STADT RHEINBACH

Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 14 „Beierwiesen“

Begründung

Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Wormersdorf. Es wird begrenzt im Nordwesten durch die Hellergasse und im Nordosten durch die Floßstraße; diese beiden Straßen sind bereits bebaut. Im Südwesten wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg parallel zum Judengraben begrenzt; die südöstliche Begrenzung bildet ein Wirtschaftsweg von der Floßstraße aus. Die genaue Angrenzung ergibt sich aus der Plandarstellung.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Rheinbach-Wormersdorf ist größter Ortsteil der Stadt Rheinbach mit einer Einwohnerzahl von 3.173 Einwohner (Stand: 30.09.1998). Der Ortsteil war im ehemaligen Gebietsentwicklungsplan II noch als Siedlungsbereich dargestellt; hieraus resultiert eine eigene Grundversorgung vergleichbar einem Unterzentrum. Kindergarten und Grundschule sind am Ort vorhanden.

Diese Grundversorgung ist auf Dauer nur haltbar, wenn der Ortsteil eine insgesamt verträgliche Entwicklung nimmt. Die tendentiell sinkende Einwohnerzahl in bereits bewohnten Quartieren führt mittelfristig dazu, daß die Gesamteinwohnerzahl sinkt. Dieser Entwicklung soll durch eine ausgewogene Ausweisung neuer Bauflächen entgegengewirkt werden.

Dem Plangeber ist bewußt, das die Erschließung des Planungsgebietes im wesentlichen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen wird, daß bedingt durch die Lage des Planungsraumes über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden muß. Durch die Ausweisung der neuen Bauflächen als Einzel- bzw. Doppelhäuser und die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird das Maß der zusätzlichen Verkehrsbelastung in erträglichen Grenzen gehalten, so daß die Planung verträglich ist.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsinhalte

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines attraktiven Baugebietes in Anpassung an die angrenzende Bebauung. Im Gegensatz zu den verdichteten Baugebieten der Kernstadt soll hier die Möglichkeit eröffnet werden, Ein- und Zweifamilienhäuser der ländlichen Struktur entsprechend in Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Alle darüber hinausgehenden Nutzungen wären an dieser Stelle unverträglich. Die notwendige Eingrünung, unabdingbar für ein Baugebiet am Anschluß zur freien Landschaft, macht auch großzügigere Baugrundstükke erforderlich.

Die Festsetzungen insgesamt zielen darauf ab, das äußere Erscheinungsbild der Bebauung so zu beeinflussen, daß negative Auswirkungen auf die angrenzende freie Landschaft vermieden werden.

Kennzahlen

Größe des Plangebietes (ohne bebaute Bereiche):	ca. 8,00 ha
Anzahl der Einzelhaus-Grundstücke:	32 Stück
Anzahl der Doppelhausgrundstücke:	28 Stück
Anzahl der Einzel-/Doppelhausgrundstücke:	16 Stück
Summe der Baugrundstücke:	76 Stück

Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen kann davon ausgegangen werden, daß voraussichtlich max. 100 neue Wohneinheiten entstehen werden.

Planungsinhalte:

Reines Wohngebiet:

In Anlehnung an die Nutzungen der bereits bebauten Grundstücke Hellergasse und Floßstraße wird das Gebiet als „reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO 1990 ausgewiesen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines reinen Wohnquartieres, darüber hinausgehende Nutzungen, die nach der Baunutzungsverordnung grundsätzlich ausnahmsweise zulässig wären, sind hier unerwünscht. Einerseits fehlt hierfür ein echter Bedarf, die zur Nahversorgung erforderlichen Einrichtungen können in der Dorfmitte errichtet werden. Zum anderen würden die Wohnquartiere durch Ziel- und Quellverkehre unerwünscht belastet.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen wird mit den erhöhten Anforderungen an Infrastruktureinrichtungen begründet, die mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten zwangsläufig verbunden sind. Hier ist insbesondere der erhöhte Stellplatzbedarf und zusätzliches Verkehrsaufkommen zu nennen. Diese Entwicklungen sind in reinen Wohnquartieren unerwünscht.

