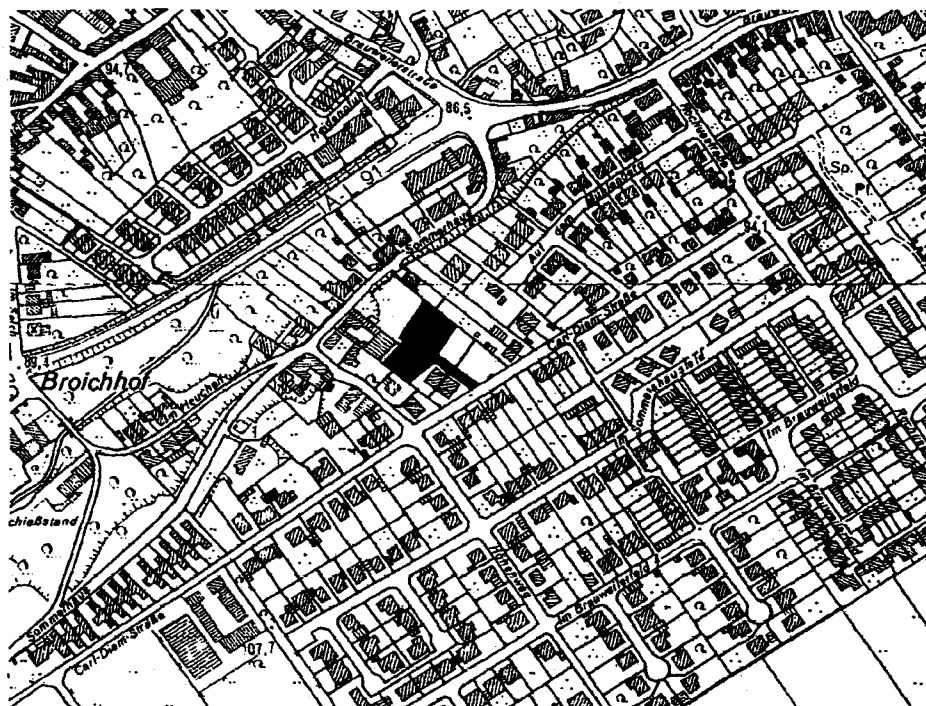




**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 212 / GN
"Nördl. Carl-Diem-Straße" in Bergheim - Glessen**



Inhalt	Seite
Vorgaben	2
Planung	5
Verwirklichung / Kosten	9
Kennwerte	10
Anlage:	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 212 / GN

1. Vorgaben

1.1 Geltungsbereich

Das ca. 1.860 m² große Plangebiet im Stadtteil Glessen umfaßt einen Teilbereich zwischen den Straßen Sommerhaus, Höhenweg, Carl-Diem-Straße und Auf dem Mühlenberg. Die Lage ist auf dem Deckblatt dieser Erläuterungen dargestellt. Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist dem Bebauungsplan selbst bzw. der Zeichnung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

1.3 Bestand

1.3.1 Topografie

Das Gelände ist in Achse der bestehenden Stichstraße nahezu höhengleich. Quer zu dieser Erschließungsstraße – von Südwest nach Nordost - ist ein Höhenunterschied von ca. 3,50 m vorhanden. Dieser Höhenunterschied resultiert im wesentlichen aus einer Böschung südwestlich der Erschließungsstraße.

1.3.2 Gebäude und Nutzungsstruktur

Die Umgebung ist durch eine ein- und zweigeschossige, offene Bauweise geprägt.

In der direkten Umgebung befindet sich im wesentlichen Wohnnutzung. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes liegt ein Gehöft, das ebenfalls überwiegend dem Wohnen dient. Nutztiere werden auf diesem Gehöft nicht gehalten.

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich hinsichtlich der Bebauungsstruktur teilweise um eine dörfliche Bebauung. Der Abstand zwischen Häusern und der Straße ist im näheren Bereich des Bebauungsplanes unterschiedlich groß; zum Teil befinden sich von Alters her Gebäude in den Innenbereichen der Blöcke.

