

*****mit Ergänzungen / Änderungen
nach der öffentlichen Auslegung***

KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 200.3/NA

„IM EUEL – ALTE MAAR“

BEGRÜNDUNG

**TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG
TEIL B UMWELTBERICHT**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A	STÄDTEBAULICHE PLANUNG
1.	Vorgaben
1.1	Erfordernis der Planaufstellung 1
**1.2	<i>Anlass für die Änderung nach der öffentlichen Auslegung</i> 1
1.3	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich 2
1.4	Vorhandenes Planungsrecht 2
1.4.1	Regionalplan 2
1.4.2	Flächennutzungsplan 2
1.4.3	Bebauungsplan 2
1.4.4	Landschaftsplan 2
1.5	Bodendenkmalpflege 3
1.6	Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens 3
1.7	Gewässer / Wasserschutzzone / Grundwasserstand 3
1.8	Erdbebenzone 4
1.9	Altlasten 4
1.10	Kampfmittel 4
1.11	Bestehende Situation, Topographie 4
2.	Ziel und Zweck der Planung 5
3.	Begründung der Planinhalte 5
3.1	Art der baulichen Nutzung 5
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen 6
3.3	Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen 7
3.4	Höchstzulässige Zahlen der Wohnungen in Gebäuden 7

3.5	Verkehr	7
3.5.1	Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz	7
3.5.2	Erschließung des Plangebietes	8
3.5.3	Ruhender Verkehr	8
3.5.4	Motorisierter Individual Verkehr (MIV)	9
3.6	Ver- und Entsorgung	9
3.7	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Extensivgrünland‘	10
3.8	Ökologie	10
3.8.1	Vorbemerkungen	10
3.8.2	Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen	10
3.8.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
3.9	Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz	11
3.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
4.	Flächenbilanz	12
5.	Kennzeichnungen	13
6.	Hinweise	13
7.	Zusammenfassende Erklärung	14
B	UMWELTBERICHT	

BEGRÜNDUNG

TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. VORGABEN

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 1997 hat die Kreisstadt Bergheim einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für das Gebiet ‚Im Euel‘ in Niederaußem / Oberaußem durchgeführt. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ist im Jahr 2005 ein Bebauungsplanvorentwurf (BP 200 ‚Im Euel‘) für den Gesamttraum entwickelt worden. Das Verfahren für das gesamte Gebiet wurde jedoch nur bis zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Zur Rechtskraft sind bisher kleine Teilbereiche im Südwesten des Gebietes (BP 200.1 / Oa-Na ‚Versorgungsbereich Im Euel‘) gelangt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200.3 / Na ‚Im Euel – Alte Maar‘ ist im Zusammenhang mit der schrittweisen Umsetzung der Gesamtplanung aus dem Jahr 2005 zu sehen.

Nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der von der Planung betroffene Teil liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Umsetzung der kommunalen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

*****1.2 Anlass für die Änderung nach der öffentlichen Auslegung***

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind von den Stadtwerken Bergheim Bedenken hinsichtlich der Abgrenzung und Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Wendeanlage vorgetragen worden. Nach Auffassung der Stadtwerke Bergheim wäre die Wendeanlage zu gering dimensioniert und müsste entsprechend nach den ‚Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen‘ (RASt 06) konstruiert und in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Planung wurde entsprechend der Anregung geändert (s. hierzu weitere Ausführungen unter der Ziffer 3.5.2 der Begründung).

1.3 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Niederaußem, in der Gemarkung Niederaußem, Flur 1. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 966 teilw., 977 teilw., 139, 1086 und 141 teilw.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha. Die Plangebietsgrenze wird im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der Pillauer Straße gebildet.

Im Osten und Westen wird der Geltungsbereich durch vorhandene Wirtschaftswege begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücke Nr. 138, 140 und 141 an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanentwurf bzw. dem Übersichtsplan zu entnehmen.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

Nach den Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln – liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes W - Wohnbaufläche dar.

Der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendigen Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan wird damit entsprochen.

