

STADT BERGNEUSTADT

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 5. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 8 a und b
„Eichenfeld“**

Stand: 30.11.2017

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung	1
2.	Lage der Änderungsbereiche / Geltungsbereiche	2
3.	Städtebau	4
3.1	Darlegung der Änderungsabsicht.....	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.3	Änderungen	5
3.4	Umweltbelange, Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung / Ausgleichsregelung	7
3.5	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).....	8
3.6	Belange des Klimaschutzes	8
4.	Erschließung	9
5.	Denkmalschutz	9
6.	Boden	9
7.	Flächengegenüberstellung Bestand / Planung	10
8.	Abwägungsmaterial	10
9.	Änderungen nach der Offenlage	10
10.	Vermerk zur Begründung	12

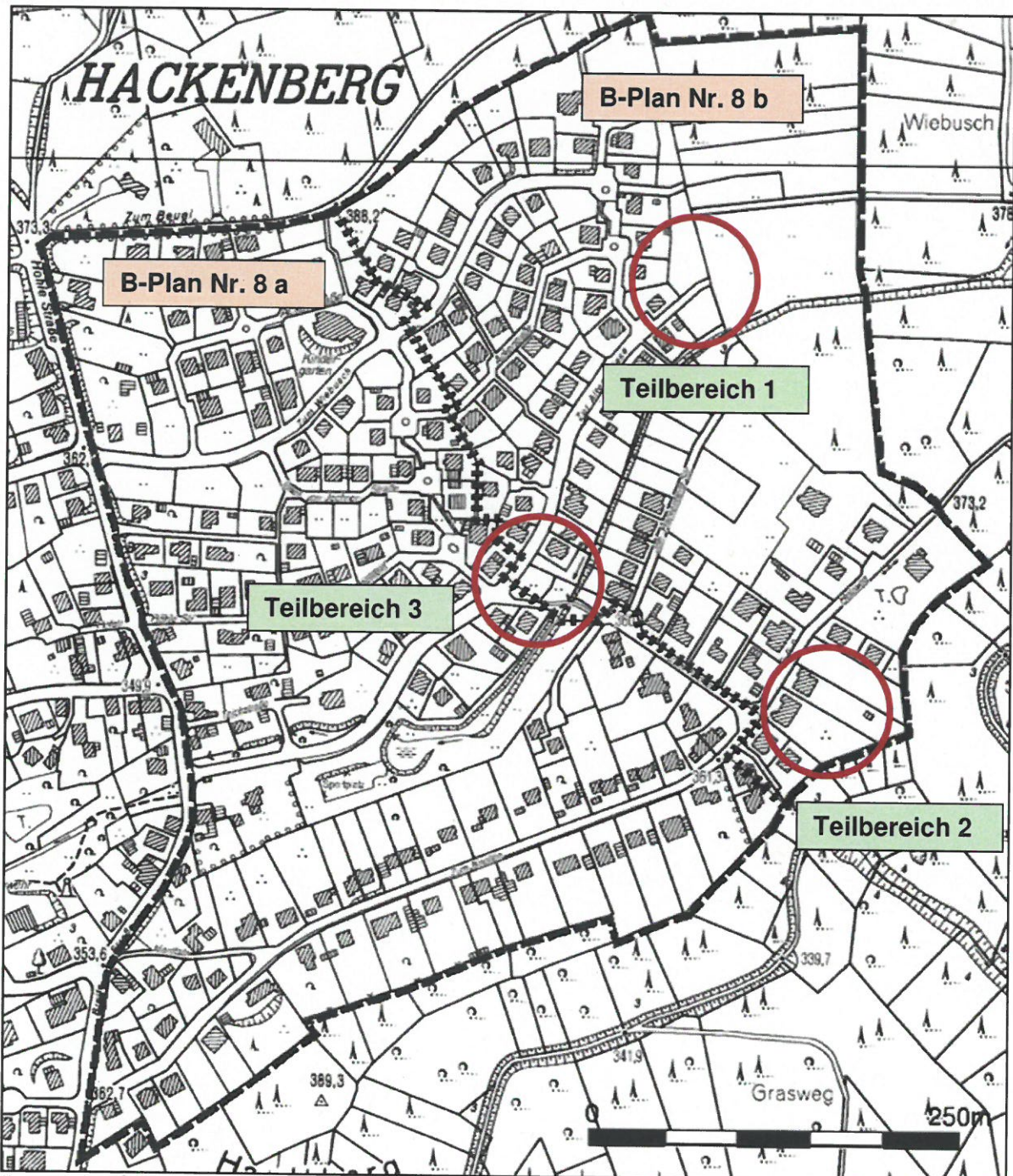
Planzeichnungen: 5. Bebauungsplanänderung Teilbereich 1
 5. Bebauungsplanänderung Teilbereich 2
 5. Bebauungsplanänderung Teilbereich 3