Die Dächer der Gebäude sind in der Regel als Satteldächer ausgebildet. Der Richtungsverlauf ist unterschiedlich, die Häuser liegen sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße. Entlang der kleinen Erschließungstichstraße befinden sich neuere Gebäude mit Krüppelwalmdächer. Die vorhandenen Nebengebäude, wie beispielsweise Garagen, sind meistens mit Flachdächern versehen.

Grundversorgung und öffentliche Einrichtungen sind in Glessen vorhanden. Die Schulen und Kindergarten befinden sich an der Hohen Straße bzw. am Wierichskamp. Ein Sportplatz liegt an der Carl-Diem-Straße. Diese Einrichtungen sind alle fußläufig zu erreichen.

1.3.3 Verkehrliche Anbindung

Glessen ist durch die L 91 und L 213 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von diesen Straßen kann das Plangebiet über die Straße Sommerhaus – Höhenweg – Carl-Diem-Straße bzw. – Rochusstraße – Carl-Diem-Straße erreicht werden. Der eigentliche Neubaubereich des Plangebietes ist über die vorhandene Stichstraße, die in die Carl-Diem-Straße einmündet, erschlossen.

Eine Bushaltestelle befindet sich am Kreuzungspunkt L 91 / Brauweilerstraße und liegt somit ca. 200 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

1.3.4 Vegetation

Für das Plangebiet liegt ein detaillierter landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros Lill + Sparla, Köln vor. Nachfolgend einige Auszüge:

„Die altgrasarme Grünlandfläche des Plangebietes wird in Bezug auf die Ertragsfähigkeit extensiv genutzt, ist jedoch durch die dauerhafte Beweidung mit Schafen kein ökologisch besonders anspruchsvolles Biotop. Der dichte, teils mittel- an den Rändern bis hochwüchsige Bestand ist relativ artenarm durch den Selektionsdruck aus der Beweidung. Besonderes Merkmal sind einige vergreiste 40 – 50-jährige Obstbäume am Rand, die durch ihren hohen Totholzanteil und reichen Fruchtbehang (der, gemessen an den Qualitätsstandards für den mensch-

lichen Genuß, nur geringe Qualität besitzt) für Vögel und Insekten ein reichhaltiges Habitat darstellen.“

„Je nach Art der Bewirtschaftung von Hausgärten können diese ein ähnliches Pflanzen- und Tierspektrum wie die vorbeschriebene Grünflächenfläche beherbergen.“

1.3.5. Boden und Wasserhaushalt

„Das ökologische Leistungsvermögen des Bodens der Grünlandfläche als Lebensraum für Fauna und Flora sowie Filter, Puffer und Transformator für Schadstoffe ist aufgrund der geringen Versiegelung sehr hoch. Niederschlagswasser kann im Boden pflanzenverträglich gespeichert werden bzw. wird versickert und trägt zur Grundwasserbildung bei.“

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Weiler und Worringen/Langel.

2. Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die künftige planungsrechtliche Beurteilung der Neubauten eindeutiges Ortsrecht zu schaffen.

Es wird eine Bebauungskonzeption vorgeschlagen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen der Neubebauung im Bebauungsplangebietes und der bestehenden Bebauung des Umfeldes gewährleistet.

Folgende städtebauliche Ziele sind bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes zugrundegelegt worden:

- Angebot für familiengerechtes Wohnen durch Schaffung von grundstücksbezogenem Wohnen mittels Doppelhäusern.
- Schaffung eines kleinen wohnbezogenen Platzes
- Erhaltung einer Erschließungsmöglichkeit des nordwestlichgelegenen Grundstücks außerhalb des B-Plangebietes von der Carl-Diem-Straße aus bzw. einer Option zur fußläufigen Querung bis zur Straße Sommerhaus..

2.2 Erläuterung der Planinhalte

2.2.1 Topografie

Das Geländeprofil bleibt erhalten. Das Doppelhaus südwestlich der Erschließungsachse steht auf der Böschungskante und überwindet diesen Geländesprung mit baulichen Mitteln.