In Entwicklung des Bestandes wurden die Bauflächen als Einzelhäuser oder Doppelhäuser ausgewiesen. Somit ist nicht nur eine lockere Bebauung, städtebaulich am Rande der Ortslage durchaus erwünscht, möglich, sondern auch die Eingliederung des neuen Baugebietes in die freie Landschaft ist leichter möglich. In Konsequenz aus den städtebaulichen Zielen einer lockeren Bebauung und einer Beschränkung der Wohnungen wurden die Nutzungskennzahlen möglichst eng ausgelegt. Es verbleibt dennoch bei der im Vergleich zu sehr kompakt bebauten Quartieren der Kernstadt den einzelnen Bauherren aufgrund der großzügigeren Grundstückszuschnitte noch ausreichend Spielraum für bauliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Verkehrsflächen

Das Erschließungssystem im Planbereich wurde so dimensioniert, daß die heutigen Müllfahrzeuge und sonstigen für die Versorgung und Andienung eines Wohngebietes erforderlichen LKW-Verkehre problemlos abgewickelt werden können. Anschluß findet das Erschließungsnetz zum einen an die Hellergasse, zum anderen an die Floßstraße. Hierdurch wird eine Aufteilung der sicherlich nicht übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen für das bestehende Netz erwartet. Auch die Erreichbarkeit des Baugebietes z.B. bei Sperrung einer Zufahrtsmöglichkeit wird verbessert.

Die als geschlossener Ring vorgesehene Erschließung ermöglicht es insbesondere dem zur Ver- und Entsorgung erforderlichen LKW-Verkehr, das Plangebiet ohne Wendemanöver zu durchfahren.

Die zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrsflächen werden in einer Breite von 7,00 m ausgewiesen. Städtebauliche Zielsetzung ist die spätere tiefbautechnische Ausgestaltung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich". Dieses Ziel entspricht der heutigen Anschauung von zeitgemäßen Wohnquartieren. Besonderes Merkmal der zukünftigen Verkehrsflächen ist die Ausgestaltung mit Bäumen, die den Straßenraum nicht nur im Sinne von Verkehrsberuhigung, sondern auch zur ökologischen Eingliederung aufwerten sollen. Diese Baumstandorte sind, da die Grundstückszuschnitte im wesentlichen festliegen, festgeschrieben. In Abstimmung mit den Versorgungsträgern wurden bei einigen „Grüninseln" anstelle einer Baumpflanzung mit Strauchpflanzungen versehen. Die Zwischenräume können grundsätzlich als Parkraum genutzt werden. Die eigentliche Ausgestaltung der Verkehrsflächen bleibt der tiefbautechnischen Fachplanung vorbehalten. Dabei sind aber auch die Vorgaben aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu beachten.
Angestrebt ist, die neuen Verkehrsflächen in die bestehende Tempo-30-Zone zu integieren.

Fußgänger und Radfahrer können die freie Feldflur zum „Judengraben" durch direkte Verbindungen nutzen; für weitergehende Verkehrsbeziehungen besteht kein Bedarf.

Begrünung und Ökologie
Im Plangebiet steht ein markanter Einzelbaum (Stieleiche, Quercus robur). Mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm, einem Kronendurchmesser von ca. 9,00 m und einer insgesamt optimalen, gesunden Ausprägung sollte der Baum nach den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises nach Möglichkeit erhalten werden. Durch die Lage in der Wohnstraße mußten hierfür gegenüber dem Vorentwurf geringfügige Überarbeitungen an der ausgewiesenen Verkehrsfläche vorgenommen werden; der Bebauungsplan setzt diesen Baum als erhaltenswert fest und sichert somit den Bestand.

Im Bebauungsplanbereich sind mehrere öffentliche Grünflächen ausgewiesen; die unterschiedliche Ausgestaltung ergibt sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Im einzelnen besteht das Maßnahmenpaket aus:

- Anlage von Baumhecken
- Anlage von Streuobstwiesen
- Anlage eines naturnahen Regenwasserteiches
- Anlage von Strauchhecken
- Anlage von Baumgruppen auf Extensivrasen
- Anlage von unversiegelten Wegen
- Pflanzung von Einzelbäumen in den Wohnstraßen

Mit diesen Grünzügen soll nicht nur der erforderliche ökologische Ausgleich geschaffen werden (hierzu wird in einem gesonderten Teil, der Anlage der Begründung ist, detailiert ausgeführt), sondern auch die Entwicklung örtlicher Grünzüge und Naherholungsbereiche soll hierdurch gefördert werden. Gerade die Lage des Bebauungsplangebietes, seine Nähe zum Erholungsgebiet „Rheinbacher Wald" und zur Tomburg begründen die Ausweisungen.

Integriert in diese Grünzug ist ein Kinderspielplatz sowie wassergebundene Wege, die von Fußgängern und Radfahrern zur kürzeren Verbindung sowohl zu der bestehenden Bebauung und damit zur Ortsmitte als auch zur freien Landschaft genutzt werden können.

Auch das Regenrückhaltebecken soll ökologisch aufgewertet als Landschaftsbestandteil entwickelt werden.