1.4.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200.3/Na ‚Im Euel – Alte Maar‘ besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.4.4 Landschaftsplan Nr. 7 ‚Rommerskirchener Lößplatte‘

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200.3 / Na ‚Im Euel – Alte Maar‘ gilt der Landschaftsplan des ERFTKREISES (1993) - Landschaftsplangebiet 7 "Rommerskirchener Lößplatte". Der Landschaftsplan trifft für das B-Plangebiet folgende Festsetzungen:

Entwicklungsziel 2 *"Anreicherung einer im Ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen"* mit den Entwicklungszielen:

Vergrößerung des Waldanteils, Verbesserung von Waldstruktur und Waldrändern, Verbesserung und Sicherung von Wasserqualität und Wasserführung der Gewässer, Ufer sind naturnah herzurichten und zu bepflanzen, 10 m-Breite von nicht genutzten Uferstreifen ist anzustreben.

Ökologischer Beitrag zum Landschaftsplan

Der Ökologische Beitrag zum Landschaftsplan (LÖLF 1985) trifft für das Bebauungsplangebiet folgende Aussagen:

- *Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen im Sinne des § 18 Abs. 1 Nr. 2 LG,*
- *Erhaltung der nährstoffreichen Böden vor weiterer Versiegelung und ihr Schutz vor Erosion.*

1.5 Bodendenkmalpflege

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Gesamtplanes (BP 200 ‚Im Euel‘) wurde das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in die Planung mit einbezogen und seitens der Behörde eine archäologische Erstbewertung durchgeführt. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen sind 2 ortsfeste Bodendenkmäler nachgewiesen worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200.3/Na ‚Im Euel – Alte Maar‘ ist jedoch nicht von Bodendenkmälern betroffen.

Es wird jedoch auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen.

Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.6 Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden im Vorfeld der Planaufstellung 2 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 10,0 m unter der derzeitigen Geländeoberkante niedergebracht (IBL LAERMANN, Februar 2011).

Die vorgefundenen Böden (ausschließlich schluffige Böden mit wechselnden sandigen Anteilen) werden von den Gutachtern als schwach durchlässig eingestuft. Die gemäß DWA - Richtlinie, Arbeitsblatt A 138 geforderte Mindestdurch-

lässigkeit zum Betrieb von Versickerungsanlagen wird nicht erreicht. Vom Betrieb von Versickerungsanlagen wird daher abgeraten.

1.7 Gewässer / Wasserschutzzone / Grundwasserstand

Im Plangebiet bzw. seiner näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in keiner rechtskräftigen Wasserschutzzone.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Bereich des Braunkohletagebaus wird durch die weiträumig wirksamen Sumpfungmaßnahmen von einem grundwasserfernen Standort ausgegangen.

1.8 Erdbebenzone

Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein–Westfalen bezieht sich auf die DIN 4149-2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

1.9 Altlasten

Im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

1.10 Bestehende Situation, Topographie

Das Plangebiet grenzt im Norden an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung der Pillauer Straße an.

Im Osten, Süden teilw. und Westen wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Unmittelbar südlich des Plangebietes schließt sich ein kleines Pappelwäldchen an. Die vorhandenen Pappeln weisen Höhen von bis zu 20,0 m auf.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden – wie der überwiegende Teil der umliegenden Flächen – ebenfalls ackerbaulich genutzt. Ein Bewuchs ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Nördlich an das Plangebiet grenzen die rückwärtigen Grundstücke der vorhandenen Bebauung an der Pillauer Straße an. Es sind 10 Doppelhaushälften in zweigeschossiger Bauweise vorhanden, die ausschließlich zum Wohnen genutzt werden.

Im Rahmen der Katastervermessung wurde ein dichtes Raster von Höhenpunkten aufgenommen. Danach weist das Geländeniveau innerhalb des Plangebietes nur geringe Höhenunterschiede auf. Der höchste Punkt liegt im Südosten im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges mit ca. 85,56 m üNN. Das Gelände fällt in westlicher Richtung auf ca. 84,35 m üNN ab. Im Mittelteil des Plangebietes liegen einige Meßstellen (83,93 und 84,03 m üNN) noch geringfügig unterhalb der am westlichen Rand gemessenen Höhe.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200.3/Na ‚Im Euel – Alte Maar‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohnquartier geschaffen werden.