2.3.2 Gebäude und Nutzungsstruktur

Der städtebauliche Vorentwurf sieht für das Plangebiet entsprechend den Zielen der Planung eine planungsrechtliche Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

In diesem Sinne werden 2 Doppelhäuser vorgeschlagen. Dies ergibt für das Bebauungsplangebiet insgesamt 4 Haus- bzw. Wohneinheiten. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten soll die Entwicklung eines kleinen Wohnquartieres mit einer geringen Wohndichte gewährleisten.

Der Bebauungsplan setzt für die Neubebauung ein Vollgeschoß fest.

2.3.3 Erschließung

Die näheren und weiteren Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert und können den aus der Neubebauung des Bebauungsplangebietes resultierenden Individualverkehr aufnehmen.

Die nähere Erschließung erfolgt über die Carl-Diem-Straße bzw. über die vorhandene Stichstraße bis zum eigentlichen Neubaubereich des B-Plangebietes.

Der vorhandene Teil der Stichstraße wird in gleicher Breite (6,50m) verlängert und endet in einem kleinen Platz mit einem Wendekreis von 16,00 m.

Die gesamte Stichstraße mit dem Wendepplatz wird verkehrsberuhigt ausgebaut und erhält ein Mischprofil. Auf der nordöstlichen Seite dieser Straße sind 3 Pkw-Parkplätze für Besucher vorgesehen. Sie werden durch fünf Bäume mit lichten Baumkronen unterteilt.

Nordwestlich des Wendepplatzes wird die Möglichkeit einer attraktiven Fuß-/Radwegeverbindung an die Dorfmitte Glessens offengehalten. Sie könnte den Carl-Diem-Weg mit der Straße Sommerhaus verbinden und damit kürzere Wege zu den öffentlichen Einrichtungen und Nahverkehr schaffen.

Gleichzeitig kann so die Weide neben dem Gehöft bzw. nordwestlich des Plangebietes von der Carl-Diem-Straße erschlossen werden und ist somit gegebenenfalls unabhängig von einer Erschließung von im Sommerhaus aus.

2.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der kleinen Stichstraße vorhanden bzw. werden verlängert. Die Neubauten werden an dieses System angeschlossen.

Da Glessen in der Wasserschutzzone III B liegt, ist eine Versickerung von gesammeltem Oberflächenwasser der Dachflächen nur über belebte Bodenschichten erlaubt. Die privaten Hauserschließungswege und die Terrassen können über die angrenzenden Vegetationsflächen entwässert werden.

Das Niederschlagswasser der Neubaudachflächen kann darüber hinaus in Zisternen gespeichert und für den häuslichen Gebrauch verwendet werden.

2.4 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

2.4.1 Eingriff der Planung

Die Umsetzung des Planungsvorhaben bewirkt 2 wesentliche direkte Eingriffe:

- Die Beseitigung vorhandener Vegetationsbestände und
- die Flächenversiegelung.

Indirekt hat dies Auswirkungen auf die Tierwelt und das Mikroklima (siehe hierzu den landschaftpflegerischen Fachbeitrag)

Diese beiden Eingriffe bzw. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch Straßen und Bebauung werden im Rahmen des landschaftpflegerischen Fachbeitrages näher bewertet. Die vom Freiflächenplanungsbüro Lill + Sparla vorgeschlagenen Maßnahmen und Eingriffsregelungen sind in den nun vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden.

2.4.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

- **Baumpflanzungen**

Aufgrund ihrer kleinklimatischen Bedeutung (z.B. Beschattung, Staubbindung, Wasserverdunstung) ist die Anpflanzung von Bäumen in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit den angrenzenden befestigten Erschließungsflächen zu sehen. Sie dient aus freiraumplanerischen und städtebaulichen Gründen der landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung und aufgrund ihrer Raumbildung der Schaffung eines ansprechenden Ortsbildes. Entlang der Zufahrtsstraße sind 5 Solitäräume als Straßenäume geplant. Als Baumart wird der Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos*) vorgeschlagen.

Für die Privatärten wird empfohlen, ortsübliche Obstsorten anzupflanzen.