Anlage: „Artenschutzrechtliche Prüfungen“ (ASPs)

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Die Stadt Bergneustadt bildet einen regional wichtigen Wohn-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einkaufsstandort auch bedingt durch die Nähe zum Ballungszentrum Köln aus, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbaugrundstücken führt. Die Planung soll der Deckung dieses Bedarfs dienen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt hat beschlossen, das Planverfahren der 5. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 8 a und b „Eichenfeld“ für 3 Teilbereiche durchzuführen.



Übersichtslageplan Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 8 a und b, ohne Maßstab

Diese Bebauungsplanänderung für die Nachverdichtung kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundzüge der Planung, wie in vorliegendem Fall, nicht betroffen sind.

Durch diesen Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auf diesen Bebauungsplan finden somit die Bestimmungen des § 13 Abs. 1 BauGB Anwendung.

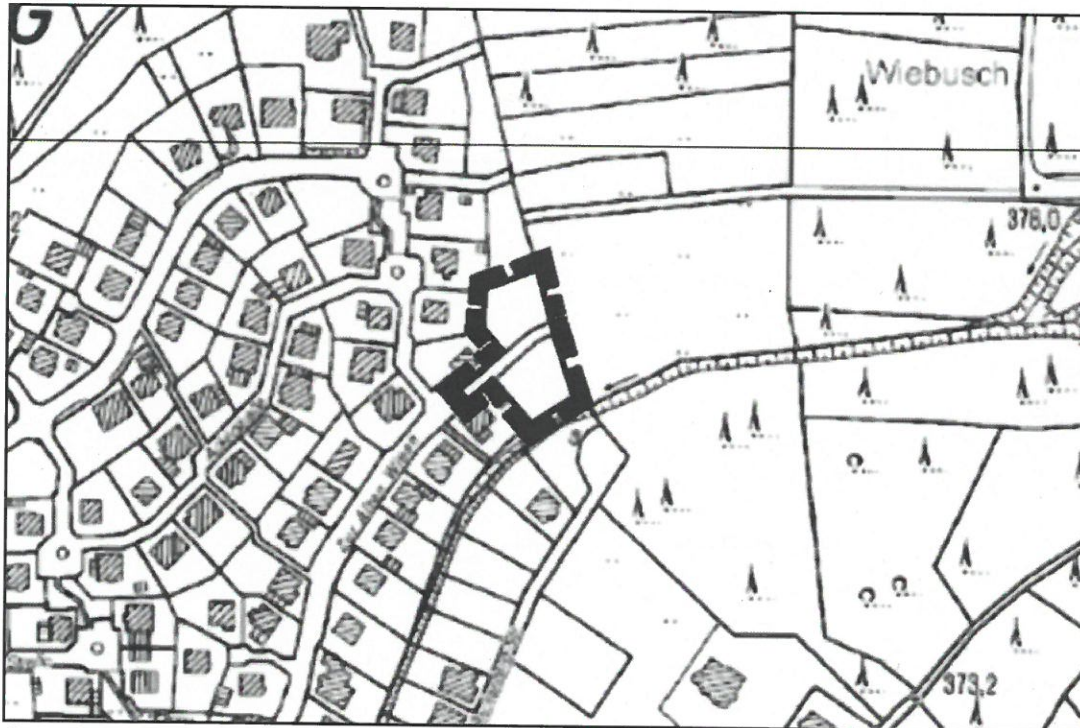
Bei den drei Änderungsbereichen sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzte Flächen einer Bebauung zugeführt werden bzw. als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, für nicht überbaubare Grundstückflächen die Möglichkeiten der zusätzlichen Bebaubarkeit geschaffen werden und Straßenverkehrsflächen auf ihren tatsächlichen Ausbauzustand bzw. auf das vorhandene Kataster abgeändert werden.