Es sind 20 neue Hauseinheiten als freistehende Einzelhäuser und als Doppelhaueinheiten in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Zwischen dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wäldchen und den geplanten Baugrundstücken ist die Anlage einer privaten Grünfläche vorgesehen, die zum einen als Abstandsgrün zwischen der Wohnbebauung und dem Wäldchen fungieren und zugleich einen Teil der durch die Realisierung der geplanten Bebauung zu erwartenden Ausgleichsmaßnahmen leisten soll.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung und gemäß den Zielen der Planung, die Flächen innerhalb des Plangebietes vorrangig für eine Wohnbebauung zu nutzen, setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet fest.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden zum einen die Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung geschaffen und zugleich weitere Nutzungsmöglichkeiten, gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO eingeräumt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb des Plangebietes vorrangig die Voraussetzungen für Wohnungen zu schaffen, wäre mit der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wegen der Großflächigkeit der Anlagen gefährdet. Die Nachbarschaft einer Tankstelle zu Wohnnutzungen wäre zudem wegen der Lichtemissionen und dem zu erwartenden Fahrzeugverkehr problematisch zu beurteilen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahl und der maximal zulässigen Traufhöhen bestimmt.

Die für die geplante maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Höchstwert des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung eine Überbauung des Baugrundstücks bis max. 40 % zuzulassen.

Die Festsetzung des Höchstwertes orientiert sich an der umgebenden Bebauung und den Zielen der Planung die eingeleitete Bebauungsdichte für das Plangebiet fortzuführen.

Gemäß den Zielen der Planung und in Anlehnung an die bestehende Struktur im Umfeld des Plangebietes werden innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes maximal zweigeschossige Gebäude mit Traufhöhen von bis zu 5,5 m zugelassen. Danach sind innerhalb des Plangebietes ein- und zweigeschossige Bauungen möglich.

Die maximal zulässige Traufhöhe wurde so begrenzt, dass bei zweigeschossigen Gebäuden sich das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoß befindet.

Hierdurch soll eine städtebauliche Verträglichkeit zwischen den ein- und zweigeschossigen Baukörpern hergestellt und zudem die Verschattungen von Gärten und Fassaden minimiert werden.

Grundlage für die Bezugshöhe ist die Ausführungsplanung für den Kanal- und Straßenbau (Gottfried Ruland & Söhne KG v. 04.08.2011, Plan Nr. K01A). Die jeweilige Bezugshöhe ist – bis auf die mit WA¹ – WA⁴ gekennzeichneten Teilflächen – durch lineare Interpolation benachbarter, in der vorgenannten Planung benachbarter Kanaldeckelhöhen zu ermitteln.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist – bis auf die mit WA¹ – WA⁴ gekennzeichneten Teilflächen – die mittig vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Für die im Bebauungsplan mit WA¹ – WA⁴ gekennzeichneten Teilflächen gelten als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen die im Bebauungsplan aufgelisteten Kanaldeckelhöhen (KD 1 – 4).

3.3 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 Einfluss auf die Baudichte (lockere Bebauung) genommen sowie ein Angebot von verschiedenen Bauformen für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und im Sinne des Gesetzgebers großzügig umfahren, so dass innerhalb dieser Baugrenzen noch Verschiebungen möglich sind.

3.4 Höchstzulässigen Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass innerhalb der WA – Allgemeinen Wohngebiete, in Wohngebäuden nur maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie in den Zielen der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen.

Ohne die Beschränkung der zulässigen Wohnungen bestünde zudem die Gefahr, dass die Verkehrsdichte innerhalb des geplanten Wohnquartiers auf ein unverträgliches Maß ansteigen könnte und der dadurch erhöhte Stellplatzbedarf zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Größenordnungen verursachen würde. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazu gehörenden Freiflächen zu schaffen.

