

****Mit Ergänzungen / Streichungen nach der Offenlegung
***Gemäß Ratsbeschluss vom 26.03.2001 gestrichen**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Verfahren
- 1.2 Lage des Plangebietes
- 1.3 Derzeitiges Planungsrecht
- 1.4 Bestehende Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr
- 3.4 Ökologie und Begrünung
- 3.5 Ver- und Entsorgung
- 3.6 Versickerung von Niederschlagswasser
- 3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 3.8 Altlasten

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

1. VORGABEN

1.1 Verfahren

Der Rat der Stadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 26.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190/Hü im Stadtteil Hüchelhoven gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch den Aushang von Planunterlagen und schriftlichen Erläuterungen im Rathaus der Stadt Bergheim entsprochen.

Des weiteren wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

*****Die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.08.1997 bis zum 19.09.1997.***

Darüber hinaus wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteiles Hüchelhoven, südlich der L 213.

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

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim stellt die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 190/Hü als **W - Wohnbauflächen** dar.

Der Bebauungsplan Nr. 190/Hü entspricht damit der gem. § 8 Abs. 2 BauGB notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Der **Landschaftsplan Nr. 7 'Rommerskirchener Lößplatte'** stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel Nr. 1 dar:

Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190/Hü besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.4 Bestehende Situation

Das Plangebiet wird im Norden von der L 213 /Nikolaus - Adam Straße, im Süden von einem Flurweg (Flurstück Nr. 36) tangiert und grenzt im Osten an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung 'Unter den Ulmen' an.

Westlich des Plangebietes besteht eine 110 kv - Freileitung der RWE. Die erforderlichen Schutzabstände liegen außerhalb des Planbereichs, so daß sich hieraus keine Bindungen für die Planung ergeben.

Das Plangebiet ist bis auf ein Grundstück (Nikolaus - Adam - Straße 2) unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Getreideanbau, Grünlandnutzung).

Schützenswerte oder anderweitig bedeutsame Biotoptypen bzw. Pflanzen- und Tierarten konnten im bzw. um das Plangebiet mit Ausnahme des ca. 100 m südlich verlaufenden Totengrabens nicht festgestellt werden.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, unter Berücksichtigung ökologischer Belange, geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll damit zur Minderung des bestehenden Bedarfs an Wohnraum sowie zu einer städtebaulichen und landschaftsverträglichen Lösung beitragen.

Die Ziele der Planung sollen im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung ist für das Bebauungsplangebiet als Art der Nutzung **WA- Allgemeines Wohngebiet** vorgesehen.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist begründet in dem Ziel der Planung, neben dem Wohnen auch z.B. Nahversorgungseinrichtungen zugunsten des Wohngebietes zu ermöglichen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt, daß in den **Allgemeinen Wohngebieten** die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in einem neu geplanten Wohngebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Das Maß der Bebauung ist aus der umliegenden Struktur entwickelt. Es ist Ziel der Planung, die freistehenden Einzelhäuser in eingeschossiger und die Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern zuzulassen.

Die Bebauung ist ausschließlich mit geneigten Dächern vorgesehen, so daß dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum auch in den Dachgeschossen nachgekommen werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößzahl bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis max. 40 % der Grundfläche zuzulassen.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Zielen der Planung die offene Bauweise mit den zulässigen Hausformen 'Einzel- und Doppelhäuser' fest.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluß auf die Baudichte genommen sowie zum anderen ein Angebot von verschiedenen Bauformen für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so großzügig umfahren, daß die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr

Der überwiegende Teil der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete wird von Süden über eine Planstraße, die als Stichstraße mit Wendepplatz (Flurweg Nr. 36) konzipiert ist, erschlossen. Im Osten des Plangebietes besteht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung 'Unter den Ulmen 10 - 12' und auf dem Flurstück Nr. 202 noch die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung. Die beiden Grundstücke, die an den Flurweg 36 angrenzen, werden unmittelbar von der künftigen Planstraße erschlossen. Zur Erschließung des innenliegenden Grundstücks setzt der Bebauungsplan zwischen den beiden vorgenannten Grundstücken ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger fest.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 wird ein Teilstück des im Süden des Plangebietes vorhandenen Wirtschaftsweges in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt und ist damit für alle Verkehrsteilnehmer offen, das gilt auch für die Benutzung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Die Straßenbreite entspricht mit einer Verkehrsflächenbreite von 6,0 m auch den Belangen der Landwirtschaft.