Das Planungsbüro **HKS** wurde im Mai 2017 mit den Bebauungsplanänderungen und das Planungsbüro **HKR** mit den „Artenschutzrechtlichen Prüfungen“ (ASPs) beauftragt.

2. Lage der Änderungsbereiche / Geltungsbereiche

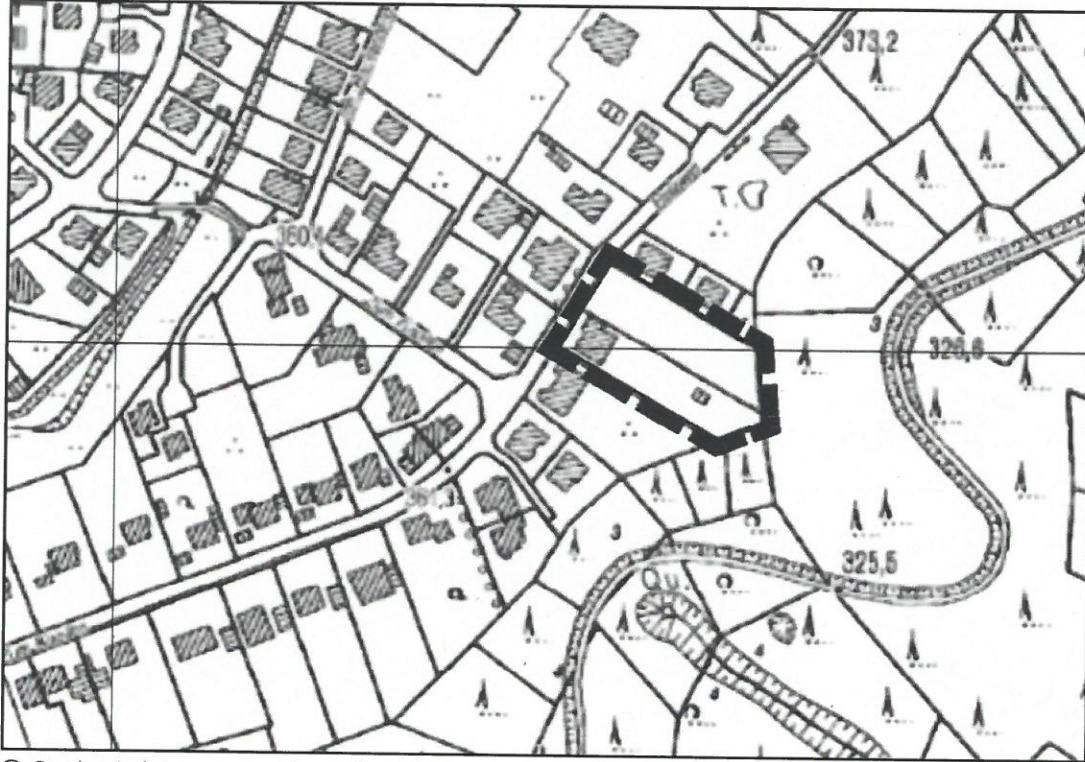
Die drei Änderungsbereiche sind in folgenden Übersichtsplänen dargestellt.

