

BEGRÜNDUNG

INHALT

- 1. Vorgaben**
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Flächennutzungsplan
 - 1.3 Verkehrliche Anbindung und Infrastruktur
 - 1.4 Gebäude- und Nutzungsstruktur
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Art der baulichen Nutzung**
- 4. Maß der baulichen Nutzung**
- 5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 6. Verkehr**
 - 6.1 Innere Verkehrserschließung
 - 6.2 Stellplätze auf privaten Grundstücken
 - 6.3 Sonstiges
- 7. Wohngebäude/Wohnungen**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Versickerung von Niederschlagswasser**
- 10. Altlasten**
- 11. Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen**
- 12. Natur und Landschaft**
- 13. Kosten und Finanzierung**
- 14. Gestaltungssatzung**

1. Vorgaben

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Glesch zwischen der Grevenbroicher Straße (L361), der Heinemannstraße und der Straße Zum Gottesacker. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 bzw. dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergheim stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als 'Gemischte Baufläche'(M) dar.

Im Hinblick darauf, dass gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des seit 1979 wirksamen Flächennutzungsplanes aufgrund der fehlenden Übereinstimmung der derzeitigen Darstellung mit den Zielen der Planung erforderlich.

Für das Plangebiet sieht der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Festsetzung teilweise als 'Dorfgebiet'(MD) und teilweise als 'Allgemeines Wohngebiet'(WA) vor.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher die FNP-Darstellung für den Bereich des geplanten 'Allgemeinen Wohngebietes'(WA) von 'Gemischte Baufläche' (M) in 'Wohnbaufläche' (W) geändert.

1.3 Verkehrliche Anbindung und Infrastruktur

Durch die unmittelbar angrenzende L361 (Grevenbroicher Straße) ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, wie beispielsweise die A61 mit Anschluss zur A4, die B477 Richtung Neuss sowie die B55 Richtung Köln bzw. Aachen, in wenigen Minuten gegeben.

Der Bahnanschluss mit dem Haltepunkt 'Glesch' liegt ca. 450 m vom Plangebiet entfernt. An Werktagen, außer samstags, fährt die Bahn überwiegend im ½-Stunden-Takt, samstags, sonn- und feiertags im 1-Stunden-Takt. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 150 m westlich des Plangebietes im Einmündungsbereich der Martin-Vetten-Straße.

Die vorhandene Bebauung des Plangebietes wird im wesentlichen von den das Plangebiet umgrenzenden Straßen erschlossen. Die innere Erschließung, der Maronenweg, ist bisher nur an den beiden Enden ausgebaut. Der übrige Teil des Maronenweges stellt sich derzeit als ca. 3m breiter Weg dar, der sowohl von seiner Breite als auch von seinem Zustand her als unzulänglich für eine Baugebieterschließung angesehen werden muss. Zudem liegt in diesem Mittelteil des Maronenweges keine öffentliche Kanalisation.

Öffentliche und kirchliche Einrichtungen befinden sich in der Nähe des Plangebietes. Hierzu zählen ein Kinderspielfeld, ein Kindergarten, eine Schule mit Turnhalle, ein Sportplatz, ein Jugendheim, eine Kirche, ein Friedhof und ein Hallenbad. Der mit der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlich entste-

hende Bedarf an Spielflächen, Kindergartenplätzen etc. kann durch die v.g. Einrichtungen abgedeckt werden. Das Angebot zum Einkaufen von Waren des täglichen Bedarfs sowie entsprechende Dienstleistungen sind bis auf ein typisches Lebensmittelgeschäft im Stadtteil Glesch gegeben.

1.4 Gebäude- und Nutzungsstruktur

Die Bebauung im gesamten Plangebiet ist durch eine ein- bis zweigeschossige zumeist traufständige Bauweise gekennzeichnet. Als Baumaterialien herrschen rote bis rot-braune Klinker und grau/anthrazit bis teilweise braun farbene Dach- eindeckungsmaterialien vor, die dem Plangebiet ein typisches Siedlungs- bild verleihen.