~~**Gegenüber der Planfassung der öffentlichen Auslegung wurde die Planung aufgrund der Eingabe eines betroffenen Grundstückseigentümers im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung geändert.~~

~~Die westlich des Kurvenbereichs festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg' wurde auf die derzeitige Breite des Flurweges zurückgenommen. Mit dieser Änderung wird zum einen der Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers gefolgt und zum anderen der Anteil der Verkehrsfläche reduziert ohne dabei die Zugänglichkeit für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zu gefährden. *** (Gemäß Ratsbeschluss vom 26.03.2001 gestrichen)~~

Die Erschließung der geplanten Bebauung im Norden des Plangebietes ist unmittelbar von der L 213 vorgesehen. Aufgrund der tangierenden Landesstraße wird seitens des Straßenbauamtes einer fahrmäßigen Erschließung von der L 213 nur zugestimmt, wenn auf

den Grundstücken Wendemöglichkeiten geschaffen werden, damit Fahrzeuge nur vorwärtsfahrend die L 213 erreichen können.

Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung des Hinweises des Straßenbauamtes erstellt und die überbaubaren Grundstücksflächen soweit von der Verkehrsfläche der L 213 abgerückt, daß ein Wenden auf dem Grundstück möglich ist. Eine weitergehende planerische Festsetzung ist nach den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 des Baugesetzbuches nicht möglich. Um den künftigen Bauherrn bereits sehr frühzeitig auf diese zwingend erforderliche Wendeform hinzuweisen, wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine entsprechende Textpassage aufgenommen.

Nach den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen 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 Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Es ist Ziel der Planung, ausschließlich ebenerdige Stellplätze und Garagen zuzulassen.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb des Bebauungsplangebietes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr wird aufgrund des erforderlichen seitlichen Grenzabstandes als unproblematisch beurteilt.

3.4 Ökologie und Begrünung

• Ökologie

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima berücksichtigen.

Das erfordert dort, wo Schäden oder Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich.

Sie sind mit den anderen, von dem Bebauungsplan betroffenen, öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auch hier gilt, daß kein Belang von sich aus Vorrang vor einem anderen Belang hat oder, daß öffentliche Belange von sich aus ein größeres Gewicht haben, als private Belange. Allerdings haben objektiv die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt und der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage einen erheblichen Stellenwert. Es ist aber Sache der Stadt, im Rahmen ihres planerischen Ermessens darüber zu entscheiden, welchem Belang sie den Vorrang gibt und welchen anderen Belang sie demgegenüber zurücksetzt. Die Abwägung darf nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich erfolgen.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag erfaßt die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamttraumes.

Nach der vorliegenden Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung ist festzustellen, daß die Beeinträchtigungen aufgrund der Planung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege komplett innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Das Gutachten von Adam, Nohl, Valentin, Düsseldorf 1987, hat eine Bewertungsskala von 1 bis 10. Der Verfasser des landschaftspflegerischen Fachbeitrages hat den Zufahrten (versickerungsfähig), Terrassen, Wegen, Wohngebäuden, Garagen, Gewerbe mit der Bewertung 1) geringste Biotopfunktionen zugestanden. Um diese feine Differenzierung zu ermöglichen, wurde auch die Bewertung des Bestandes (Gebäude, Zufahrten, befestigte Flächen - Wertstufe 1, Acker - Wertstufe 2, Ziergarten und Gehölzbestand - Wertstufe 4) relativ hoch angesetzt. Es kann somit davon ausgegangen werden, daß die neu angelegten Hausgärten mit den Festsetzungen, heimische Gehölze zu verwenden, ebenfalls nach einer Generation die Wertstufe 4 erreichen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist ausgewogen und unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung fachlich korrekt erarbeitet worden.

• Begrünung

Entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur freien Landschaft hin einen Pflanzstreifen in einer Breite von 3,0 m fest, der mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Anforderungen der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen ist.