Teilbereich 1



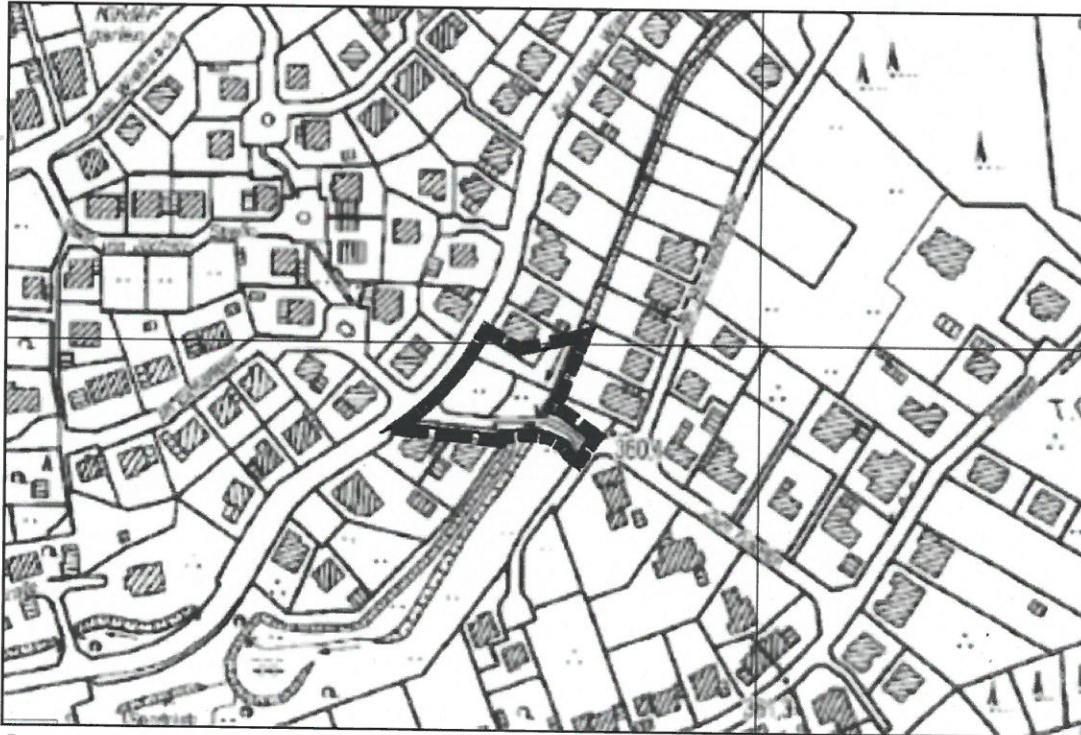
© Geobasisdaten: www.tim-online.de

Teilbereich 2



© Geobasisdaten: www.tim-online.de

Teilbereich 3



© Geobasisdaten: www.tim-online.de

3. Städtebau

3.1 Darlegung der Änderungsabsicht

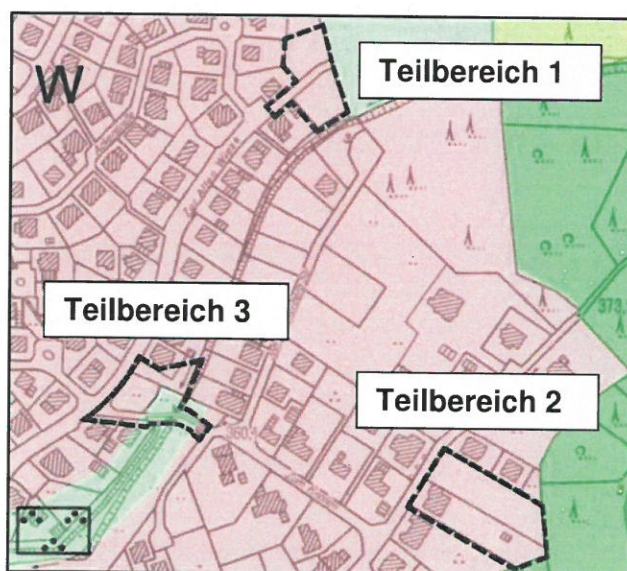
Mit der 5. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die folgenden bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für die jeweiligen Änderungsbereiche im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden. Durch die neuen Bebauungsmöglichkeiten erfolgt eine Nachverdichtung des Plangebiets. Insgesamt können in den drei Teilbereichen 5 bis 6 neue Wohngebäude entstehen.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt, da die betreffenden Flächen seit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 a und b nicht für Maßnahmen des Landschaftsschutzes, für ökologische Ausgleichsmaßnahmen oder andere städtebauliche Funktionen vorgesehen waren. Somit führen die vorgesehenen Änderungen zur Erweiterung der überbaubaren Flächen auch nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens und der ursprünglichen Konzeption des B-Planes. Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.03.1990 - 8 C 7688 - sind die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn angenommen werden kann, dass sie noch im Bereich dessen liegen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Es sollen Flächen einer Bebauung zugeführt werden, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind. Des Weiteren soll eine öffentliche Grünfläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Ebenfalls sollen für nicht überbaubare Grundstückflächen sowie für nicht überbaubare Grundstückflächen in rückwärtigen Grundstücksbereichen von besonders großen Grundstücken, die Möglichkeiten der zusätzlichen Bebaubarkeit geschaffen werden. Zusätzlich werden Straßenverkehrsflächen auf ihren tatsächlichen Ausbauzustand abgeändert.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die neuen Wohnbauflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Teilbereich 3 bleiben die Grünflächen grundsätzlich erhalten. Die B-Plan-Änderungen gelten somit als aus dem wirksamen FNP entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www.rio.obk.de