Die Bebauungsdichte ist unterschiedlich und erreicht in der Straßenrandbebauung der Heinemannstraße ihre größte Geschlossenheit. Entlang der Straße Zum Gottesacker und des Maronenweges lockert die Bebauung auf bis hin zu einer teilweisen Einzelhausbebauung.

Die einzelnen Gebäude des Bebauungsplangebietes dienen vorwiegend dem Wohnen. Zahlreiche Anbauten und Nebengebäude, insbesondere im rückwärtigen Bereich der Heinemannstraße, lassen auf ehemalige landwirtschaftliche Nutzungen schließen. Ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb (ohne Viehbestand) liegt z.Z. noch zwischen der Heinemannstraße und dem Maronenweg. Ein weiterer landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb liegt nordöstlich des Plangebietes.

Die unbebauten Grundstücke, die sich insbesondere entlang des Maronenweges befinden, sind Freiflächen mit Obst- und Ziergartennutzung, auf denen vereinzelt auch sehr alte und große Bäume stehen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist es, beidseitig des Maronenweges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen.

Aufgrund der verkehrlichen und infrastrukturellen guten Lage sowie der teilweise bereits vorhandenen Bebauung bietet sich eine Anbindung und Ergänzung der Bebauung längs des Maronenweges an. Der Bebauungsplan verfolgt dabei die Zielsetzung, für die künftige planungsrechtliche Beurteilung eindeutiges Ortsrecht zu schaffen.

Die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes resultiert u.a. daraus, die Nutzungskonflikte zwischen der vorhandenen und der zukünftigen Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lösen. Darüber hinaus gilt es, die hier traditionell ansässige landwirtschaftliche Nutzung zu sichern und die Ansiedlung von Wohnnutzungen in der Nachbarschaft hierzu zu ermöglichen.

Im Sinne einer geeigneten Erschließung soll die Kanalisation des Maronenweges komplettiert und die vorhandene Wegefläche zur Straße verbreitert und ausgebaut werden.

Die Bebauung soll sich an dem vorhandenen kleinmaßstäblichen Siedlungsbild orientieren und so weit wie möglich auf bestehende wertvolle Bäume Rücksicht nehmen, so dass diese erhalten werden können. Nicht vermeidbare Eingriffe durch Straßenausbau und Bebauung sollen durch Maßnahmen möglichst innerhalb, ggf. auch außerhalb, des Plangebietes ausgeglichen werden.

3. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung und den Zielen der Planung Dorfgebiet (MD) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Hinsichtlich einer Berücksichtigung der vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgt eine Gliederung des festgesetzten Dorfgebietes (MD). Das Grundstück des Betriebes zwischen der Heinemannstraße und des Maronenweges wird als MD¹ festgesetzt. Bestandteil dieser Festsetzung sind u.a. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, sodass der existierende Betrieb auch zukünftig an diesem Standort gesichert bleibt. Evtl. mögliche Nachfolgenutzungen, z.B. sonstige Gewerbebetriebe, werden auf diesem Grundstück mit der Festsetzung MD¹ berücksichtigt.

Sowohl in der Umgebung dieses Betriebes als auch in der Umgebung des anderen Vollerwerbsbetriebes an der Straße Zum Gottesacker werden die Grundstücke als MD² festgesetzt. In diesen Bereichen sind entsprechend der angestrebten Gliederung des Dorfgebietes und im Gegensatz zum vg. MD¹ Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird der in diesem Bereich in den vergangenen Jahren vollzogenen Entwicklung in Richtung Wohnnutzung sowie der Berücksichtigung der Belange der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betriebe Rechnung getragen. Das südwestlich des Plangebietes an der Ecke Grevenbroicher Straße/Heinemannstraße gelegene Gut wird seit mehreren Jahren nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt.

Zum Schutz der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, innerhalb des geplanten Wohngebietes einen Großteil der Flächen entziehen würden. Aus den gleichen Gründen erfolgt auch ein grundsätzlicher Ausschluss dieser Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des Dorfgebietes (MD).

Darüber hinaus soll durch die Herausnahme der Anlagen für sportliche Zwecke aus den zulässigen Nutzungskatalogen des Dorfgebietes (MD) und des Allge-

meinen Wohngebietes (WA) eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Fremverkehr zu Lasten der Wohnqualität vermieden werden.

