

****mit Ergänzungen nach Offenlegung**

BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. Vorgaben

- 1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich
- 1.2 Verfahrensstand
- 1.3 Derzeitiges Planungsrecht / Rechtliche Grundlagen
- 1.4 Bestehende Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)
- 3.5 Erschließung
- 3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 3.7 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 3.8 Ökologie und Begrünung
- 3.9 Einrichtungen für Kinder
- 3.10 Ver- und Entsorgung
- 3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.12 Gestalterische Festsetzungen

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

****5. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

1. VORGABEN

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Oberaußem, nördlich der Reuter-gasse.

Die genaue Abgrenzung ist der beiliegenden Übersicht des Bebauungsplanentwurfes zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 22.03.2000 die Verwaltung beauftragt, die Vorverfahren zum Bebauungsplan Nr. 199 / Oa gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Bürger und Träger öffentlicher Belange) durchzuführen.

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 Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.05.2000 bis zum 26.05.2000 durchgeführt.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht / Rechtliche Grundlagen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 / Oa 'An der Reutergasse' *Grünfläche und Gemischte Bauflächen* dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, hat der Rat der Stadt Bergheim in seiner Sitzung am 10.04.2000 beschlossen, das Verfahren zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB einzuleiten.

Gemäß § 20 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes hat die Gemeinde, um die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.

Die formelle Abstimmung nach § 20 LPlG ist inzwischen erfolgt. Mit Schreiben vom 17.12.1999 hat die Bezirksplanungsbehörde der Stadt Bergheim mitgeteilt, daß die Änderung den Zielen der Raum- und Landesplanung angepaßt ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 /Oa 'An der Reutergasse' besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Bereits im Jahr 1995 hat sich der Grundstückseigentümer der Flächen nördlich der Reutergasse bei der Stadt Bergheim über die Möglichkeiten einer baulichen Nutzung seiner Grundstücke informiert.

Nach dem die RWE-Energie AG im Jahr 1997 ihr Konzept für eine neue Leistungs-Verbindung der Öffentlichkeit vorgestellt hat, konnten die seinerzeit diskutierten Gesprächsinhalte aufgegriffen und konkretisiert werden.

Als Genehmigungsgrundlage hat sich die Stadt Bergheim unter der Voraussetzung, dass der Grundstückseigentümer ein Nutzungs- und Erschließungskonzept erarbeitet, für die Anwendung des § 34 BauGB ausgesprochen und für ein Teilstück bereits einen Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. in einem Abstimmungsgespräch wurden der Verwaltung von drei neuen Grundstückseigentümern, die jeweils mehrere Baugrundstücke erworben haben, Nutzungskonzepte vorgelegt, die nicht im Einklang mit den vorgegebenen Absprachen stehen. Den Antragstellern wurde daraufhin in mehreren Gesprächen der maximal zulässige Rahmen für eine mögliche Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB vorgegeben und um Überarbeitung der Anträge gebeten.

Da bis heute lediglich 2 überarbeitete Anträge vorliegen und die Stadt über den § 34 BauGB der eingeleiteten Entwicklung nicht entgegenwirken kann, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes die rechtliche Grundlage für die beabsichtigte Bebauung darstellen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass von der Verwaltung bereits 7 Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt worden sind.

1.4 Bestehende Situation

Das Plangebiet wird im Süden von der Verkehrsfläche der Reutergasse, im Nordosten in Teilen von der Friedhofstraße tangiert. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unbebaut. Lediglich im Osten des Plangebietes bestehen auf dem Flurstück Nr. 244 Gebäude und bauliche Nebenanlagen. Die Gebäude sind ausschließlich in eingeschossiger Bauweise vorhanden. Das am weitest östlich gelegene Gebäude wird als Wohnhaus genutzt. Die hiervon westlich gelegenen Gebäude (ehemal. Büro und Werkstatt) stehen derzeit leer. Das frühere Bürogebäude soll künftig als Wohnhaus genutzt werden. Des Weiteren befinden sich in diesem Teilbereich Stellplätze und Garagen.

Die Zufahrt zur ehemaligen Werkstatt und dem früheren Bürotrakt erfolgt von der Reutergasse. Das Wohnhaus wird unmittelbar von der Friedhofstraße erschlossen.

