

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Bisheriges Verfahren; rechtliche Beurteilung
- 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3 Derzeitiges Planungsrecht

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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.6 Ver- und Entsorgung

4. Flächenbilanz

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren; rechtliche Beurteilung

Gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom 18.01.1994 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 / Na "Lohweg / Franz-Esser-Straße" veranlaßt.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, liegen die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB vor.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederaußem, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 / Na zwischen den Straßen Alte Landstraße, Franz-Esser-Straße und Lohweg.

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

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 / Na enthält für den Änderungsbereich

- Bauflächen gemäß § 4 BauNVO (WA - Allgemeines Wohngebiet),
- Flächen für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB,
- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechen den Höchstmaßen der Bau-nutzungsverordnung von 1977 / 1986 (0,4); das Höchstmaß für die Geschößflächen-zahlen ist mit 0,8 GFZ als Höchstmaß festgesetzt.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal zweigeschossigen Geschößwohnungen entlang des Lohweges sowie die Neuordnung auf den hinteren Grundstücksbereichen geschaffen werden.

Im Rahmen der 2. Änderung soll des weiteren die im Änderungsbereich erfaßte Verkehrsfläche auf einen zeitgemäßen Querschnitt für Wohn- und Anliegerstraßen zurückgenommen werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist in der Verbesserung der ökologischen Qualität begründet. Die Bebauungsplanänderung wird daher gegenüber der rechtskräftigen Planfassung zusätzliche Pflanzvorschriften treffen.

Aufgrund der konkreten Bebauungsabsichten wird durch die Bebauungsplanänderung eine kurzfristige Realisierung der Wohngebäude erwartet.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan übernimmt die bisher festgesetzte Art der Nutzung und setzt entsprechend den Zielen der Planung für den gesamten Änderungsbereich **WA - Allgemeines Wohngebiet** fest. Die Art der Nutzung entspricht nach wie vor den städtebaulichen Vorstellungen für den Standort und trägt zudem aufgrund der Lage zwischen den nördlich des Änderungsbereiches festgesetzten Mischgebietsflächen und der im Westen angrenzenden reinen Wohngebiete zur Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen an dem Standort bei.

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 Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzung für freistehende Familienhäuser und Geschößwohnungen zu schaffen.

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

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

Aufgrund der reduzierten Verkehrsflächenbreiten und Radien verbleibt im Süden des Plangebietes eine kleine Teilfläche, die entsprechend dem bestehenden Planungsrecht als nicht überbaubare Fläche des angrenzenden Reinen Wohngebietes festgesetzt wird. Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wurde bis auf diese Teilfläche verzichtet, da zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Traufhöhe und der Zahl der Vollgeschosse eindeutige Festlegungen getroffen wurden.

In der nordöstlichen Ecke des Änderungsbereiches enthält der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit noch eine kleine Verkehrsfläche, die jedoch aufgrund der inzwischen durchgeführten Änderung nördlich des Änderungsbereiches nicht mehr Ziel der Planung ist und kann daher innerhalb des Änderungsbereiches ebenfalls als nicht überbaubare Grundstücksfläche und zum Teil für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Verfügung gestellt werden.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für den Änderungsbereich wird anstatt der geschlossenen, die offene Bauweise festgesetzt. Diese Änderung ist in den Zielen der Planung begründet, hier nur Bauweisen zuzulassen (Einzel- und Doppelhaus, Hausgruppe), die nach § 22 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der offenen Bauweise zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden gegenüber der bisherigen Abgrenzung den veränderten Zielen der Planung angepaßt.

Das Maß der überbaubaren und durch Stellplätze versiegelten Fläche ist mit der Ursprungsfassung nahezu identisch.

Aufgrund der geplanten Geschosswohnungen erhöht sich zwar an dem Standort der Stellplatzbedarf. Durch die geplante Änderung besteht jedoch die Möglichkeit, innerhalb dieses Bereiches Festsetzungen zur Bepflanzung von bestimmten Teilflächen des Plangebiets zu treffen. Gegenüber der bisherigen Planfassung, in der keinerlei Pflanzvorschriften festgesetzt sind, wird die ökologische Wertigkeit durch die Änderung verbessert werden.

3.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr

Die Erschließung der geplanten Geschosswohnungen erfolgt unmittelbar von der Straße Lohweg.

Der entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzte 'Verkehrsberuhigte Bereich' wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf 6,50 m reduziert und im Einmündungsbereich zum Lohweg die bisher großen Kurvenradien und Schleppkurven unter städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten auf das erforderliche Maß zurückgenommen. In der nordöstlichen Ecke des Änderungsbereiches enthält der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit noch eine kleine Verkehrsfläche, die jedoch aufgrund der inzwischen durchgeführten Änderung nördlich des Änderungsbereiches nicht mehr Ziel der Planung ist und kann daher innerhalb des Änderungsbereiches ebenfalls als nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung gestellt werden.