Des weiteren sind Bepflanzungsvorschriften im Anschluß an den kleinen öffentlichen Parkplatz aufgenommen. Diese Bepflanzung soll zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft dienen und soll die vorgesehenen Pflanzungen innerhalb des oben genannten Pflanzstreifens ergänzen. ****Gegenüber der Planfassung aus der öffentlichen Auslegung wurde dieser, bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich, aufgegeben und statt dessen unmittelbar entlang der Parkplatzfläche ein 1,0 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Pflanzmaßnahme dient ebenso der Abschirmung der Parkplatzfläche. Die Umwidmung von bisher öffentlicher Grünfläche in private Grundstücksfläche mit Pflanzvorschriften greift nicht in die Grundzüge der Planung ein, so daß hinsichtlich dieser Änderung lediglich ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden ist.**

Die zuvor beschriebenen Änderungen des Bebauungsplanes gegenüber der Planfassung aus der Offenlegung wurden hinsichtlich der Auswirkungen auf die ökologische Bilanz geprüft. ~~*Im Rahmen dieser Überprüfung konnte festgestellt werden, daß die Zurücknahme der Straßenverkehrsfläche zu Gunsten von Wohnbaufläche und Grünfläche sich mit der Reduzierung des Abschirmgrünes aufhebt.~~ Der zusätzliche Stellplatz und die Garage auf den privaten Grundstücksflächen sind ohnehin bereits Teil der überbaubaren bzw. zu versiegelbaren Außenanlageflächen. Als Ergebnis der Überprüfung ist daher festzustellen, daß sich die Änderung nach Offenlegung nur unwesentlich auf die Bilanz auswirkt. ~~***~~(Gemäß Ratsbeschluss vom 26.03.2001 gestrichen)**

Um das angestrebte Ziel der Planung hinsichtlich einer artgerechten Durchgrünung des gesamten Plangebietes zu erreichen, setzt der Bebauungsplan fest, daß auf den jeweiligen Baugrundstücken ein Obstbaum, bzw. ein standortgerechter Laubbaum oder ein Solitärgehölz gemäß der Artenliste zu pflanzen ist.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

Die Schmutzwässer werden dem Ortskanal zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet.

Das Niederschlagswasser soll in den südlich des Plangebietes verlaufenden, verrohrten Totenbach eingeleitet werden (s. hierzu die Ausführungen unter 3.6).

3.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Innerhalb des Plangebietes liegen wasserundurchlässige Bodenschichten bis ca. 5,0 m Tiefe vor. Die Abstände zwischen den einzelnen bebaubaren Flächen sowie zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den bebaubaren Flächen sind gering. Die nach dem Arbeitsblatt 138 der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) erforderlichen Abstände zu einem unterkellerten Wohngebäude (mind. 6,0 m) und zur Grundstücksgrenze (mind. 2,0 m), können daher unter Berücksichtigung einer ausreichend dimensionierten Versickerungsanlage nicht eingehalten werden. Da unter diesen Bedingungen Vernässungsschäden an der künftigen Bebauung nicht auszuschließen sind, wird von einer Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes abgesehen.

Das Oberflächenwasser soll in den vorhandenen, verrohrten Totenbach eingeleitet werden. Bei dieser Entwässerungsart ist die schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet im Sinne des 51a LWG gewährleistet.

Die Aufnahmefähigkeit des Totenbaches wurde im Rahmen der Aufstellung des Niederschlagsabflußmodells für den Gillbach mit in die Berechnung einbezogen. Dabei wurde festgestellt, daß der verrohrte Teil des Totenbaches bei Starkregen nur zu etwa 30% ausgelastet ist. Somit kann das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet mit in den verrohrten Totenbach geleitet werden. Da der Unterlauf des Totenbaches (zwischen der Straße 'Holbeinweg' und der Einmündung in den Gillbach) offen gestaltet ist, kann das Oberflächenwasser in diesem Bereich teilversickern und würde nicht in vollem Umfang in den Gillbach gelangen.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das auf dem Flurstück 206 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sollen zum einen die erforderlichen Trassen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und zum anderen die Zufahrt und den Zugang zu dem im Innenbereich gelegenen Grundstück sichern. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient zur Erschließung eines einzelnen Grundstückes. Es wird daher kein Erfordernis für die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesehen.

3.8 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES, KOSTEN

Aufgrund der konkreten Bauabsichten ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von einer kurzfristigen Umsetzung der Planung auszugehen.

Der Stadt Bergheim entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden von einem Investor erstellt und über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bergheim und dem Investor geregelt.

Bergheim, den 16. Juli 1997 *und* 14. November 1997 *und* 27.03.2001

6.3 Umwelt und Stadtplanung