- **Private Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren oder für die Erschließung und die Stellplätze nicht benötigten Flächen sollen dauerhaft begrünt werden und sollen als private Gartenflächen genutzt werden.
Für grundstückseinfassende Schnitthecken wird die Verwendung von Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn oder Liguster empfohlen.
- **Begrünung von Dächern**
Die Dächer der Carports sollen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden, um den Anteil der vegetationsfähigen Flächen und um die Wasserrückhaltung im Plangebiet zu erhöhen.
- **Anrechenbarkeit von Maßnahmen**
Im Bebauungsplan sind mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als strukturreicher Garten festgesetzt und entsprechend zu gestalten. Angerechnet werden
 1. mit der Grundfläche
 - naturnahe Gehölzpflanzung nach Artenliste A und B
 - extensive Dachbegrünungen
 - Gartenteiche
 2. mit der Grünfläche
 - Schnitthecken gemäß Artenliste A und B
 3. mit 20 qm je Baum
 - Einzelbäume nach der Artenliste A und C

Die Artenliste unterscheidet nach

- A: standortgerechte und heimische Laubbäume
- B: standortgerechte und heimische Sträucher und
- C: Obst- und Wildobstbäume

Die in den jeweiligen Artenlisten genannten Pflanzen sind beispielhaft und können durch Pflanzen gemäß vorgenannter Sortierung ergänzt werden.

2.4.3 Eingriffsregelungen

Um eine vollständige Kompensation der nachteiligen Folgen des Eingriffes in den Naturhaushalt entsprechend den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages dennoch zu erreichen, werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Benehmen mit der Stadt Bergheim verbindlich abgeklärt. Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme (Ersatzmaßnahme) ist eine 610 qm

große Fläche nordöstlich von Glessen vorgesehen (Gemarkung Hüchelhoven, Flur 18, Teil aus Flurstück 364). Hierbei handelt es sich um eine Ökokontofläche aus dem Ausgleichspool der Stadt Bergheim.

2.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Verlust der vorhandenen Vegetation und die zusätzliche Flächenversiegelung können durch die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen und stadtoökologischen Festsetzungen nicht ausgeglichen werden und zusätzliche Ausgleichsflächen müssen in Anspruch genommen werden.

Der Bebauungsplan weist neue bebaubare Flächen für eine dem Standort angemessene Bebauung aus. Dadurch wird das Wohnraumpotenzial in Bergheim - Glessen erhöht.

Nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern sind nicht zu erwarten.

3. Verwirklichung/Kosten

Der Bebauungsplan soll möglichst kurzfristig umgesetzt werden.

Die Grundstücke sind derzeit in einer Hand. Insofern ist eine Parzellierung einzelner Grundstücke ohne weitere regulierende Maßnahmen möglich.

Die Herstellung der Erschließung wird von einem privaten Erschließungsträger vorgenommen. Dieser Träger legt die Kosten für die Erstellung privatrechtlich auf die Anlieger um. Insofern kommen keine Kosten auf die Stadt Bergheim zu oder müssten von ihr umgelegt werden.

Nach Erstellung der Erschließung durch den Träger dieser Maßnahme wird die fertige Erschließung der Stadt Bergheim übertragen.

4. Kennwerte des Bebauungsplanes Nr. 212 / Gn

Größe des Plangebietes	0,186 ha	100 %
WA- Fläche (allgemeines Wohngebiet)	0,128 ha	68,4 %
davon bebaubare Fläche	0,040 ha	(21,5 %)
Verkehrsfläche	0,058 ha	31,6 %
Geplante Wohnhäuser	4	
Zusätzliche Einwohner (ca. 2,7 EW/WE)	ca. 11	
Stellplätze je Wohnhaus 2	8	
Parkplätze für Besucher	3	

5. Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Freiraumkonzept
Verfasser: Lill + Sparla,
Freiraumplaner / Landschaftsplaner
Goldsteinstr. 90
50968 Köln

Köln, den 13.12.2002

Dipl.-Ing. Bernd Sammeck