3.3 Änderungen

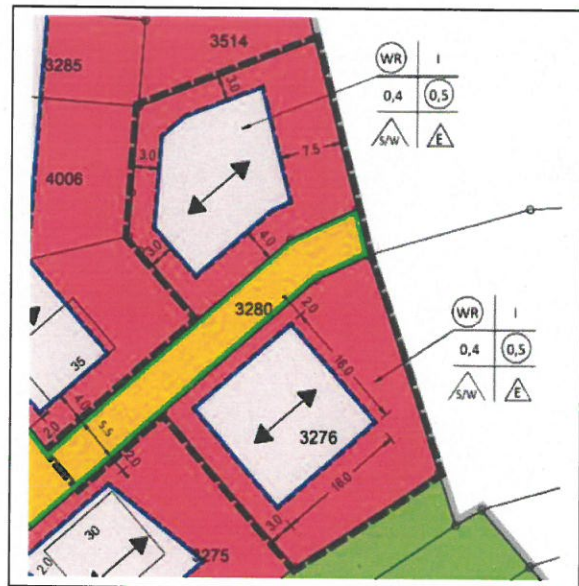
Änderungen Teilbereich 1

- a. Änderung der öffentlichen Grünfläche in Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m.
- b. Festsetzung von 2 neuen überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 3514 und 3276.

**Rechtskräftige Fassung
Stand 4. Änderung**



**geplante 5. vereinfachte Änderung
Teilbereich 1**



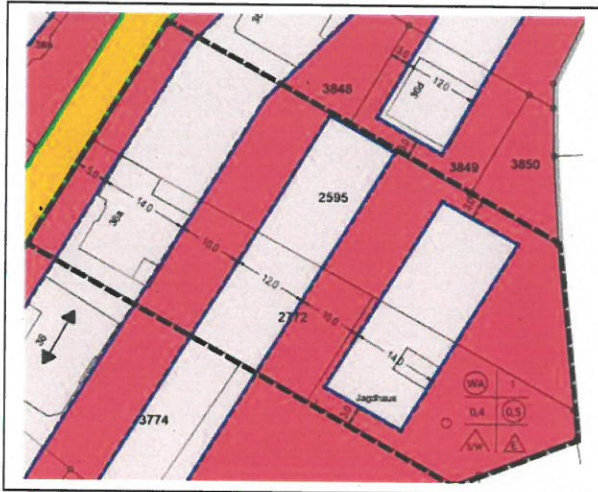
Erläuterungen:

- a. Die ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzte Parzelle 3280 wurde im Ursprungsplan als Erschließungsweg für die östlich gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen eingeplant. Damit nun die Erschließung der in Rede stehenden Flächen planungsrechtlich eindeutig festgesetzt wird, wurde die Nutzung von Grünfläche in Straßenverkehrsfläche geändert.
- b. Damit bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für zwei neue Baugrundstücke eingeplant werden können, wurden überbaubare Grundstücksflächen im städtebaulichen Maßstab der umgebenen bereits bebauten Grundstücke neu festgesetzt. Als Bezugsmaßstab wurden hier die bestehenden planungsrechtlichen Eckdaten der südlich des Wendehammers gelegenen Bebauung herangezogen. Somit wurden folgende Festsetzungen getroffen:
Reines Wohngebiet WR, Eingeschossigkeit, Grundflächenzahl GRZ 0,4, Geschossflächenzahl GFZ 0,5, nur Einzelhäuser zulässig, Satteldach/Walmdach.
Die Baugrenzen im östlichen Bereich des Grundstückes 3514 wurden in einem Abstand von 7,50 m festgesetzt, damit in diesem Bereich der Schutzbereich der vorhandenen Wasserleitung von Bebauung freigehalten werden kann.
Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Änderung Teilbereich 2

- a. Festsetzung von 2 neuen überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 2595 und 2772.

