünfläche als 'Öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt. Darüber hinaus sind auf der Fläche Baumfestsetzungen enthalten, die jedoch nur teilweise in der Örtlichkeit tatsächlich vorhanden sind. Die umgebene Wohnbebauung ist als 'Dorfgebiet (MD)' festgesetzt.

Baumschutz

Für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen in der Stadt Bergheim existiert eine Baumschutzsatzung (STADT BERGHEIM 1987, zuletzt geändert am 19.04.2006). Im Wesentlichen sind Laubbäume, Obstbäume und Eiben mit einem Stammumfang von mind. 80 cm und Nadelbäume (mit Ausnahme der Eiben) mit einem Stammumfang ab 150 cm geschützt.

Es ist verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen, zu kappen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten ist unter bestimmten Voraussetzungen zu genehmigen. Im Falle einer derartigen Ausnahme hat der Eigentümer auf seine Kosten für jeden geschützten Baum als Ersatz einen neuen Baum (StU. Mind.18 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

3 Rechtliche Beurteilung Verfahren gem. § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. "Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern"

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 127 / Ahe – 4. Änderung – "Koppelsweg" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Der Plan erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens u.a. durch die zulässige Grundfläche, die unter 20.000 m² bleibt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung des Plangebietszchnittes und bestehender Siedlungsstrukturen die Bebauung des Änderungsbereichs mit 1 Einzelhaus vor, deren Erschließung von dem vorgelagerten Wirtschaftsweg, der noch ausgebaut werden muss, erfolgen soll.

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei Entwässerungsleitungen mit Durchmessern von DN 900 und DN 400, die im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Die Grundstücksgröße (Baugrundstück) beträgt ca. 345 m². Das Konzept ermöglicht die Errichtung von einem eingeschossigen Gebäude mit einer teilweisen Nutzung im Dachgeschoß.

Mit der geplanten Bebauung kann unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur ein maßstäbliches Angebot für den Neubau eines Wohnhauses geschaffen werden.

Resultierend aus der vorliegenden Planung und der Realisierung der Wohnbebauung sind einige der bestehenden Laubbäume nicht zu erhalten.

Parallel zur Aufhebung der rechtlichen Absicherung bzw. der Änderung des Planungsrechts soll die Spielplatzfläche an der Gemeinschaftsgrundschule Am Schwarzwasser aufgewertet werden.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung und entsprechend vorhandener Siedlungsstrukturen wird für den Änderungsbereich als zulässige Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan 127/Ahe „Nordwest“ setzt für die umgebende Bebauung als zulässige Art der Nutzung ‚Dorfgebiet (MD)‘ fest. Da innerhalb des Plangebietes keine typische landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist, wird für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies sind flächen- und / oder lärmintensivere Nutzungen, die hier dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen widersprechen würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt den Grad der baulichen Nutzbarkeit des überplanten Grundstücks. Ziel der Festsetzungen ist, eine dem Standort entsprechende Wohnbebauung zu ermöglichen. Dieser Zielsetzung nachfolgend orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an dem vorhandenen Maß im Bereich der Nachbarschaft des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und durch die Begrenzung auf 1 Vollgeschoß (I) bestimmt.

Auf die Festsetzung von Trauf- bzw. Firsthöhen wird für das geplante Wohnhaus verzichtet, da sich eine Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen automatisch ergibt, da das Dachgeschoß nur zu einem gewissen bauordnungsrechtlich zulässigen Umfang ausgebaut werden darf. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der GRZ von 0,4 wird als ausreichender Maßindikator beurteilt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes und unter Berücksichtigung des Plangebietszuschnittes ist die offene Bauweise mit einem Einzelhaus vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

5.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden auf 2 Wohnungen soll unter Berücksichtigung des Plangebietszuschnittes das Ziel der Entwicklung eines Wohnge-

bietes mit einer geringeren Dichte unterstützen und mögliche fehlende Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen vermeiden.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugrundstücks erfolgt von Nordosten, über den vorgelagerten Wirtschaftsweg, der noch ausgebaut werden muss. Die südwestliche Ecke des Grundstücks grenzt an einen öffentlichen Fußweg an, der zur Straße Huppertstaler Weg führt. Zwischen dem vorgenannte Fußweg und dem Wirtschaftsweg verlaufen 2 Entwässerungsleitungen, die im Bestand gesichert werden müssen. In der Planzeichnung der 4. Änderung wird zum Schutz dieser Leitungen eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Wegebreite ergibt sich aus der erforderlichen Schutzstreifenbreite von 6,0 m der nordwestlich verlaufenden Entwässerungsleitung (Verbindungssammler Ahe-Thorr; DN 400). Mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wird zugleich die bisherige Fußwegeverbindung aufrechterhalten.

Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Auf Grund der entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Grenze des Landschaftsschutzgebietes „LSG Erfttal“ sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandene technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in den vorhandenen Kanal Koppelsweg / Huppertstaler Weg. Das Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden (s. hierzu die Ausführungen unter der Ziffer 5.7).

5.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken die nach dem 01. Januar 2016 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Den Anforderungen des Landeswassergesetzes und der Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes wird dadurch entsprochen, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht wird. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde in einem hydrogeologischen Gutachten (Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim, Juli 2016) untersucht. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen stellen die Gutachter fest, dass die Anforderungen nach dem DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt 138) im Prüfbereich erfüllt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist danach an dem Standort möglich.

5.8 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 (BÜRO FÜR ÖKOLOGIE & LANDSCHAFTSPLANUNG; FEHR, August 2016) 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.

Im Juli 2016 fand eine Begutachtung des Geländes und der darauf befindlichen Gehölze statt. Für planungsrelevante Vogel- bzw. Fledermausarten stellen die Fläche und die vorhandenen Gehölze keine gut geeigneten Strukturen dar. Die Bäume waren während der Begutachtung frei von Vogelnestern. Ebenfalls fanden sich keine geeigneten Strukturen für Fledermausbesatz, insbesondere Baumhöhlen. Ein Vorkommen von Amphibien wird aus Mangel an geeigneten Strukturen ebenfalls ausgeschlossen. Die Fläche hat somit höchstens eine gewisse Bedeutung als Brutplatz für häufige Vogelarten des Siedlungsbereiches und ggf. als Nahrungshabitat für Fledermäuse der Siedlung(srandbereiche), insbesondere die Zwergfledermaus. Eine artenschutzrechtliche Unverträglichkeit des Vorhabens wird ausgeschlossen, da das Plangebiet keine geeigneten Strukturen für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten bzw. Fledermausarten aufweist. Direkte Tötungstatbestände lassen sich durch eine Gehölzentnahme im Winterhalbjahr ausschließen (30.09.-28.02.). Störungstatbestände auf im Umland evtl. vorkommende planungsrelevante Vogelarten, wie den Mäusebusard oder den Eisvogel, liegen ebenfalls nicht vor. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Gesetzes ist auszuschließen.

****5.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreis hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung darauf aufmerksam gemacht, dass Bedachungen mit unbeschichtetem Metall nicht zulässig sind. Die Forderung resultiert aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie, die vorschreibt, dass jedes Gewässer den guten ökologischen Zustand bzw. das gute ökologische Potential erreichen muss.

Der Anregung wurde gefolgt und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Verwendung von unbeschichteten Metalldächern ausgeschlossen.

Im Auftrag der Kreisstadt Bergheim
La Città Stadtplanung

Grevenbroich, den 26.10.2016 /**27.09.2019