



**STADT BERGHEIM**  
Stadtteil Hüchelhoven

Bebauungsplan Nr.179/HÜ "Theo-Phillips-Ring"  
BEGRÜNDUNG

## **BEGRÜNDUNG (ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG)**

### **1. Vorgaben**

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfaßt eine ca. 0,75 ha. große Fläche südöstlich des Ortskerns von Hüchelhoven. Es wird im Südosten durch den "Theo-Phillips-Ring", im Nordwesten vom Totenbach, im Nordosten vom Grundstück des Kindergartens und im Südwesten von einer freien Ackerfläche begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ist dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

#### **1.2 Bestehendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Plangeltungsbereich "Wohnbaufläche" dar.

#### **1.3 Bestand**

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffene Fläche stellt sich als Ackerfläche dar.

Die Fläche befindet sich in einem im Landschaftsplan Nr. 7 des Erftkreises festgesetzten Landschaftsschutzgebiet.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Bebauungsplangebiet stellt eine der letzten Bauflächenreserven im Stadtteil Hüchelhoven dar, deren Bebauung sich wegen der vorhandenen Erschließungstraße und der vorhandenen Infrastruktur anbietet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Bebauung unter Berücksichtigung der ökologischen und landschaftspflegerischen Belange geschaffen werden und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum entgegenkommen.

Die Bebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der südöstlich vorhandenen Bebauung anpassen und bildet den Abschluß der baulichen Entwicklung in diesem Ortsrandbereich von Hüchelhoven.

### 3. Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Zielen der Planung ausschließlich WR - Reines Wohngebiet fest, was auch der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes entspricht. Damit ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 1 (5) u. (6) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist in den Zielen der Planung begründet, hier ausschließlich Wohnen zuzulassen und die angestrebte Wohnruhe zu schützen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzung für vorwiegendes Wohnen zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößzahl (I) und der maximalen Traufhöhe (3,50 m) bestimmt.

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

Um die Zielsetzung der Planung, die Höhen der vorhandenen Bebauung im Mittel nicht zu überschreiten, nicht zu gefährden, setzt der Bebauungsplan nebst der GRZ und den Geschößzahlen zusätzlich maximale Traufhöhen fest.

#### 3.3 Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind so bemessen, daß jeweils nur zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus mit 12,00 - 14,00 m Bautiefe entstehen können. Dadurch entsteht zwangsläufig eine offene Bauweise, sodaß diese nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden muß.

### 3.4 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplanbereiches an das örtliche Straßennetz erfolgt über den "Theo-Phillips-Ring". Die Erschließung ist so konzipiert, daß eine Stichstraße vom "Theo-Phillips-Ring" aus in das Innere des Plangebietes führt und aus dem bestehenden Einmündungsbereich eine Kreuzung entsteht.

Die Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, um dem geplanten Charakter als reine Anliegerstraße gerecht zu werden. Innerhalb des Straßenquerschnitts von 6,0 m sind Parkflächen und Baumscheiben möglich. Der Platzbereich bietet zum einen eine Wendemöglichkeit -auch für Müllfahrzeuge- und eine Aufenthaltsfunktion für die Anwohner.

### 3.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen oder Stellplätze sollen in unmittelbarer Nähe zum Haus entstehen, jedoch nicht in Vorgärten oder in rückwärtigen Bereichen, wo sie dem Ruhebedürfnis der Anwohner entgegenstehen würden. Daher sind entsprechende Flächen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

### 3.6 Ökologie und Begrünung

#### Vorgaben der Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsplan gilt für das Plangebiet das Entwicklungsziel "Anreicherung einer im ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden Elementen". Es ist außerdem im Landschaftsschutzgebiet "Totengraben" gelegen und als Festsetzung ist eine zweireihige Uferbepflanzung entlang des Totengrabens vorgesehen. Die Festsetzung der Uferbepflanzung wurde durch die Festsetzung von Pflanzflächen entlang des Totengrabens in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Eingriffsregelung

Gem. § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigung (...) durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Kann ein Eingriff nicht ausgeglichen werden, so hat gem. § 5 LG NW der Verursacher Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an anderer Stelle in dem durch den Eingriff betroffenen Raum durchzuführen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder der Landschaft gleichwertig wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Es wurde daher ein Landschaftsarchitekt beauftragt, für das Plangebiet einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erarbeiten. Dieser Fachbeitrag erfaßt die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahme in die Struktur des Gesamtraumes. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Anlage der Begründung.

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen wurden planungsrechtlich gesichert. Die Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen ist Voraussetzung für eine vollständige Kompensation des zu erwartenden Eingriffs.

Es wurden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Als Ausgleichsmaßnahmen wird entlang des "Totengrabens" ein 10,0m breiter Pflanzstreifen und zur freien Landschaft im Süden des Bebauungsplangebietes ein 5,0m breiter Pflanzstreifen mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Es ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 1420 m<sup>2</sup>, die einem ermittelten Bedarf von mindestens 1093 m<sup>2</sup> gegenübersteht. Zusätzlich zur Ausgleichsfunktion gibt der Gewässerrandstreifen dem Bach einen natürlichen Entwicklungsspielraum und ist auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht positiv zu bewerten.

- Begrünung der Baugrundstücke

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind 20% der Grundstücksflächen entsprechend der Artenliste in einer bestimmten Mindstdichte zu bepflanzen, um zusätzlich eine intensive Durchgrünung des Plangebietes in Form von landschaftsgerechten Hausgärten zu sichern.

\*

#### 4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind zum einen in dem Verlust der Ackerfläche und der Versiegelung der Fläche durch Straßen und Bebauung zu sehen. Zum anderen wird dem dringenden Bedarf an Wohnungen Rechnung getragen und Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung gestellt.

#### 5. Ver- und Entsorgung

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

## 6. Verwirklichung/Kosten

Der Bebauungsplan soll möglichst kurzfristig umgesetzt werden. Es ist vorgesehen, die Erschließung von einem Erschließungsträger durchführen zu lassen. Es ist ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 (2) BauGB mit vollständiger Übertragung der Erschließungskosten auf den Erschließungsträger beabsichtigt, sodaß der Stadt Bergheim keine Kosten entstehen.



Bergheim, den 12.01.1995



### \* Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

#### 3.7 Private Grünfläche

Die gemäß § 9(1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" wird entlang des Totengrabens zusätzlich als private Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Uferbereich" festgesetzt. Dadurch wird zum einen eine stärkere Differenzierung zwischen dem zu bepflanzenden Uferbereich und dem Baugrundstück erreicht und zum anderen die Möglichkeit eröffnet, den Uferstreifen weiterhin im Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan zu belassen.



Bergheim, den 10...August 1995