Rechtskräftige Fassung Stand 4. Änderung



geplante 5. vereinfachte Änderung Teilbereich 2



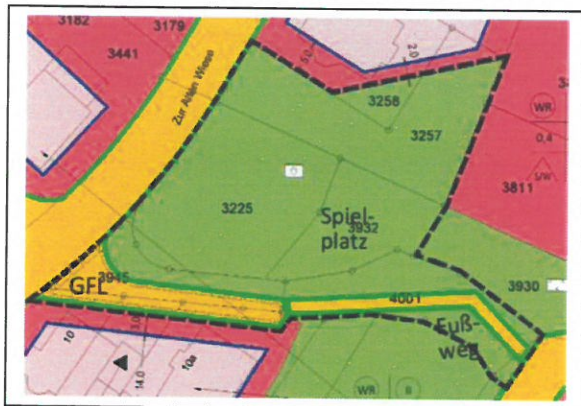
Erläuterungen:

- a. Damit bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für zwei neue Baugrundstücke eingeplant werden können (Antrag des Grundstückseigentümers Flurstück 2772), wurden überbaubare Grundstücksflächen als 3. Baureihe im städtebaulichen Maßstab der umgebenden bereits bebauten Grundstücke neu festgesetzt.
- Als Bezugsmaßstab wurden hier die bestehenden planungsrechtlichen Eckdaten der umgebenden Bebauung herangezogen.
- Somit wurden folgende Festsetzungen getroffen:
- Allgemeines Wohngebiet WA, Eingeschossigkeit, Grundflächenzahl GRZ 0,4, Geschossflächenzahl GFZ 0,5, nur Einzelhäuser zulässig, Satteldach/Walmdach.
- Um die neue dritte Baureihe zu erschließen, wird seitens der Grundstückseigentümer eine grundbuchliche Sicherung bzw. Baulast vorgenommen.
- Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

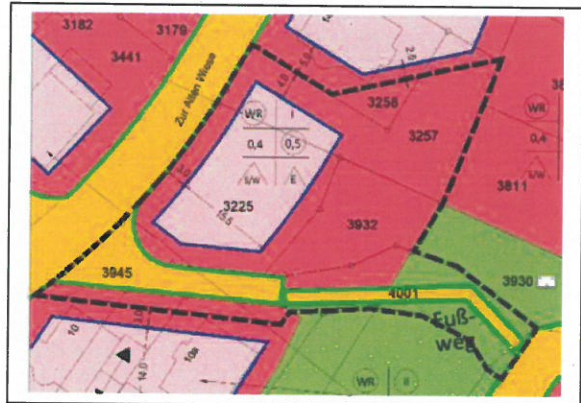
Änderungen Teilbereich 3

- a. Änderung der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ in „Reines Wohngebiet“.
- b. Festsetzung von neuen überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 3225, 3257 tlw., 3258 tlw., 3932, 3945 tlw. und 4001 tlw..
- c. Änderung der Lage der Straßenverkehrsflächen auf den heutigen Ausbauzustand bzw. das Kataster Flurstück Nr. 3945.
- d. Wegfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der Parzelle 3945.

**Rechtskräftige Fassung
Stand 4. Änderung**



**geplante 5. vereinfachte Änderung
Teilbereich 3**



Erläuterungen:

- a., b. Die Parzellen 3225, 3257 tlw., 3258 tlw., 3932, 3945 tlw. und 4001 tlw. waren im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Die Nutzung wurde nie umgesetzt. Die Flächen sollen nun einer Bebaubarkeit als „Reines Wohngebiet“ zugeführt werden. Die neuen überbaubaren Grundstücksflächen wurden im städtebaulichen Maßstab der umgebenden bereits bebauten Grundstücke neu festgesetzt. Als Bezugsmaßstab wurden hier die bestehenden planungsrechtlichen Eckdaten der nördlich und östlich gelegenen Bebauung herangezogen. Somit wurden folgende Festsetzungen getroffen:
Reines Wohngebiet WR, Eingeschossigkeit, Grundflächenzahl GRZ 0,4, Geschossflächenzahl GFZ 0,5, nur Einzelhäuser zulässig, Satteldach/Walmdach.
Die Baugrenzen wurden in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzung mit einer Bautiefe von 15,50 m festgesetzt.
Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes.
- c. Die im Ursprungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen wurden nicht gemäß ihrer Festsetzung umgesetzt. Die neue Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wurde auf den heutigen Ausbauzustand bzw. auf das Kataster Flurstück Nr. 3945 abgeändert.
- d. Durch die Neufestsetzung der Straßenverkehrsfläche kann das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Parzelle 3945 entfallen.

