

Stadt Bergneustadt

**Bebauungsplan Nr. 2 – Henneweide**

und

**Bebauungsplan Nr. 3 – Bursten**

**hier: 3. Änderung der Bebauungspläne**

## **Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### **1. Planungsanlass**

Die Änderung bezieht sich auf zwei Teilbereiche der Bauleitpläne im Bereich ihrer Schnittstelle an der Nelkenstraße.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und unterschiedlichen, nicht aufeinander abgestimmten Geltungsbereichsgrenzen, sowie der beabsichtigten Förderung der Innenverdichtung, ist zum einen eine Zusammenführung der Plangebietsgrenzen aus den beiden Planbereichen erforderlich und andererseits die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

Die Grundstücke sind sehr großzügig bemessen, so dass sich ohne weiteres durch Teilungen noch Baugrundstücke in Größenordnungen realisieren lassen, die in dieser innenstadtnahen Lage natürlich stark nachgefragt werden und zudem keinen öffentlichen Erschließungsaufwand erfordern.

Die Eigentümer sind schon seit Jahren in dieser Richtung aktiv und angesichts der knappen Lage auf dem Wohnbaugrundstücksmarkt kommt die Stadt dem Wunsche nach Baulandnachverdichtung zu betreiben, damit die Grundstücke bebaut werden können.

### **2. Ziel und Zweck der Planänderung/planungsrechtliche Festsetzungen**

Die momentane sehr großzügige Grundstückssituation hat schon vor einigen Jahren zu der Überlegung geführt diesen Bereich neu zu überplanen und so innenstadtnahe Wohnbaugrundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Seinerzeit scheiterte dieser Ansatz und wird seit einigen Monaten wieder diskutiert, da jetzt die Überlegung angestellt wird, den eigenen Kindern erschlossene Grundstücke in der Nähe der Eltern anzubieten.

Dieser Wunsch steht im Einklang mit den städtebaulichen und politischen Zielen oftmals sehr große Grundstücke in zwei oder drei Grundstücke zu teilen, die nach heutiger Einschätzung von der Größe her gesehen den Anforderungen an die Förderung, oder der landläufigen Ansicht genügen.

Damit dürften die Grundstücksgrößen zwischen 440qm und 600/650qm liegen.

In den z. Z. rechtskräftigen Bebauungsplänen sind die Flächen des Änderungsbereiches als "Wohnbauflächen –WR- reines Wohngebiet" festgesetzt.

Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Festsetzungen im Plan. Dabei beträgt die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse 2, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8, offenen Bauweise und einer Dachneigung von 23°-48°.

### **3. Niederschlagswasserbeseitigung, Löschwasserversorgung, naturschutzrechtliche Aussagen**

Nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt vom 03.06.1996 ist auch das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten.

Im Plangebiet ist ein Mischwassersystem vorhanden, so dass an das vorhandene Abwassersystem anzuschließen ist.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist der Stadt anzuzeigen.

Bei den zur Änderung anstehenden Bebauungsplänen handelt es sich um sogenannte Altbebauungspläne, die vor dem 01. Mai 1993 rechtskräftig geworden sind.

Gemäß § 8a Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur gefordert werden, soweit der (ursprüngliche) Bebauungsplan selbst schon entsprechende Festsetzungen enthält.

Da dies bei den Altbebauungsplänen jedoch nicht der Fall ist, entfällt diese gesetzliche Verpflichtung/Forderung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, bzw. eines Ausgleiches für evtl. Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Löschwasserversorgung im Gebiet ist gesichert.

### **4. Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Grundstücke, die durch Teilung entstehen, sollen entweder einen parzellenmäßigen Zugang zur Erschließungsstraße bekommen, oder über eine Baulast den Nachweis der gesicherten Erschließung erbringen.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser (Abwasser) wird über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Schöenthal des Aggerverbandes zugeführt. Zu einer evtl. Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für das Niederschlagswasser wird auf Ziffer 3 der Begründung verwiesen.

### **5. Flächennutzungsplan/planungsrechtliche Vorgaben**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Änderungsbereich "Wohnbaufläche" dar, so dass die Änderung aus dem Flächenutzungsplan entwickelt ist und darum eine Änderung desselben nicht erforderlich wird.

Der Änderungsbereich ist dem Siedlungsschwerpunkt von Bergneustadt zuzuordnen.

Anderweitige Planungsvorgaben, z.B. Landschaftsplanung, sind nicht zu beachten.

## **6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Maßnahmen der Bodenordnung (§ 45ff BauGB = Umlegung) sind nicht vorgesehen.

Grenzregulierende Maßnahmen (§ 80ff BauGB) behält sich die Stadt vor.

Einleitung und Durchführung von Enteignungen (§ 85ff BauGB) sind nicht vorgesehen, da sich die Planänderung ausschließlich auf privaten Flächen bezieht.

## **7. Kosten**

Für die Stadt fallen, bis auf die Planungs- und Sachkosten, keine Kosten an.

Alle Kosten, die mit der Baureifmachung und Sicherstellung der Erschließung für die Baugrundstücke anfallen, sind von den privaten Bauherren zu tragen.

## **8. Hinweis(e)**

8.1 Die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 und 3 werden nicht geändert.

8.2 Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) wird hingewiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde, oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.: 02206/80039) unverzüglich zu unterrichten. Die Fundstelle ist zunächst unverändert zu erhalten.

aufgestellt:

Bergneustadt, den 05.10.2001

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister

  
Noss