Durch die reduzierten Verkehrsflächen und unter Aufgabe dieser kleinen Restfläche, ergeben sich in untergeordneter Größenordnung Veränderungen zugunsten der Wohnbauflächen.

Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr ist in den Bereichen, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, unproblematisch, da diese in den seitlichen Abstandsflächen, bzw. zwischen Baufläche und Verkehrsfläche ebenerdig möglich sind.

Zur Abdeckung der erforderlichen Stellplatzflächen für die Geschosswohnungen setzt der Bebauungsplan entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr im rückwärtigen

Bereich der geplanten Geschoßwohnungen, mit der Zufahrt von der Planstraße sowie für ca. 7 Stellplätze unmittelbar von der Straße Lohweg, fest.

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

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.

In jedem Fall sind die ermittelten Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und die sich daraus ergebenden Erfordernisse und Maßnahmen in die Abwägung einzustellen.

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.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurde daher im Vorfeld der Planung die maximal mögliche Wohndichte und die maximal versiegelbare Fläche für Stellplätze des rechtsverbindlichen und der in Aufstellung befindlichen Änderung gegenübergestellt.

Da das Maß der Versiegelung innerhalb des Änderungsbereichs nahezu mit dem des rechtskräftigen Planes identisch ist, stellt die Änderung aus ökologischer Sicht gegenüber dem Ursprungsplan keine Verschlechterung dar (s. Bilanz).

Da es jedoch Ziel der Planung ist, durch die Neuaufstellung / Änderung von Bebauungsplänen eine Verbesserung gegenüber den alten Festsetzungen zu erzielen, sind in der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes weitergehende Festsetzungen zur Begrünung (siehe hierzu die nachfolgenden Ausführungen) enthalten.

- **Begrünung**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan setzt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Geschosswohnungen zur Planstraße und zu den geplanten Einzel- und Doppelhäusern hin sowie entlang der nördlichen Änderungsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Damit wird zum einen die dauerhafte Entsiegelung dieser Flächen (ca. 350 m²) gesichert und zum anderen die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohnnutzungen hin hergestellt.

Begrünung der Baugrundgrundstücke

Neben den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind darüber hinaus gemäß den textlichen Festsetzungen 20% der Grundstücksflächen entsprechend der Artenliste in einer bestimmten Dichte zu bepflanzen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß neben den Bepflanzungen im öffentlichen Raum und den dafür festgesetzten Pflanzflächen eine intensive Durchgrünung des Baugebietes gesichert wird.

Begrünung der Stellplatzflächen

Die Pflanzvorschriften im Bereich der Stellplatzanlagen sollen zum einen den Anteil der Versiegelung reduzieren und zum anderen zur Verbesserung des visuellen Eindruckes des Gesamtgebietes beitragen.

Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen

Es ist Ziel der Stadt Bergheim, die öffentlichen Verkehrsräume mit standortgerechten Straßenbäumen gemäß der Artenliste zu bepflanzen.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die Aufteilung innerhalb der Verkehrsflächen sowie die Festlegung der Standorte für die geplanten Bäume wird zu einem späteren Zeitpunkt in Form einer Ausbauplanung erarbeitet.

3.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung einer 2,0 m hohen Schallschutzwand im Anschluß an die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen soll die im Nordosten angrenzenden rückwärtigen Gartenbereiche der vorhandenen Wohngebäude an der Franz - Esser - Straße vor Lärmimmissionen die von der Stellplatzanlage herrühren, schützen.

3.6 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 über vorhandene Kanaltrassen zur Kläranlage abgeführt. Zur Entlastung des Kanalsystems wird empfohlen, das gesamte Dachflächenwasser wieder dem Grundwasser zuzuführen (vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung).

Die maximal versiegelbare Fläche ist unter Berücksichtigung der BauNVO § 19 Abs. 4 mit der Urfassung nahezu identisch, so daß die künftigen Einleitungsmengen nicht über den ursprünglichen Werten liegen werden.

4. FLÄCHENBILANZ

	BP 17/Na rechtskräftige Fassung	BP 17/Na 2. Änderung
1) Verkehrsflächen	ca. 500 m ²	ca. 300 m ²
2) Überbaubare Flächen	ca. 1.050 m ²	ca. 1.150 m ²
3) Nicht überbaubare Flächen, gesamt	ca. 2.150 m ²	ca. 2.250 m ²
darin enthalten: - Stellplatzflächen - Flächen zum Anpflanzen	(ca. 350 m ²) -	(ca. 900 m ²) (ca. 400 m ²)
4) Fläche gesamt	ca. 3.700 m²	ca. 3.700 m²



Bergheim, den 6. Dezember 1994