3.4 Umweltbelange, Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung / Ausgleichsregelung

Umweltbelange:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es entstehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen, durch die Realisierung dieser Bebauungsplanänderung.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ausgleichsregelung

Im Ursprungsplan waren die Teilbereiche, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, überwiegend als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Überplanung einer Fläche mit einer überbaubaren Fläche ist gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.03.1990 - 8 C 7688 –mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn angenommen werden kann, dass sie noch im Bereich dessen liegen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung gekannt hätte.

Insgesamt ist auch davon auszugehen, dass der zu schaffende Ausgleich im Zuge der Rechtskraft des Ursprungsplanes diesen zusätzlichen Flächenausgleich mit beinhaltet hat.

Ebenfalls wird die Grundflächenzahlen von 0,4 (Bemessungsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung) nicht verändert. Somit handelt es sich nicht um einen Eingriff in die Natur und Landschaft der gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf entsteht somit nicht.

3.5 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

In der als Anlage zu dieser Begründung beigelegten „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gemäß § 44 BNatSchG wird bzw. wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbe-
reich des Planvorhabens potenziell auftreten können, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebens-
stätten gesichert wird.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (**HKR - UMLT - STADT - LAND**) wird bzw. ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigelegt. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch diesen Bebauungsplan keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Ver-
botstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

3.6 Belange des Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches von 2004 im Jahr 2011 kommt der verbindlichen Bauleitpla-
nung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte
Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung wird angeführt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine klima- und umwelt-
schonende Stadtentwicklung realisiert werden soll, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie
mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuer-
barer Energien der Nutzung nicht regenerativer Energien vorzuziehen.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach zwar keine „selbstständige“ Aufgabe der Bauleitplanung, jedoch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen wie z. B.:

- Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- Festlegung Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
- Hinweis für die Nutzung regenerativer Energiesysteme
- Hinweis für den baulichen Standard
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe).

Bei den geplanten Neubauten wird dem Schutzgut Klima dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik (z. B. durch die Wärmeschutzverordnung) im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

4. Erschließung

Beim Änderungsbereich 1 muss eine neue Erschließung eingeplant werden. Beim Änderungsbereich 3 sind keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen geplant. Beim Änderungsbereich 2 erfolgt die Erschließung der neuen rückwärtigen Bebauung über Privatwege.

Die Schmutzwasser- und Niederschlagsentwässerung besteht für das Gebiet. Ein Erfordernis der Erweiterung besteht nicht.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets durch die vorhandenen Anlagen als gesichert anzusehen.

5. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als „Untere Denkmalbehörde“ oder der „Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Bodendenkmalpflege, Bonn“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Maßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

7. Flächegegegenüberstellung Bestand / Planung

Teilbereich 1:

	Bestand:	Planung:
Reines Wohngebiet:	ca. 1.300 m ²	ca. 1.300 m ²
Straßenverkehrsflächen:	-	ca. 270 m ²
Grünflächen:	ca. 270 m ²	-

Teilbereich 2:

	Bestand:	Planung:
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 3.310 m ²	ca. 3.310 m ²

Teilbereich 3:

	Bestand:	Planung:
Reines Wohngebiet:	-	ca. 1.325 m ²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 275 m ²	ca. 280 m ²
Grünflächen:	ca. 1.455 m ²	ca. 125 m ²

8. Abwägungsmaterial

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).

9. Änderungen nach der Offenlage

Im Zuge der Offenlage wurden Anregungen in Bezug auf die Teilbereiche 2 und 3 vorgebracht, die nach der Offenlage in die Planung einbezogen wurden. Da es sich nicht um planungsrelevante Änderungen handelt, die die Grundzüge der Planung betreffen ist eine erneute Offenlage der Pläne nicht notwendig.