Zum Schutz der dörflichen Strukturen wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Dorfgebiet (MD) festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten nicht zulässig ist.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Traufhöhe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und den Zielen der Planung. Dabei ist prinzipiell entlang den das Plangebiet umgrenzenden Erschließungsstraßen, eine höhere Bauweise zulässig, als im Innenbereich (Maronenweg).

D.h. im Plangebiet werden grundsätzlich zwei Vollgeschosse zugelassen. Der Innenbereich wird jedoch mit einer Festsetzung dahingehend ergänzt, dass hier nur eine Traufhöhe von max. 4,25 m zulässig ist. Damit wird einerseits die Höhe der baulichen Anlagen längs des Maronenweges hinsichtlich der Größenordnung begrenzt, andererseits aber im Dachbereich planungsrechtlich ein zweites Vollgeschoss zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der örtlichen Situation in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes differenziert festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb des Mischgebietes wird der jeweilige Höchstwert gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Mischgebietes liegt die Grundflächenzahl etwas unterhalb des v.g. Höchstwertes.

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) kann auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden, da eine ausreichende Regelung über die BauNVO im Allgemeinen oder durch andere einschränkende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet wird.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Zielen der Planung beidseitig des Maronenweges und im wesentlichen auch längs der Straße Zum Gottesacker die 'offene Bauweise' mit den zulässigen Hausformen 'Einzel- und Doppelhäuser' fest.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise mit den v.g. Hausformen wird zum einen Einfluss auf die Baudichte genommen (lockere Bebauung) sowie zum anderen ein Angebot von verschiedenen Bauformen für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der im wesentlich vorhandenen Bebauung längs der Heinemannstraße und der Grevenbroicher Straße wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die Bebauungstypologie in diesem Bereich tendenziell keine ein-

deutige Bauweise aufweist und ein Regelungsbedarf für die Zukunft in diesem Bereich nicht besteht.

Aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen von landwirtschaftlichen Betrieben wird im Bereich MD¹ insgesamt auf die Festsetzung einer Bauweise für diese besondere Nutzung verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bis auf eine spezifische und vorhandene Situation längs eines kleinen vorhandenen Fußweges zwischen der Heinemannstraße und dem Maronenweg insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so großzügig umfahren, dass die vorhandene Bebauung weitestgehend berücksichtigt wird, der erhaltenswerte Baumbestand möglichst geschützt wird und bei der Neubebauung die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen der künftigen Bauherrn unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

Im Hinblick auf eine Realisierung der Bebauung östlich des Maronenweges ist überwiegend eine teilweise Zusammenlegung der für die Bebauung z.Z. zu schmalen privaten Grundstücke erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass diese Grundstücksneuordnungen einvernehmlich zwischen den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern geregelt werden.

Der Straßenraum der Heinemannstraße und des nordwestlichen Teils der Straße Zum Gottesacker ist derzeit im besonderen Maße durch eine sehr enge räumliche Situation gekennzeichnet. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt teilweise nur 4,5 m. Die Bebauung südöstlich der Heinemannstraße grenzt fast ausschließlich unmittelbar an die Verkehrsfläche an. Diese städtebauliche Situation ist im Entstehungsprozess des Ortes Glesch begründet, bedingt aber aus heutiger Sicht hinsichtlich der Wohnqualität enorme Nachteile. Diese betrifft insbesondere die schlechte Belichtung und Besonnung der an die Verkehrsfläche angrenzenden Wohngebäude bzw. Wohnräume.

Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der vorhandenen Bebauung wird sich bei Neubebauungen in diesem Bereich für ein mäßiges Zurückgehen der Bebauung ausgesprochen. D.h., die straßenseitige Baugrenze längs der Heinemannstraße, zzgl. eines Grundstückes im nordwestlichen Teil der Straße Zum Gottesacker, wird überwiegend in einem Abstand von ca. 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze gelegt. Aufgrund des Bestandsschutzes der vorhandenen Bebauung wird davon ausgegangen, dass das Zurücktreten der Bebauung im Zuge von möglichen Neubebauungen erst in einem mittel- bis langfristigen Zeitraum nach und nach verwirklicht wird.

