



Begründung

zum Bebauungsplan Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“ I. Änderung

Planverfasser: Stadt Rheinbach

Anlass der Bauleitplanung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Grundstücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Sportplatz neu als Wohnbaufläche dargestellt worden. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“ und sind hier als private Grünfläche ausgewiesen. Um diese Grundstücke einer baulichen Nutzung zuführen zu können, hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 22.03.1999 und am 30.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“ I. Änderung beschlossen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Dezember 2000 wurde die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind nach Abwägung in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Rheinbach am 24.04.2001 in den Bebauungsplan eingeflossen.

Abgrenzung des Planbereiches

Das Plangebiet von ca. 0,46 ha Größe umfasst die Grundstücke Gemarkung Neukirchen, Flur 15, Nr. 8, 9, 10 und 11, und liegt im Südosten der Ortschaft Merzbach.

Planinhalte

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen und Dachformen

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“ wird das Plangebiet teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, um eine der Ortslage entsprechende Nutzung sicherzustellen. Die verbleibenden Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen.

Geplant ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Insgesamt wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl mit GFZ 0,5 festgesetzt. Weiterhin werden die Baugrenzen festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über eine private Zuwegung. Die Wohnbebauung wird durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalles vor den südöstlich angrenzenden Sportanlagen geschützt. Darüber hinaus wird durch entsprechende Anpflanzungen im nordöstlichen Bereich entlang des Wirtschaftsweges und durch Bepflanzung des Lärmschutzwalles die Einbindung in die freie Landschaft gewährleistet.

Im übrigen werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“ soweit sie die I. Änderung betreffen übernommen.

Hinweise

Da im Plangebiet mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist, wird im Bebauungsplan auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege von Bodendenkmälern im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW – DSchG NRW) hingewiesen.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im „Erweiterten Schutzbereich (Zone A)“ der Funkempfangsstelle Ersdorf befindet.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über eine private Zuwegung erschlossen.

Des Weiteren kann das Schmutzwasser problemlos an die vorhandenen Kanal in der Weidenstraße angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird nach Vorgabe des hydrogeologischen Gutachtens auf dem jeweiligen Grundstück oder auf der angrenzend ausgewiesenen privaten Grünfläche versickert.

Belange von Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung der geplanten Bebauung ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden.

In dem Begleitplan sind nach der Charakterisierung des Plangebietes die Schutzgüter gemäß § 2 LG NRW, d. h. Boden, Wasser, Arten- und Biotopschutz, Erholung

und Landschaftsbild, erfasst und bewertet worden. Dieser Befund wird den Beeinträchtigungen infolge der städtebaulichen Planung und ihrer Umsetzung gegenübergestellt. Daraus resultieren Minderungs- und Schutz- sowie Ausgleichsmaßnahmen (s. Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen).

Ein Ausgleich ist im Plangebiet selbst nicht zu erreichen. Der externe Ausgleichsbedarf wird durch die Umwandlung von Ackerland in Streuobstwiese gedeckt. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Größe von 2.329 m².

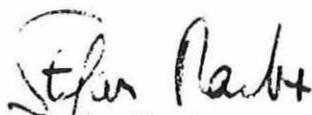
Der Grundstückseigentümer, Herr Hans-Rolf Schumacher, wird sich im Rahmen einer noch abzuschließenden Zusatzvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag verpflichten, die Gesamtkosten für Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, in Höhe von 19.330,70 zu übernehmen. Im Gegenzug wird sich die Stadt Rheinbach verpflichten, diesen Betrag zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes zu verwenden.

Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen, d. h. eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB ist im Plangebiet nicht erforderlich, da das Grundstück sich ausschließlich im Eigentum von Herrn Hans-Rolf Schumacher befindet.

Als Grundstückseigentümer übernimmt Herr Schumacher für das Plangebiet alle Planungskosten des Bauleitverfahrens mit den zugehörigen Fachgutachten. Er nimmt alle Pflanzmaßnahmen, soweit diese im Bebauungsplan festgesetzt werden, vor.

Somit entstehen der Stadt Rheinbach außer dem üblichen Verwaltungsaufwand keine Kosten aus der Planung und Realisierung des Bebauungsplanes. Einzelheiten sind im städtebaulichen Vertrag geregelt, der zwischen der Stadt Rheinbach und der Vorhabenträgerin abgeschlossen wurde.


Stefan Raetz
Bürgermeister