Die vorgenannte Zielsetzung bzgl. der Entwässerung wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises am 02.08.2011 vorbesprochen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das überörtliche Verkehrsnetz (B 477 / L 93 und L 213) ist vom Plangebiet aus über die Brandenburger Straße und die nachfolgende Asperschlagstraße auf kurzem Weg erreichbar

3.5.2 Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der geplanten Bebauung ist über eine Weiterführung der Opelner Straße im Osten des Geltungsbereichs auf der Trasse des bisherigen Wirtschaftsweges vorgesehen. Von der Pillauer Straße aus wird die Planstraße ca. 60 m gradlinig entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze weitergeführt, danach in westlicher Richtung verschwenkt und endet vor der westlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Wendeplatz.

*****Der im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes von den Stadtwerken Bergheim vorgetragene Anregung zu der Wendeanlage ist die Planung gefolgt. Die bisherige Wendeanlage wurde in seiner Größe reduziert und dafür die Stichstraße östlich des Wendeplatzes auf 5,5 m Breite aufgeweitet sowie die Kurvenradien auf 8,0 m vergrößert, sodass der Wendevorgang für die Müllfahrzeuge mit einmaligem Rücksetzen erfolgen kann. Die beiden Grundstücke unterhalb des Wendeplatzes können auf Grund der geänderten Planung nicht mehr von Müllfahrzeugen angefahren werden, sodass im Einmündungsbereich der verbreiterten Stichstraße ein Müllabstellplatz (M) festgesetzt worden ist. Hier sollen die Müllboxen von den Anliegern am Abholtag abgestellt werden. Dies gilt auch für die Grundstücke, die über die kurzen Stichwege erschlossen werden. Hier wurde in der Planzeichnung im Einfahrtsbereich auf der östlichen Seite des Einfahrtsbereichs jeweils ein Müllabstellplatz (M) festgesetzt.***

Die südlich der Planstraße angrenzenden Grundstücke sind unmittelbar von der Planstraße erschlossen. Für die nördlich der Planstraße in der 2. Bauzeile vorgesehene Bebauung sind zur Erschließung jeweils kurze Stichstraßen konzipiert.

Bis auf das nördliche Teilstück soll die Planstraße in einer Breite von 5,5 m ausgeführt werden. Das nördliche Teilstück wird unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung Pillauer Straße 1 (Flurstück 1140) in der vorhandenen Breite von ca. 5,0 m übernommen und erst ab der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt.

*****Bis auf die, für das Müllfahrzeug, verbreiterte Stichstraße (5,5 m Breite) wurden die übrigen drei ~~Die vier~~ kurzen Stichwege sind auf Grund des eingeschränkten Zufahrtsbedarfes für jeweils einen Anlieger mit einer Breite von 3,0 m geplant festgesetzt. Um das Ein- und Ausfahren in die Garagen ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks zu gewährleisten ist der jeweilige Ein-/Ausfahrtsbereich vor den beiden Garagen mit 5,5 m Tiefe festgesetzt worden.***

Hinweis: Die Festsetzung der Verkehrsflächen ist auf der Grundlage der Ausführungsplanung für den Kanal- und Straßenbau (Gottfried Ruland & Söhne KG v. 04.08.2011, Plan Nr. K01A) erfolgt. *****Die Ausführungsplanung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.***

3.5.3 Ruhender Verkehr

Die im Innenbereich vorgesehene Bebauung soll in lockerer, offener Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhauseinheiten errichtet werden. Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Carports und Garagen) können daher unproblematisch auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitgestellt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Garagenflächen sind so angeordnet, dass zwischen der Garage und der vorgelagerten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 m verbleibt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

Entlang der Nordseite der Planstraße sowie im Wendeplatzbereich stellt der Bebauungsplan hinweislich ~~**12~~ **13** Parkplätze (P) für Besucher dar.