6. Verkehr

6.1 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung der noch unbebauten Grundstücke im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes erfolgt über den Maronenweg, der im mittleren Abschnitt noch auf seine endgültige Breite von 6,5 m ausgebaut werden muss. Diese Straßenbreite gewährleistet die in dieser Straße sich ergebenden Kraft-

fahrzeugbegegnungsfälle (z.B. Müllfahrzeug/LKW) an mehreren Ausweichstellen und die Unterbringung der notwendigen öffentlichen Parkplätze. Hierzu sind beidseitig weiterhin noch schmale Streifen von den angrenzenden privaten Grundstücken zu erwerben.

Im südlichen Abschnitt ist der weitere Ausbau auf eine Breite von 5,5 m ausreichend, da in diesem Abschnitt eine weitestgehend nur einseitige Erschließung von Grundstücken erfolgt. Im südlichsten Teil dieses Abschnittes ist hierzu noch ein ca. 1,00 m breiter privater Grundstücksstreifen zu erwerben.

Die Straße Maronenweg soll bis auf den bestehenden Teil im Nordosten als verkehrsberuhigte Zone (Mischfläche/Zweirichtungsverkehr) gestaltet werden. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenplanung bzw. in Abstimmung mit der Bebauung der angrenzenden Grundstücke festgelegt. Bei der Erstellung der Ausführungsplanung sind im besonderen Maße auch die Belange des angrenzend gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen, da dieser mit seinen landwirtschaftlichen Fahrzeugen seinen Betrieb über den Maronenweg anfährt.

Die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Maronenweg und der Heinemannstraße bleibt erhalten und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2 Stellplätze auf privaten Grundstücken

Nach den textlichen Festsetzungen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Mit dieser Beschränkung sollen vermeidbare Beeinträchtigungen durch übermäßige Fahrzeugbewegungen sowie Garagenbauten in den rückwärtigen Gartenbereiche vermieden werden.

Da eine Einhaltung dieser o.g. Festsetzung bei drei sehr kleinen und sehr schmalen Grundstücken nicht möglich ist, werden diese von der v.g. Festsetzung (s. BPlan) ausgenommen.

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

Um im Bereich der Eckgrundstücke eine bessere gestalterische Integration der möglichen Garagen längs der Verkehrsfläche zu erreichen, müssen diese einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten. Hierdurch besteht die Möglichkeit diese entsprechend zur Straße, z.B. mit einer Hecke, abzugrünen.

6.3 Sonstiges

Auf der südwestlichen Straßenseite des nördlichsten Abschnittes der Straße Zum Gottesacker existiert heute teilweise kein Gehweg. Wird das hier angren-

zend stehende Nebengebäude bzw. die Lagerhalle mittelfristig abgebrochen, beabsichtigt die Stadt, hinsichtlich der Erhöhung der Verkehrssicherheit, in diesem Bereich den Gehweg durchgängig auszubauen. Hierzu ist zuvor ein schmaler privater Grundstücksstreifen zu erwerben. Der v.g. Streifen wurde daher im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die auf Grundlage des Bebauungsplanes längs des Maronenweges entstehenden ca. 13 zusätzlichen Wohnhäuser verursachen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Örtlichkeit. Die Abwicklung dieses Verkehrs erfolgt im Wesentlichen über den südlichsten Abschnitt der Straße Zum Gottesacker. Dieser Abschnitt ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert. Die in diesem Bereich entstehenden geringfügigen zusätzlichen Emissionen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung sind aufgrund des nur sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens unbedeutend.

