



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nideggen S 8, 1. Änderung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nideggen S 8 wurde durch Ratsbeschlüsse v. <sup>15.07.1975 u.</sup> 21.04.1977 aufgestellt und ist seit dem 07. 10. 1978 rechtskräftig.

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen der "Heimbacher Straße" und der Verlängerung der Straße "Im Wiesental".

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich der Straße "Im Wiesental" eine einseitige Bebauung vor, die heute bereits weitgehendst vollzogen ist.

In Verlängerung dieser Straße, zwischen den Straßen "Zum Bendchen" und "Wildparkstraße" war im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der "Heimbacher Straße" Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Ausweisung entsprach dem zur Zeit der Planaufstellung verbindlichen Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der 3. und 4. Änderung wurde der Flächennutzungsplan so geändert, daß nun auch die landwirtschaftlichen Flächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der "Heimbacher Straße" und nördlich des Weges in Verlängerung der Straße "Im Wiesental" im Bereich zwischen den Straßen "Zum Bendchen" und "Wildparkstraße" als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Der Bereich nördlich der Straße "Im Wiesental" und westlich der Straße "Zum Bendchen" wird im Rahmen der in Aufstellung befindlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) in einer Baustellentiefe ausgewiesen.

Zwischen der geplanten Bebauung entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Straße "Im Wiesental" und der Bebauung entlang der "Heimbacher Straße" wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes an Stelle von Bauflächen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt.

Die Ortslage Schmidt ist im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Kreis Düren, Kreis Euskirchen, Kreis Heinsberg als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Mit Verfügung vom 31.10.1991 hat die Bezirksplanungsbehörde beim Regierungspräsidenten in Köln mitgeteilt, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nideggen S 8 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

## 2. Beschreibung der Planänderung

Ausgewiesen wird entlang der Straße "Im Wiesental" und des derzeitigen Wirtschaftsweges in Verlängerung dieser Straße, der nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls als Erschließungsanlage ausgebaut wird, allgemeines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise bzw. im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Windschutzbepflanzung als "Einzel- und Doppelhäuser". Mit der Festsetzung "Einzel- und Doppelhäuser" soll verhindert werden, daß aufgrund einer verdichteten Bebauung allzu viele Grundstückszufahrten durch die Bepflanzung erforderlich werden. Der vorhandenen Bebauung und dem dörflichen Charakter der Ortslage Schmidt entsprechend, wird als Dachform geneigtes Dach mit einer Mindestdachneigung von 17° vorgeschrieben.

Im nordwestlichen Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines zweigruppigen Kindergartens festgesetzt, da in der Ortslage Schmidt ein erheblicher Fehlbedarf an Kindergartenplätzen besteht. Die für den Kindergarten bestimmte Fläche grenzt unmittelbar an Neubaugebiete mit einem erfahrungsgemäß hohen Kleinkinderanteil an.

Der Standort bietet sich darüber hinaus wegen der ruhigen Lage am Ortsrand und des hier geringen Verkehrsaufkommens an.

Im Plangebiet befinden sich heckenartige Windschutzanpflanzungen, die durch eine entsprechende Signatur als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert werden.

Um die angrenzenden Baugrundstücke zu erschließen, ist es jedoch erforderlich, daß pro zukünftigem Grundstück jeweils eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m angelegt wird. Die zukünftige Bebauung wird durch eine zusätzlich ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die entsprechend der dieser Begründung beigefügten Gehölzliste zu bepflanzen ist, zur freien Feldlage hin abgeschirmt. Diese zusätzliche heckenartige Ortsrandeingrünung liegt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den zukünftigen privaten Grundstücken. Sie dient neben der Abschirmung zur freien Feldlage als Ersatz für die durch erforderliche Grundstückszufahrten entfallende Windschutzbepflanzungen im Bereich der vorhandenen Windschutzanlagen.

Der Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung an der "Heimbacher Straße" und dem Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße "Im Wiesental" soll auch in Zukunft nicht baulich genutzt werden. Er wird daher entsprechend der Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" ausgewiesen. Hier ist wegen der Größe der Gärten die Errichtung von Gartentlauben und Gerätehäusern entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich zulässig.

### 3. Mögliche Immissionskonflikte

Im Nordosten des Plangebietes grenzt die geplante Wohnbebauung unmittelbar an einen vorhandenen Kfz-Betrieb an.