Änderung Teilbereich 2:

- Erhalt der Einzelbäume

Ursprungsfassung



Änderung nach der Offenlage

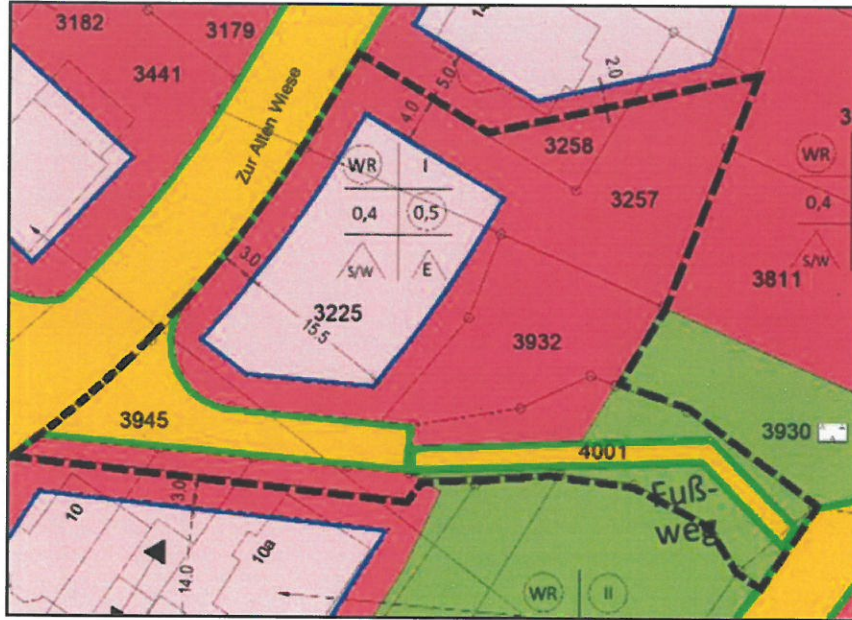


Änderung Teilbereich 3:

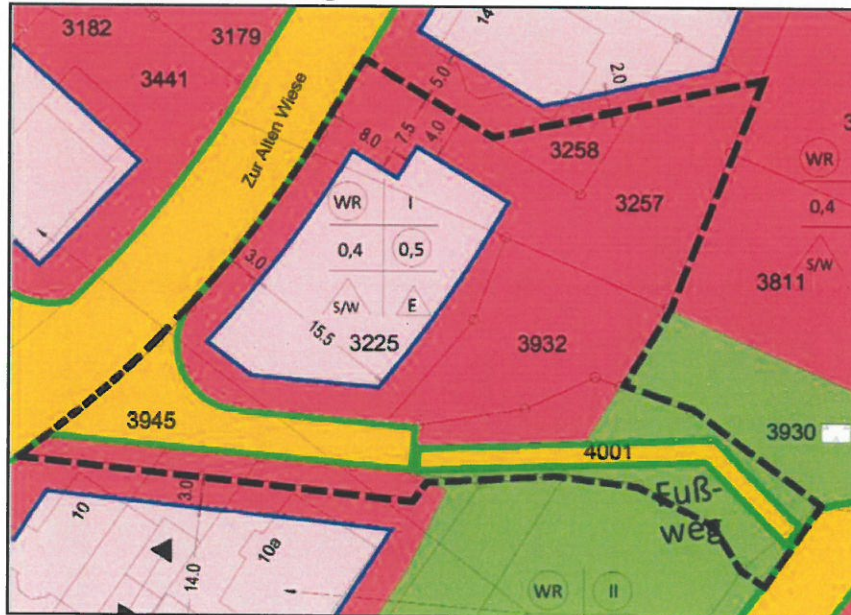
Änderung der Baugrenze:

- Abstand 4,00 m auf 7,50 m und
- Tiefe von 8,00 m ab Straßenbegrenzung „Zur alten Wiese“

Ursprungsfassung



Änderung nach der Offenlage



10. Vermerk zur Begründung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und b „Eichenfeld“ beizufügen.

Bergneustadt, den

.....

-Bürgermeister-