7. Wohngebäude/Wohnungen

Für die drei am südlichen Ende des Maronenweges befindlichen unbebauten Grundstücke bestehen derzeit bereits Baurechte gemäß § 34 Baugesetzbuch. Im übrigen Bereich längs des Maronenweges werden diese erst mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

Der geplante Ausbau des Maronenweges berücksichtigt in seiner vorgesehenen Breite und seinem Ausbaustandart eine bestimmte Anzahl von Einzel- und Doppelhäusern mit ein oder teilweise auch zwei Wohneinheiten sowie den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb nordwestlich des Maronenweges (einschließlich möglicher Folgenutzungen). Da die Erschließung (Straßenbreite, Anzahl der öffentlichen Parkplätze) für eine größere Anzahl von Wohneinheiten über den zukünftigen Maronenweg nicht ausreichend ist, wird die Zahl der Wohneinheiten beidseitig des Maronenweges auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Entsprechend der bisherigen Baukonzeption werden voraussichtlich längs des Maronenweges, einschließlich dem südlichen Eckgrundstück Maronenweg/Zum Gottesacker, ca. 13 zusätzliche Wohnhäuser neu entstehen. Zusammen mit den 8 bestehenden Wohnhäusern werden somit zukünftig ca. 21 Wohnhäuser über den Maronenweg erschlossen.

Übersicht	BP 156/Glesch "Maronenweg"	
-----------	----------------------------	--

Größe des Plangebietes	2,59 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,03 ha	39,8 %
Mischgebiet (MD)	1,41 ha	54,4 %
Verkehrsflächen	0,15 ha	5,8 %
Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes	0,32 ha	
Geplante Wohnhäuser		ca. 13
Geplante Wohneinheiten (x Ø 1,2 WE/HE)		ca. 16
Zusätzliche Einwohner (x Ø 2,7 EWW/E)		ca. 43

8. Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist z.Z. durch die vorhandenen Einrichtungen weitgehend sichergestellt und muss lediglich im Rahmen des Ausbaus des Maronenweges für die angrenzende Neubebauung ergänzt werden. Die in der Straße Zum Gottesacker (nordwestl. Teil) notwendige Kanalsanierung wird bis zum Baubeginn des Maronenweges abgeschlossen sein. Die tw. vorhandenen Kanalabschnitte im Maronenweg sowie die Kanäle im weiteren Verlauf sind ausreichend dimensioniert um das anfallende Schmutz- und Regenwasser für die noch anstehenden Baugrundstücke entsorgen zu können.

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Auftrag der Stadt Bergheim ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach der gemäß Gutachten ermittelten Untergrundsituation nur mit Hilfe eines Anschlusses an die ausreichend durchlässigen Kiessande möglich. Aufgrund der Tiefenlage der Kiessande von ca. 5 - 6 m unter Gelände ist der bautechnische und wirtschaftliche Aufwand (z.B. Schächte) groß. Eine generelle Verpflichtung zur Versickerung besteht daher gemäß § 51a Landeswassergesetz nicht.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens bestehen keine wirtschaftlichen bzw. realisierbaren Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser. Daher muss das Niederschlagswasser in die vorhandene oder geplante Kanalisation eingeleitet werden.

Das hydrogeologische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Zum Ergebnis der o.g. hydrogeologischen Untersuchung ist zu ergänzen, dass gemäß § 51 a Landeswassergesetz auch eine ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter gleichrangig mit einer evtl. Versickerung zu betrachten ist. Die Kosten für ein notwendiges Trennsystem werden aufgrund der Entfernung von ca. 150 m bis zur Erft von der Stadt mit etwa 0,5 Mio. DM geschätzt. Bei einer Neuerschließung von nur bis zu ca. 13 neuen Wohnhäusern in der Straße Maronenweg wäre der Erschließungsaufwand aber unwirtschaftlich und daher nicht verhältnismäßig. Daher wird auf eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Erft verzichtet.

Bezüglich evtl. privater Versickerungsanlagen ist darauf hinzuweisen, dass die Untere Wasserbehörde des Erftkreises in diesem Bereich z.Z. keine Versickerungsschächte genehmigt.

Das o.g. Gutachten weist des weiteren darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem zukünftigen braunkohlentagebaubedingten Grundwasseranstieg das

Grundwasser zukünftig wieder sehr oberflächennah ansteht und dass dann eine ausreichende Versickerungsrate nicht mehr gewährleistet ist.