Ver- und Entsorgung
Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser, Gas und Telefon geschieht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch die üblichen Versorgungsträger. Im Vorfeld erfolgte bereits wegen der Baumstandorte eine grundsätzliche Vorabstimmung. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nur für die neuen Bauflächen erforderlich.

Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung ist auf Anregung des Versorgungsträgers eine zusätzliche Trafo-Station ausgewiesen worden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kanalisation zugeführt, die zusätzlichen Belastungen für das bestehende Netz werden bei der Kanalplanung berücksichtigt. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse scheidet eine ortsnahe Regenwasserversickerung aus; das Regenwasser wird gesammelt und – nach Pufferung in einem Regenrückhaltebecken – über ein neues Leitungssystem in einen Wegeseitengraben unterhalb der Bebauung an der Ipplendorfer Straße eingeleitet.

Flächen für die Landwirtschaft
Die Grundstücke werden heute gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung soll im südöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes auf Dauer erhalten bleiben; daher wurden diese Fläche auch entsprechend ausgewiesen.
Die Einbeziehung in den Bebauungsplan ist Folge der Abgrenzung, die aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte nicht anders gewählt werden konnte.

Textliche Festsetzungen
Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist bereits unter Punkt 1 begründet.

Die Ausrichtung der Planungsinhalte auf die zukünftigen Grundstückszuschnitte erfordert die Genehmigungspflicht von Teilungen, da sonst die Inhalte des Planes und damit die städtebauliche Zielsetzung unterlaufen werden könnten.

Der Ausschluß von Drempeln ist zum einen begründet mit der Einschränkung der baulichen Nutzung, zum anderen sollen die Höhenentwicklungen wegen damit verbundener Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes reglementiert werden.

Die Hinweise wurden auf Anregung des Wahnbachtalsperrenverbandes und des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung aufgenommen.

Bodenordnung
Eine zeitnahe und die verschiedenen Belange berücksichtigende und ausgleichende Realisierung der Planvorstellungen setzt eine Neuordnung (Umlegung) der Grundstücke voraus.

Umsetzung
Die Realisierung erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel durch die Stadt Rheinbach. Die Finanzplanung sieht hierfür, abgestimmt auf die übliche Laufzeit eines Umlegungsverfahrens, bereits Ansätze vor.

Rheinbach, den 10.03.1999

Dr. Hans Schellenberger
Bürgermeister

In Vertretung
Stefan Raetz
Erster Beigeordneter

STADT RHEINBACH

Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 14 „Beierwiesen“ hier: ökologischer Ausgleich

1. Vorbemerkungen

Für den Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 14 „Beierwiesen“ hat das Büro Kocks auf der Grundlage des Vorentwurfes einen Landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet. Hieraus sind einige Kernpunkt für den zukünftigen Bebauungsplan als Festsetzung abzuleiten.

Die Umsetzung der Vorgaben aus der Landschaftsplanung sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen führt schlußendlich zu folgenden Ergebnis:

Nutzungen	Flächen in m²	Anteil in m²
Wohnbauflächen	36.500 m²	62 %
Erschließungsflächen	6.400 m²	11 %
Rückhaltebecken	10.900 m²	19 %
Grünflächen	4.800 m²	8 %

Bei der Ermittlung der Flächenanteile in % sind die landwirtschaftlichen Flächen, die im Plangebiet liegen (bedingt durch die Abgrenzung), nicht berücksichtigt.

2. Landschaftspflegerische Begleitplanung

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind die mit der Planung zwangsläufig verbundenen Eingriffe unter Punkt 3 ausführlich ermittelt, dargestellt und bewertet. Hieraus sind die unter Punkt 4 dargestellten Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz abgeleitet worden.

3. Rechtliche Darlegungen

Jede Form des Bauens in bislang freier Landschaft greift zwangsläufig verändernd in die Natur und Landschaft ein. Rechtlich ist die Inanspruchnahme nur dann gerechtfertigt, wenn dies zur Befriedigung aktueller Bedürfnisse und aus Gründen der Daseinsvorsorge erfolgt. Auf diesen Punkt ist in der Begründung einzugehen. Es wird jedoch zu bejahen sein, denn in Wormersdorf sind baureife Grundstücke zur Zeit nicht vorhanden und ein verträgliches Wachstum des größten Ortsteils ist sicherlich unstrittig. Ist dies der Fall, muß der Eingriff möglichst sparsam und schonend erfolgen, d.h. es gilt die mit ihm einhergehenden Nachteile so gering wie möglich zu halten. Diese wichtige Aufgabe fällt der städtebaulichen Planung zu.