Zwischen der Friedhofstraße und dem westlichen Teil des Plangebietes liegt der Oberaußemer Friedhof sowie östlich davon der Schießstand der Vincentius – Schützenbruderschaft Oberaußem.

Die Topografie ist innerhalb des Planungsraumes sehr bewegt. Vom höchsten Punkt an der Friedhofstraße fällt das Gelände bis zur südwestlichen Ecke des Plangebietes um ca. 20.0 m ab. Um dieses enorme Gefälle auffangen zu können, wurden zu

den angrenzenden Verkehrsflächen, zum Friedhof und zum Schießplatz sowie zum Wegestück Nr. 116 steile Böschungen angelegt.

Die bislang durch das Plangebiet führenden Freileitungen der RWE – Energie AG sind inzwischen durch eine neue Leitungsverbindung ersetzt worden, die außerhalb des Plangebietes verläuft.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die unbebauten Flächen einer Familienhausbebauung zuzuführen und damit das bisher durch die Hochspannungsleitungen unterbrochene Siedlungsgefüge zu schließen.

Ein weiteres Ziel der Planung ist in der Erfüllung der Anforderungen des § 1 und 1a des Baugesetzbuches (BauGB) begründet. Der Bebauungsplan wird daher auf der Grundlage entsprechender Fachbeiträge (Landschaftspflege, Versickerung von Regenwasser, Immissionsschutz) entwickelt.

Auf Grund der konkreten Bauabsichten wird nach Abschluss des Verfahrens eine kurzfristige Realisierung der Planinhalte erwartet.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Wohnbebauung als Art der Nutzung **WA- Allgemeines Wohngebiet** fest. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden die Voraussetzungen geschaffen, innerhalb dieser Flächen die nach dem Nutzungskatalog der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen, wobei die Ziele der Planung mit dem Absatz 1 des § 4 der BauNVO einhergehen, wonach diese Teilflächen vorwiegend der Wohnnutzung dienen sollen. Zum Schutz der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Darüber hinaus würden derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des geplanten Wohngebietes einen Großteil der Flächen für eine Wohnnutzung entziehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der Bebauung ist aus der umliegenden Struktur entwickelt. Der Bebauungsplan läßt daher ausschließlich Bauweisen in eingeschossiger Bauweise mit Dachneigungen >28° zu. Mit der Zulässigkeit von ausschließlich geneigten Dächern soll dem nach wie vor vorhandenen Bedarf an Wohnraum auch in den Dächgeschossen nachgekommen werden.

Auf Grund des starken Gefälles von Norden nach Süden ergeben sich bei einer an der Nordseite zulässigen eingeschossigen Bauweise, zur Talseite hin zwei sichtbare Ebenen.

Um das Bebauungsplangebiet möglichst spannungsfrei zu realisieren wurden daher bereits im Vorfeld detaillierte Höhenaufnahmen durchgeführt und die Straßenplanung konzipiert. Auf der Grundlage dieser Unterlagen resultiert die vorliegende Planung einschließlich der festgesetzten maximalen Firsthöhen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoszahl (z.B. II) und der maximalen Firsthöhen (FH) über den jeweiligen Bezugspunkten 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:

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluss auf die Baudichte (lockere Bebauung) genommen sowie zum anderen ein Angebot von verschiedenen Bauformen für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt. Die Gebäudestellung wurde so gewählt, dass für den überwiegenden Teil der geplanten Bebauung alternative Energietechniken genutzt werden können.

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

3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen / Hauseinheit auf 2 WE 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 auf Grund der erforderlichen Stellplatznachweise zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Größenordnungen vorgenommen werden müssten. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazu gehörenden Freiflächen zu schaffen.

3.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist von Süden über die bestehende Straße Reutergasse vorgesehen. Die vorhandene Fahrbahnbreite der Reutergasse von 5,0 m ist gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)

ausreichend dimensioniert und geeignet den durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die innere Erschließung soll über 2 Stichstraßen, die jeweils am Ende in einem Wendepunkt münden, sowie über kurze, befahrbare Anliegerwege in einer Breite von 3,50 m, gesichert werden.

Die Planstraßen sind als 'Mischflächen' ohne separate Gehwege mit einer Gesamtbreite von 5,5 m festgesetzt.