3.5.4 Motorisierter Individual Verkehr (MIV)

Für die Abschätzung des Mehrverkehrs wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohneinheiten	= 20 Hauseinheiten (HE) x 1,2 = 24 WE mit 2,6 Personen je Haushalt
Personenzahl	= 63 Einwohner
Mobilitätsrate	= 3 Wege pro Einwohner pro Tag
Modal-Split (MIV) (Wege pro Tag)	= MIV-Anteil 65% - 70%
Annahme	= Besetzungsgrad 1,3 Personen pro Fahrzeug
Berechnung	= (63 EW x 3 Wege x 65%) : 1,3 = 95 MIV/Tag

Nach Realisierung der Planung sind aus dem Plangebiet zusätzlich ca. 95 Fahrbewegungen am Tag zu erwarten.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss für das Bebauungsplangebiet ergänzt werden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft innerhalb des derzeitigen Wirtschaftsweges (Flurstück 977) ein Mischwasserkanal, der ausreichend dimensioniert ist, das Regen- und Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufnehmen zu können. Über ein im Eckbereich der Planstraße vorgesehenes Bauwerk soll das Regen- und Schmutzwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Östlich des Plangebietes ist die Neuanlage eines Fließes (Regenwasser) geplant. Bis zur Fertigstellung dieses Fließes wird das Regenwasser provisorisch über das geplante Bauwerk im Eckbereich der Planstraße in den Mischwasserkanal geleitet. Nach Fertigstellung des Fließes soll die Vorflut zurückgebaut und das Bauwerk in das neu geplante Fließ integriert werden.

3.7 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Extensivrasen‘

Der Bebauungsplan setzt zwischen der Geltungsbereichsgrenze im Süden und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der südlich der Planstraße geplanten Bebauung eine zusammenhängende private Grünfläche in einer Größe von ca. 2.700 m² fest.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, zwischen dem südlich angrenzenden Wäldchen und der geplanten Wohnbebauung eine Grünfläche anzulegen, die im Zusammenhang mit den angrenzenden Gärten als Extensivrasenfläche angelegt und gepflegt werden soll.

Die Fläche soll zudem einen Teil des ökologischen Ausgleichs leisten, der auf Grund der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten ist.

3.8 Ökologie

3.8.1 Vorbemerkungen

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (SCHWARZE & PARTNER Februar 2012) erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

3.8.2 Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen

Das geplante Wohngebiet wird zu den nördlich angrenzenden rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der Pillhauer Straße durch eine Schnitthecke aus Hainbuchen dauerhaft eingegrünt.

Zur Begrünung des Straßenraums sind im Bereich der inneren Erschließungsstraße in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Anpflanzung von 10 einheimischen Laubbäumen vorgeschrieben.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Extensivrasen‘ sind nach den Vorschriften der textlichen Festsetzungen die bestehenden Ackerflächen in extensives Grünland umzuwandeln. Die Grünlandfläche ist dauerhaft extensiv über Mahd bzw. extensive Beweidung zu bewirtschaften.

3.8.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte ist für das Plangebiet auf der Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung in NRW“ eine ökologische Bilanzierung und Bewertung durchgeführt worden (SCHWARZE & PARTNER; Februar 2012).

Aus der Differenz von Bestandswert und Planungswert ergibt sich die landschaftsökologische Eingriffsbilanz.

Planungswert	-	Bestandswert	=	Eingriffsbilanz
19.812	-	28.700	=	- 8.888

Zur vollständigen Kompensation des mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffs wird dem Eingriff durch den Bebauungsplan eine Maßnahme aus dem kommunalen Ökokonto der Kreisstadt Bergheim zugeordnet.

Es handelt sich um eine Maßnahme in der Gemarkung Oberaußem, Flur 4, Flurstück 881 in einem Umfang von 2.222 m².

Die Maßnahme besteht in der Entwicklung von Wald, Waldrand sowie einer Obstwiese auf einer bislang als Acker genutzten Fläche. Aufgrund der mit der Maßnahme verbundenen ökologischen Wertsteigerung der Fläche von 4 Werteinheiten wird der Eingriff durch den Bebauungsplan vollständig kompensiert.