Gemäß GE-Planung (Generalentwässerungsplanung) der Stadt Bergheim ist die Entwässerung der noch zu bebauenden Grundstücke in der bestehenden Kanalisationsnetzplanung berücksichtigt. Die kanalmäßige Erschließung wird durch Verlängerung des bestehenden Kanals mit entsprechender Dimensionierung in diesen Bereich gewährleistet. Hinsichtlich der o.g. Gründe wird das Niederschlagswasser der neuen Bebauung daher ebenfalls in einen Mischwasserkanal eingeleitet.

10. Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen

Im Hinblick auf die Beurteilung der Immissionsverhältnisse aus der parallel zum Plangebiet verlaufenden L361 (Grevenbroicher Straße) wurde im September 2000 im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein schallimmissionstechnisches Gutachten erstellt.

Im vorliegenden Gutachten wurden die Grätscheinwirkungen im Bebauungsplangebiet untersucht und die Einwirkung auf die geplanten Wohnhäuser ermittelt. Die Untersuchung ergab, dass aufgrund des Geräuschniveaus keine besonderen Schallschutzmaßnahmen an den *geplanten* Wohnhäusern erforderlich werden, so dass besondere Auflagen zum Schallschutz innerhalb der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind. Die dokumentierten Mitteilungs- Grund- und Spitzenpegel erreichen wohngebietstypische Werte und können mit Baukonstruktionen erfüllt werden, die ohnehin aus Gründen der Wärmeschutz-Verordnung erfüllt werden.

Lediglich die *vorhandenen* Häuser unmittelbar nordöstlich der Grevenbroicher Straße werden geräuscmäßig durch den gegenwärtigen Verkehr beeinträchtigt, was eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III zur Folge hat. In einem derartigen Lärmpegelbereich sind die Schalldämmmaße von $R'_{w,res} = 35$ dB einzuhalten. Diese Anforderung wird aber mit entsprechenden Isolierverglasungen erfüllt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach der Inbetriebnahme des entsprechenden Abschnittes der L 361 n nordöstlich von Glesch – voraussichtlich ca. 2002/2003 – mit einer deutlichen Verkehrsreduzierung auf der Grevenbroicher Straße zu rechnen ist, so dass dann generell die Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – erfüllt werden. Auf die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches III unmittelbar längs der Grevenbroicher Straße wird daher verzichtet.

12. Natur und Landschaft

Nach § 1 und § 1a BauGB sollen Bebauungspläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 NatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

In einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie die Art und der Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen dargestellt und bewertet.

Danach werden die nicht bebauten Flächen des Plangebietes fast vollkommen als Gartenland genutzt. Die Gartenflächen bestehen weitgehend aus Nutzgärten. Prägende, natürliche und z.T. auch erhaltenswerte Strukturen werden durch den stellenweise reichhaltigen Baumbestand geschaffen. Der Baumbestand besteht vorwiegend aus Obstbäumen.

Das Plangebiet ist aufgrund intensiver Nutzung des Raumes in seiner ökologischen Wirksamkeit eingeschränkt. Eine Funktion als Wuchsstandort bzw. Lebensraum für Flora und Fauna ist nur bedingt gegeben, da das Gebiet überwiegend bebaut und somit auch versiegelt ist. Ökologisch bedeutsame Funktionen übernehmen nur vorhandene Gartenparzellen mit altem Baumbestand, diese aber nur eingeschränkt auf Grund der Siedlungslage.

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 zu gestalten. Dieser Anforderung kann mit verschiedenen Maßnahmen entsprochen werden. Hierzu gehören naturnahe Gehölzbepflanzungen (Sträucher und Heister), Schnithecken, Einzelbäume und ggf. auch Gartenteiche. Zusätzlich können Dachbegrünungen mit einbezogen werden. Für jede dieser Maßnahmen werden je nach Umfang entsprechende Grundflächen angerechnet, so dass mit verschiedenen Maßnahmen individuell auf das Grundstück bezogen der Garten gestaltet werden kann. Zugleich wird damit eine zwanzigprozentige Mindestbegrünung des Grundstückes als strukturreicher Garten sichergestellt. Den Grünfestsetzungen ist eine umfangreiche Pflanzliste mit möglichen Bäumen und Sträuchern zur Auswahl beigelegt.