Der überwiegende Teil des neuen Baugebietes befindet sich im Besitz eines privaten Eigentümers. Dieser Eigentümer beabsichtigt, als Investor die Erschließung und den überwiegenden Teil der Bebauung kurzfristig zu realisieren. Die Verkehrsflächen sollen nach der Realisierung kostenfrei in das Eigentum der Stadt Bergheim übergehen.

Der Bebauungsplan setzt die Planstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischfläche) ohne separate Gehwege fest. Die Art der Festsetzung entspricht damit den Planungsempfehlungen für ein Familienheimgebiet und ist für die Erschließung dieses Wohnquartieres als angemessen zu bewerten.

Der Bebauungsplan regelt nicht die Aufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sondern setzt lediglich die äußere Begrenzung der Verkehrsfläche fest. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenplanung festgelegt.

3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

Nach den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen 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.

Der Bebauungsplan lässt als zulässige Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zu. Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr ist für die Einzel- und Doppelhäuser unproblematisch und kann in den jeweiligen seitlichen Abstandsflächen durch Garagen geleistet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Garagenflächen wurden insgesamt von den Verkehrsflächen um 5,0 m abgerückt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

Die im Nordosten des Plangebietes bestehenden Garagen wurden in die Planung integriert und als Stellplatzfläche planungsrechtlich abgesichert.

3.7 Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen

Im Norden des Plangebietes besteht über eine Treppenanlage eine Fußwegeverbindung zur Friedhofstraße.

Mit der Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit nimmt die Planung diese Wegeverbindung auf und sichert damit eine kurze fußläufige Verbindung aus dem Gebiet heraus zur Friedhofstraße.

3.8 Ökologie und Begrünung

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. dem § 1a 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.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag 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.

Die im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchgeführte Bilanzierung der ökologischen Werte¹ hat ergeben, dass durch die vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen der Eingriff innerhalb der B-Plangebietes kompensiert werden kann.

Der anhand des Bilanzierungsverfahrens ermittelte Überschuss in Wertpunkten beträgt:

958 Wertpunkte

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Maßnahmenplanung sind zum Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffs flächige Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken entlang der nord- und südwestlichen Plangebietsgrenze und zu Reutergasse hin anzulegen.

Um das angestrebte Ziel der Planung, hinsichtlich einer artgerechten Durchgrünung des gesamten Plangebietes zu erreichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass mind. 20% je Grundstück naturnah zu begrünen ist. Als zulässige Art der Begrünung werden wahlweise 4 Maßnahmen zugelassen.

¹ Biotopfunktionswerte vorher: 17.290; nachher: 18.248

3.9 Einrichtungen für Kinder

Aus dem zur Realisierung anstehenden Baugebiet bzw. der sich hieraus ergebenden Zahl an zusätzlichen Einwohnern resultiert ein erhöhter Spielplatzbedarf. Dieser soll durch eine attraktivere Ausgestaltung der im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 195 / Oberaußem – An der Waldsiedlung - liegenden Spielflächen ausgeglichen werden. Der Investor hat sich gegenüber der Verwaltung zur Übernahme der Kosten bereit erklärt. Die Kostenübernahme wird zwischen der Stadt Bergheim und dem Investor vertraglich geregelt.

3.10 Ver- und Entsorgung

3.10.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

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

3.10.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Das Kanalnetz reicht bis unmittelbar an das Plangebiet heran. Notwendige Ergänzungen und Anpassungen werden im Rahmen der Realisierung des Plangebietes durchgeführt.

3.10.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Wahl der Art der Entwässerung des Niederschlagswassers ist der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Diese Forderung entspricht den Zielen der Planung.

Um den Anforderungen des Landeswassergesetzes gerecht zu werden wurden im Rahmen der bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen an zentraler Stelle des Plangebietes eine Versickerungsmulde angelegt und von der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises abgenommen.

Die Versickerungsmulde ist so dimensioniert, daß diese das Dachflächenwasser aus dem Plangebiet, bis auf die Gebäude im Südwesten, aufnehmen kann. Der Nachweis der Aufnahmefähigkeit wurde durch den Investor geführt und auf dieser Grundlage mit Schreiben vom 30.01.2001 bei der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises ein wasserrechtlicher Antrag gestellt.

Die Untere Wasserbehörde des Erftkreises ist dem Antrag gefolgt und hat mit Schreiben vom 26.04.2001 die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser erteilt.