Da hier im allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen der zulässigen Immissionen nicht auszuschließen waren wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, daß durch Kapselung einer vorhandenen Absauganlage auf dem Betriebsgelände und bei geschlossenem Fenster bzw. Tor zum Wohngebiet hin, der zulässige Schallemissionspegel von 45 dB(A) im WA-Gebiet nicht überschritten wird.

#### 4. Belange von Natur und Landschaft

Der Bereich nördlich der Straße "Im Wiesental" und des Wirtschaftsweges in der Verlängerung liegen nach der ordnungsbehördlichen Verordnung des Regierungspräsidenten in Köln über Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsteile im Kreise Düren vom 13.07.1971 im Landschaftsschutzgebiet. Um die hier vorgesehene Bebauung zu verwirklichen, ist die Herausnahme der zusätzlichen Bauzeile aus dem Geltungsbereich der Verordnung erforderlich.

Das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet um die Ortslage Schmidt ist in der Regel so abgegrenzt, daß nur die bereits bebauten Ortsteile nicht im Geltungsbereich der Verordnung liegen. Baugebietserweiterungen in den Außenbereich sind immer mit einem Eingriff in Landschaftsschutzgebiet verbunden.

Der mit der Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen verbundene Eingriff wird durch den Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene intensive bauliche Nutzung der als Hausgärten festgesetzten Grünfläche in einer Größe von ca. 1,4 ha ausgeglichen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan eine zusätzliche heckenartige Windschutzpflanzung in einer Gesamtlänge von ca. 350 m und einer Tiefe von 5,0 m im Bebauungsplan vorgesehen. Zur Erschließung des Plangebietes wird die vorhandene ausgebaute Straße "Im Wiesental" bzw. der asphaltierte Wirtschaftsweg in Verlängerung dieser Straße herangezogen. Zusätzliche Flächen werden nicht versiegelt.

Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 3,7 ha. Von diesen hier 3,7 ha werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig ca. 2,2 ha als Bauland zur Verfügung stehen. Es handelt sich derzeit um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### 5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll der Nachfrage nach Bauland im Wohnsiedlungsbereich Schmidt entsprochen werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung besteht im Plangebiet die Möglichkeit, kurzfristig verfügbares Bauland auszuweisen.

Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des dringend erforderlichen Kindergartens geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird die Abgrenzung der bebauten Ortslage zur freien Feldlage hin in diesem Bereich endgültig festgeschrieben und eine landschaftsgerechte Eingrünung sichergestellt.

6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet werden durch die Bebauungspläne nicht erforderlich.

7. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes  
alsbald getroffen werden sollen, die überschläglich  
ermittelten Kosten, die der Gemeinde dadurch voraus-  
sichtlich entstehen und die vorgesehene Finanzierung:

1. Kanal im Trennsystem einschl. Hausanschlüsse	390.000,-- DM
2. Straßenbau mit einseitigem Geh- weg	320.000,-- DM
3. Straßenbeleuchtung	14.500,-- DM
4. Insgemeinkosten (Planung; Bau- und Oberbauleitung, Unvorhergesehenes)	145.000,-- DM
5. Wasserversorgung wird vom WZV-Perlenbach durchgeführt	
	<hr/>
	869.500,-- DM
	=====

- a) Für den Straßenbau (einschl. Straßenentwässerung, Gehwege, Grünanlagen, Straßenbeleuchtung) erhebt die Stadt Nideggen Erschließungsbeiträge nach der BauGB-Satzung der Stadt Nideggen von den Anliegern in Höhe von 90 % des umlagefähigen Erschließungsaufwandes.
- b) Für die Kanalisation erhebt die Stadt Nideggen und für die Wasserversorgung des WZV-Perlenbach einmalige Beiträge nach den KAG-Satzungen. Die Kosten der Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

Aufgestellt im September 1992

.....  
Bürgermeister  
(Bergsch)

.....  
Stadtdirektor  
(Keldenich)

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan vom  
bis offengelegen und war dem Satzungsbe-  
schluß beigefügt.

Standortgerechte Gehölze

Es sind mindestens:

je 2 qm ein Strauch oder eine Heister

je 7 lfdm entlang der Grundstücksgrenze ein Hochstamm zu pflanzen

Bäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelbeere, Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*)