Da aus grüngestalterischen Gründen Bäume eine herausragende Stellung bei der Gestaltung der Gärten einnehmen, ist unabhängig von der vorgenannten Festsetzung grundsätzlich immer mindestens ein Baum je Baugrundstück zu pflanzen. In den wenigen Fällen, in denen auf einem Baugrundstück vier oder mehr Stellplätze errichtet werden, ist darüber hinaus je angefangenen 4. Stellplatz mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen.

Mit diesen Mindestbegrünungen soll eine landschaftsästhetisch gute Integration der neuen Bebauung in das bestehende Wohnquartier erreicht und zugleich ein teilweiser Ausgleich für die durch die Bebauung erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft erzielt werden.

In einer Bilanzierung wurde im Fachbeitrag die voraussichtlich mit dem Bebauungsplan zusätzlich zu erwartende Bebauung bzw. Versiegelung der bestehenden Situation hinsichtlich der jeweiligen Biotopbewertung gegenüber gestellt. Danach kann unter Einbeziehung der o. g. Grünfestsetzungen eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden.

Als Kompensationsmaßnahme steht eine städtische Fläche am südwestlichen Ortsrand von Paffendorf (Flur 11, Teil aus Nr. 68) zur Verfügung. Diese Fläche wurde im Vorgriff auf die geplanten Eingriffe durch die Bebauung und den Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 156/GI von Acker in Streuobstwiese umgestaltet. Die Fläche ist Teil des städtischen Ökokontos. Hinsichtlich des Ausgleiches für die Wohnbebauung werden ca. 2.818 qm und für die Straßenverkehrsfläche ca. 349 qm in Anspruch genommen.

Nähere Einzelheiten der Untersuchung können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

13. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau des Maronenweges sind folgende Kosten zu veranschlagen:

Tiefbaumaßnahmen:

- Kanalbau	ca. 169.500,00 DM
- Straßenbau	ca. 410.500,00 DM
- Beleuchtung	<u>ca. 11.000,00 DM</u>
	ca. 591.000,00 DM

Grunderwerb: ca. 8.500,00 DM

Ausgleichsmaßnahmen: ca. 3.200,00 DM

Die Refinanzierung der Ausbau- und der Grunderwerbskosten sowie der Ausgleichsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit dem weiteren Ausbau der Straße Maronenweg stehen, erfolgt über Erschließungsbeiträge, wobei 90 v.H. der beitragsfähigen Aufwendungen auf die erschlossenen Grundstücke verteilt werden.

Für die Gehwegverbreiterung im Bereich des südlichen Abschnittes der Straße Zum Gottesacker werden für die Tiefbaumaßnahmen ca. 9.000,00 DM und für den Grunderwerb ca. 600,00 DM veranschlagt. Diese Aufwendungen können zu 60 v.H. auf die der Straße Zum Gottesacker anliegenden Grundstücke umgelegt werden.

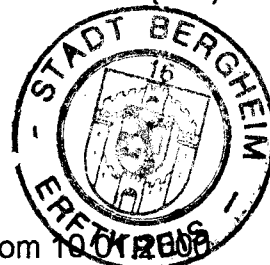
Die Kosten für die im Vorgriff entstehenden Ausgleichsmaßnahmen für die neue Wohnbebauung längs des Maronenweges betragen ca. 25.000,00 DM. Diese Kosten können entsprechend dem Beitragsrecht nicht auf die betreffenden Grundstücke umgelegt werden und werden daher von der Stadt Bergheim übernommen.

14. 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 Durchsetzung der Ziele der Planung parallel zum Bebauungsplan eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gem. § 86 BauO NRW erarbeitet.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst nicht das gesamte Bebauungsplangebiet, sondern im Wesentlichen nur die Grundstücke, die an den Maronenweg angrenzen, da die übrigen Grundstücke bereits (fast) vollständig bebaut sind. Auf die Satzung wird hingewiesen.

Stadt Bergheim, den 20. Aug. 01
6.3 Umwelt und Stadtplanung



- Anlagen:
- Hydrogeologisches Gutachten vom 10.01.2001
 - Schalltechnisches Gutachten vom 15.09.2000
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von November 2000