Die Grundstücke im Südwesten liegen ca. 1,0 m unterhalb der Mulde, so daß eine Einleitung dieses Teilbereiches in die Mulde nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand herzustellen wäre.

Da der in diesem Bereich anstehende Boden nach dem vorliegenden Bodengutachten keine Versickerung zuläßt, soll das Dachflächenwasser aus diesem Teilbereich in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert um dieses Wasser aufnehmen zu können.

3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.11.1 Vorbemerkungen

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich Anlagen und Betriebe die Lärm verursachen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Zulässigkeit von Allgemeinem Wohngebiet wird möglicherweise ein Konflikt erzeugt.

Zur Überprüfung dieses möglichen Konfliktpotentials hat der TÜV Süddeutschland, Niederlassung NRW die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen und die Geräuschimmissionen des Schießstandes untersucht und die Ergebnisse in den Berichten vom August 2000 dargestellt.

3.11.2 Gewerbelärm

Südlich des Plangebietes befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Zimmerei und Dachdeckerei). Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen handelt es sich im wesentlichen um die Betriebsgeräusche der Zimmerei.

Als Ergebnis der durchgeführten Messungen stellt der TÜV fest, daß die Orientierungswerte der TA – Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Das TÜV – Gutachten wurde vorab dem Staatlichen Umweltamt Köln zur Verfügung gestellt. Mit Schreiben vom 05.12.2000 teilt das Staatliche Umweltamt der Stadt Bergheim mit, dass nach wie vor bezüglich des holzverarbeitenden Betriebes erhebliche Bedenken bestehen.

Wesentlicher Kritikpunkt des Staatlichen Umweltamtes besteht in dem gegenüber dem vom TÜV in Ansatz gebrachten Tonzuschlag von 3 dB(A). Nach Erfahrungen des Staatlichen Umweltamtes wäre in dem hier zu beurteilenden Betrieb ein Zuschlag von 6 dB(A) erforderlich.

Der TÜV hat daraufhin nochmals die Inhalte geprüft und mit Schreiben vom 14.12.2000 die Richtigkeit der Meßwerte und der Methodik bestätigt.

Da die unterschiedliche Beurteilung seitens des TÜV und des Staatlichen Umweltamtes auch nicht im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung im Städtebaudezernat der Bezirksregierung Köln auszuräumen war, wurde auf Veranlassung der Verwaltung ein unabhängiger Gutachter beauftragt, den Sachverhalt aus schalltechnischer Sicht nochmals zu überprüfen. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu der Schlußfolgerung, dass der TÜV eine sach- und fachgerechte Bewertung der gültigen TA – Lärm vorgenommen hat.

**** Im Rahmen der Offenlegung hatte das Staatliche Umweltamt angeregt, das Plangebiet als lärmvorgebelastet zu kennzeichnen.**

Aus planerischer und aus lärmtechnischer Sicht liegt jedoch kein Grund für die Kennzeichnung als vorgebelastetes Gebiet vor. Wie zuvor dargelegt, wurde in einer schalltechnischen Untersuchung durch den TÜV der Nachweis erbracht, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Die Ordnungsmäßigkeit dieses Gutachtens wurde auf Veranlassung der Verwaltung nochmals durch einen unabhängigen Gutachter überprüft. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu der Schlußfolgerung, dass der TÜV eine sach- und fachgerechte Bewertung der gültigen TA – Lärm vorgenommen hat.

In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die bestehende Lärm-situation aufgenommen.

3.11.3 Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit dem vorhandenen Schießstand

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Schießstand der St. Vincentius Schützenbruderschaft Bergheim.

Im August 2000 hat der TÜV die auf das Plangebiet einwirkenden Schießlärmimmissionen ermittelt und gemäß TA – Lärm i.V.m. der VDI Richtlinie 3745 Blatt 1 beurteilt. Danach wurde der Immissionsrichtwert für Allgemeines Wohngebiet an einem Immissionsort überschritten. Maßgeblich für die Überschreitung des Immissionsrichtwertes am Immissionsort war die seinerzeitige Ausführung der Geschosßfangkammer.

Zwischenzeitlich wurden im Bereich diese Geschosßfangkammer Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt.

Nach Fertigstellung der Lärminderungsmaßnahmen hat der TÜV am 29.09.2000 nochmals Messungen durchgeführt.