*****Die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen im Bereich der Verkehrsanlagen wurden hinsichtlich möglicher Veränderungen der ökologischen Bilanz überprüft. Die Bilanzierung hat jedoch ergeben, dass sich die Änderungen im Wesentlichen gegenseitig aufheben. Exakt ergäbe sich ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf von 2,5 m² - dieser Wert ist jedoch so gering und kann in der Bilanzierung vernachlässigt werden. Damit kann die vorhandene Ausgleichsflächenregelung bestehen bleiben.***

3.9 Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Juli 2011) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können.

Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden von den Gutachtern folgende baubedingte Maßnahmen empfohlen:

- Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden,
- ökologische Baubegleitung bei Baufeldräumung während der Brutzeit wildlebender Vogelarten,
- Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme,
- Vermeidung unnötiger Licht- und Lärmemissionen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann für alle nachgewiesenen und potenziell im Plangebiet auftretenden planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan somit zulässig.

3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für das Gesamtgebiet – BP 200 ‚Im Euel‘ ist im Jahr 2004 ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (GRANER + PARTNER).

Danach ist erkennbar, dass die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der L 91 und der L 93 sich bis zu einer Tiefe von ca. 150 m vom jeweiligen Straßenrand auf das Baugebiet auswirken. Die weiter als 150 m entfernten Flächen liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs I der DIN 4109.

Da die im Bebauungsplan 200.3/Na festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete von der L 93 ca. 350 m und von der L 91 ca. 450 m entfernt sind, bestehen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms keine weiteren Anforderungen an die künftige Bebauung, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen.

Von der östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 200 m verlaufenden Nord-Süd-Kohlebahn gehen an dem Standort ebenso keine Beeinträchtigungen aus, die das Wohnen stören. Das Plangebiet wird von den Lärmpegelbereichen I und II der DIN 4109 überlagert. Maßnahmen zum Schutz vor Schienenlärm sind nicht erforderlich.

4. Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZ		m ²	%
VERKEHRSFLÄCHEN		2.521	17,9
Planstraße(verkehrsberuhigter Bereich)		2.068	
Wirtschaftsweg		453	
Öffentliche Parkplätze	**12 13 St		
Motorisierter Individual Verkehr			
EWx3,0 (=durchschnittliche Anzahl der Fahrten am Tag) x 0,65 (=Modalsplit=65% aller Fahrten per PKW) = MIV			
		1,3	
63 x 3,0 x 0,65 = 95			
		1,3	
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN		2.731	19,4
WOHNBAUFLÄCHEN		8.835	62,7
<u>Anzahl der Hauseinheiten (HE)</u>	20 HE		
davon			
Doppelhaushälften	10 St		
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	24 WE		
Anzahl der Einwohner (EW)	63 EW		
Garagen und Stellplätze	52 St		
Garagen	26 St		
Stellplätze vor Garagen	26 St		
GESAMTGEBIET		14.087	100,0

5. Kennzeichnungen

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5106, weist für das Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das gesamte Plangebiet wird auf Grund der Darstellung in der Bodenkarte gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

6. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden aufgrund der im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange Hinweise zum Bodenschutz, zum Grundwasser, zum Artenschutz, zur Bodendenkmalpflege und zur Nutzung regenerativer Energien aufgenommen.

Zusätzlich zur Kennzeichnung des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan auf verschiedene Maßnahmen zum Schutz des Bodens hingewiesen und darauf aufmerksam gemacht, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten können. Des Weiteren wird zum Artenschutz darauf verwiesen, dass nur zu bestimmten Jahreszeiten Rodungen von Gehölzbeständen und das Abtragen des Oberbodens durchgeführt werden dürfen. Es wird zudem auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzes und die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien hingewiesen.

Mit der Aufnahme der Hinweise zu den vorgenannten Themen, wird das Ziel verfolgt, den künftigen Bauherren und den Genehmigungsbehörden auf die Vorgaben der Träger öffentlicher Belange aufmerksam zu machen.

7. Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt worden ist.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss, aber vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.

Aufgestellt im Auftrag der Kreisstadt Bergheim
Grevenbroich, den 13.09.2012 **/ **05.10.2012**
LA CITTÀ Stadtplanung