Nach den rechtlichen Vorgaben werden die im Zusammenhang mit der späteren Durchführung von Bauleitplänen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung geprüft. Grundlage bildet dabei der Landschaftspflegerischen Begleitplan. Nach § 1a (2 und 3) BauGB wird über die Vermeidung und den Ausgleich solcher Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung mit den anderen berührten Belangen (§1 Abs. 6 BauGB) abschließend entscheiden.

Anders ausgedrückt hat der Plangeber bei der Aufstellung eines Bauleitplanes entscheidend abzuwägen, durch welche Festsetzungen und Regelungen im Bebauungsplan er diesem Anliegen Rechnung tragen will. Im Rahmen des Möglichen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst, eines weiteren Bebauungsplanes an anderer Stelle (Ausgleichsbebauungsplan) oder auf gemeindeeigenen Flächen, d.h. außerhalb der Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind,

Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. In Betracht können z.B. Grünflächen, Wasserflächen, Streuobstwiesen, Feldgehölze und dergleichen kommen. Diese Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich können den Grundstücken, auf denen der Bebauungsplan Eingriffe vorsieht, zugeordnet werden (§ 9 (1a) BauGB). Diese zugeordneten Festsetzungen führt dann in der Regel die Stadt auf Kosten der Eigentümer oder Vorhabenträger durch und erhebt die hierfür entstandenen Kosten auf der Basis einer entsprechenden Satzung.

4. Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

Wesentliche Bestandteile des Ausgleichs für den Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 14 „Beierwiesen" sind:

- Erhaltung eines Einzelbaumes (Stieleiche)
- Minimierung der Versiegelung durch Parkbuchten mit wasserdurchlässiger Oberfläche und Gehwege (in den Grünanlagen) mit wassergebundenen Decken.
- Anlage von Baumhecken
- Anlage von Streuobstwiesen
- Anlage von naturnahen Stillgewässern (Regenwasserteich)
- Anlage von Strauchhecken
- Anlagen von Baumgruppen auf Extensivrasen
- Anlage unversiegelter Wege in den Grünanlagen
- Zier- und Nutzgärten/Spielplatz
- Einzelbäume in den Wohnstraßen

5. Darlegung zum Ausgleich

Trotz dieses Maßnahmenpaketes, das im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zeichnerischer oder textlicher Art übernommen werden soll, beläuft sich die Gesamtbilanz auf ein Minus von 11.286 Punkten (siehe Seite 23 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes). Um dieses Minus an Landschaftspflegerischen Maßnahmen auszugleichen würde z.B. die Ausweisung von zusätzlichen Flächen für eine Streuobstwiese von 1.700 m² ausreichen. Hierfür bietet das Plangebiet aufgrund seiner Randlage in die freie Landschaft ausreichend Raum, so daß ein „wegwägen" hier rechtlich nicht haltbar ist. Dennoch hält es die Verwaltung für unverhältnismäßig, hier noch weitere Flächen zu erwerben und ökologisch aufgewertet anzulegen. Statt dessen wird vorgeschlagen, die bereits im städtischen Eigentum befindlichen Flächen Gemarkung Oberdrees, Flur 11 Nr. 2 (groß 402 m²), Gemarkung Oberdrees, Flur 17 Nr. 71 (groß 978 m²) und Nr. 137 (groß: 414 m²) für den ökologischen Ausgleich mit heran zuziehen. Die Flächen liegen allesamt nördlich der Ortslage Oberdrees im Bereich der Bundesbahn; hier bietet sich ebenfalls eine ökologische Aufwertung, abgestimmt auf das Umfeld, an. Entsprechende Konzepte sind noch zu erarbeiten.

Durch die Zuordnung (siehe textliche Festsetzungen) sind die Aufwendungen für den ökologischen Ausgleich abrechnungsfähig. Die Eingriffe werden im wesentlichen durch den Bau der Erschließungsanlagen und der Wohnhäuser verursacht. Die Aufwendungen sind daher über die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a – 135c BauGB zu erheben.

6. Schlußbemerkung

Dessen ungeachtet wird eine Kompensation hinsichtlich des Eingriffes in den Boden durch die Neuversiegelung nicht erreicht, da zu entsiegelnde Flächen in dieser Größenordnung nicht zu Verfügung stehen. Da menschliche Nutzungen gleich welcher Art immer mit Bodenbeeinträchtigungen einhergehen, kann die Entscheidung nur zwischen dem völligen Unterlassen der baulichen Entwicklung und der Umsetzung der Planung getroffen werden. Alternativen z.B. Innenverdichtung stehen nicht zur Verfügung. Hier wird im Rahmen der Abwägung eine Entscheidung zum Verfahrensabschluß zu suchen sein.