Als Ergebnis dieser erneuten Messung stellen die Gutachter fest, daß der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tageszeitraum nach Durchführung der Lärminderungsmaßnahmen eingehalten wird.

Das TÜV – Gutachten wurde dem Staatlichen Umweltamt Köln zur Verfügung gestellt. Mit Schreiben vom 05.12.2000 teilt das Staatliche Umweltamt der Stadt Bergheim mit, es wäre fraglich, ob das Prognosegutachten in ausreichender Weise die künftige zu erwartende Geräuschsituation beschreibt.

Aufgrund nochmaliger Prüfung der Sach- und Rechtslage, auch unter Würdigung der Stellungnahme des TÜV vom 14.12.2000, hat das Staatliche Umweltamt die ursprünglichen Bedenken mit Schreiben vom 08.02.2001 mit der Auflage zurückgenommen, dass durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird, dass auf dem Grundstück der Schützenbruderschaft keine die Nachtruhe der Anwohner störende Feiern stattfinden.

3.11.4 Überlagerung von Lärm

Hinsichtlich der Überlagerung der gewerblichen Geräusche und der Schießgeräusche teilt der TÜV in seiner Stellungnahme vom 27.10.2000 folgendes mit:

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sowie der Lage der jeweiligen Emittenten und der betrachteten Immissionsorte zueinander ist davon auszugehen, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete

3.11.5 Baugrunduntersuchung

Die Flurstücke 363 und 364, Flur 6, Gemarkung Oberaußem – Fortuna wurden ca. 30 Jahre lang von einem Tief-, Kanal- und Straßenbauunternehmen genutzt. Auf Grund der Zielsetzung der Planung, an dem Standort Wohnhäuser zu errichten, erfolgte im Vorfeld der Planung für den unbebauten Grundstücksbereich eine Gefährdungsabschätzung bezüglich Verunreinigungen oder Belastungen der vorkommenden Böden. Darüber hinaus wurden Versickerungsversuche durchgeführt und eine geologische und hydrogeologische Erfassung des Untergrundes durchgeführt.

Zu diesem Zweck wurden 6 Sondierbohrungen vorgenommen. Nach Auswertung der chemischen Untersuchungen stellen die Gutachter fest, dass die Grenzwerte, die die LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) 95 für einen uneingeschränkten Wiedereinbau vorsieht, nicht bzw. in Einzelfällen geringfügig überschritten werden. Alle ermittelten Werte liegen unterhalb der B-Werte laut Hollandliste (Leitfaden zur Bodenbeurteilung und Bodensanierung). Erfolgt keine Wiederverwendung der vorliegenden Auffüllungen, ist eine Entsorgung auf einer Deponie der Deponieklasse 2 nach LWA – Richtlinie (Richtlinienentwurf zur Untersuchung und Beurteilung von Abfällen) möglich. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf Grund der sensiblen Nutzung (Aufenthaltsraum für spielende Kinder) ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 0,5 m oder eine Überdeckung mit unbelastetem Erdreich in einer Stärke von 0,5 m durchzuführen bzw. anzulegen.

Die Forderung hinsichtlich der Überdeckung bzw. des Austausches wurde inzwischen durch den Grundstückseigentümer nachgekommen und der zuvor beschriebene 'belastete' Boden abgetragen und vorschriftsmäßig deponiert.

Darüber hinausgehende Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises abzustimmen.

Für den Bereich der zur Zeit noch bebauten Teilflächen wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Textpassage aufgenommen, wonach im Rahmen des Abbruchs des Büro- und Werkstattgebäudes eine Altlastenuntersuchung durchzuführen ist. Des Weiteren wird in den Festsetzungen darauf verwiesen, dass diese Untersuchungen mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises abzustimmen und diese zeitnah vorzulegen sind.

3.12 Gestalterische Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, wurden zur Durchsetzung der Ziele der Planung neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen in einer eigenständigen Satzung gem. § 86 BauONRW getroffen.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Auf Grund 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.

****5. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 199 / Oa 'An der Reutergasse' beabsichtigte Bebauung erreicht insgesamt eine Grundfläche von 1.700 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

Stadt Bergheim, den 15.05.2001 ****10.12.2001**

6.2 Planung Umwelt und Lokale Agenda



Anlagen:

- Baugrunduntersuchung vom 04. Oktober 1997
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Dezember 1999
- Schalltechnische Gutachten vom August 2000