

Stand: Oktober 1996

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 III S - Kleine Frehn -
CS122101/U616150

Inhalt:

1. Lage und Größe des Plangebietes
 2. Flächennutzungsplan und Vorläuferplan
 3. Planungsanlaß und -ziel
 4. Festsetzungen im Einzelnen
 - 4.1 Erschließung
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Bauweisen
 - 4.5 Nebenanlagen
 - 4.6 Garagen und Stellplätze
 - 4.7 Parkplätze und ruhender Verkehr
 - 4.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
 - 4.9 Schallschutzmaßnahmen
 - 4.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 5. Umweltverträglichkeitsprüfung
 6. Altlasten
 7. Erschließungsmaßnahmen
 8. Beseitigung von Niederschlagswasser
 9. Kosten und Finanzierung
-

Begründung zum Bebauungsplan Nr.27 III S - Kleine Frehn -

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich liegt westlich von Knickelsdorf im Stadtteil Willich-Schiefbahn, direkt angrenzend an die Autobahn A 52 und hat eine Größe von ca. 7,5 ha.

Der Bereich wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Grenze der Straße "Knickelsdorf"
- im Osten von den östlichen Grenzen der Flurstücke 206, 207, 212, 213 und 196 sowie der Gladbacher Straße
- im Süden von der nördlichen Grenze der Autobahn A 52
- im Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke 33, 18, 19 und 20 sowie des Buchenweges

Die genannten Grundstücke liegen in der Flur 18 der Gemarkung Schiefbahn.

Die genaue Lage ergibt sich aus der Plandarstellung und dem Übersichtsplan.

2. Flächennutzungsplan und Vorläuferplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Willich in seiner derzeit rechtswirksamen Fassung stellt "Flächen für die Landwirtschaft", "Flächen für die Forstwirtschaft" und "Wohnbauflächen" dar. Das Plangebiet ist fast völlig bebaut.

3. Planungsanlaß und -ziel

Planungsanlaß ist eine Bürgeranregung, durch Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 27 III S - Kleine Frehn - einen Teil der "Flächen für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" umzuwandeln.

Auf diese Weise sollen auf einer nicht mehr für die Landwirtschaft benötigten Fläche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Bebauungsaufstellung macht eine Flächennutzungsplanänderung (47. Änderung) notwendig, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden soll.

Zudem dient der Bebauungsplan als Rechtsgrundlage zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen.

Auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 54) befinden sich neben einer sozialen Einrichtung "Spielhaus Gladbacher Straße", Obdachlosenunterkünfte, die bei mangelndem Bedarf dem freien Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen und daher nicht als Fläche für besonderen Wohnbedarf festgesetzt werden.

4. Festsetzungen im Einzelnen

4.1 Erschließung

Das Plangebiet ist fast völlig erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über "Knickelsdorf" und "Gladbacher Straße". Die innere Erschließung erfolgt über "Kleine Frehn" und "Memelstraße" sowie über eine geplante Verlängerung der Stichstraße über das städtische Grundstück ,Flurstück 54.

Die Leistungsfähigkeit der Straßen "Knickelsdorf" , "Kleine Frehn" und "Gladbacher Straße" reichen aus, um darauf das aus dem neu hinzukommenden Wohnbereich resultierenden Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgt in Anpassung an die vorhandene Bebauung.

Um den Charakter der vorwiegenden Wohnnutzung zu unterstreichen, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht Bestandteil des Babauungsplanes.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die vorhandene Bebauung festgesetzt.

Um eine zu starke Höhenentwicklung zu vermeiden, werden in Anpassung an die vorhandene Bebauung maximale Wandhöhen festgesetzt.

4.4 Bauweisen

Im Bebauungsplan werden abweichende Bauweisen festgesetzt, um ein Vor- und Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu ermöglichen.

Die Bebauungstiefen für die Hauptbaukörper wurden so festgesetzt, daß sie im Zusammenwirken mit anderen Festsetzungen wie Geschossigkeit und Wandhöhe die Bauhöhenstruktur der Umgebung bewahren.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind - mit Ausnahme der durch textliche Festsetzungen bestimmten Ausnahmen - mit Rücksicht auf das Ortsbild und zur Schonung des Freiraumes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig.

4.6 Garagen und Stellplätze

Der Nachweis der geforderten Garagen bzw. Stellplätze von 2 pro Einfamilienhaus und 1,5 pro Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern ist auf den dafür festgesetzten Flächen, oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu erbringen.

4.7 Parkplätze und ruhender Verkehr

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen kann auf vorhandenen Straßen realisiert werden.

4.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zum Zwecke der Eingrünung und der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Auswahl der Pflanzen entspricht den landschaftstypischen und bodenständigen Arten.

Die Pflanzbindungen dienen dem Schutz und Erhalt ökologisch wertvollen Baumbestand. Sämtliche Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, ausgenommen Nadelbäume, Obstbäume und Hybridpappeln sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Auf diese Weise wird die sich entwickelnde Eingrünung, die derzeit noch nicht die Kriterien "erhaltenswert" erfüllen, in den kommenden Jahren geschützt.

4.9 Schallschutzmaßnahmen

Für den Bereich der neu zu errichtenden Gebäude wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Emissionen der Autobahn (A 52) bedingen dort die getroffenen Festsetzungen des passiven Lärmschutzes.

Das Ergebnis der Untersuchung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beigefügt.

4.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Im Hinblick auf eine städtebauliche Ordnung und zur Anpassung an die im Plangebiet vorhandene Bebauung sind Dacheinschnitte bzw. Dachaufbauten nur bis zu bestimmten Höchstbreiten zugelassen und eine einheitliche Farbgebung der Dachziegel vorgeschrieben.

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erfolgt, um den Übergang zwischen öffentlichen und privatem Bereich fließend zu gestalten.

Maschendrahtzäune stören das Ortsbild und sind daher nur in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist lt. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellung und Festsetzungen nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Um die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft bzw. die Eingriffe in diese beurteilen zu können, wurde eine entsprechende Untersuchung durch das Umwelt- und Grünflächenamt erstellt und die Ergebnisse durch planungsrechtliche Festsetzungen berücksichtigt; die Umweltverträglichkeitsprüfung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt der Begründung als Anlage bei.

6. Altlasten

Für die in Frage kommende außerhalb des Plangebietes liegende Verdachtsfläche W 66 (ehem. Kalksandsteinwerk) konnten alle Bedenken ausgeräumt werden.

7. Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist bzw. wird an das Netz der öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgungsträger werden in bezug auf eventuelle Neuanlagen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Entsorgungsanlagen bestehen bereits zum größten Teil im Plangebiet. In der Planstraße (Verlängerung der Stichstraße "Kleine Frehn") müssen Entsorgungsanlagen geschaffen werden.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Die geplante Erschließungsstraße ist mit je einem Regenwasser- und Schmutzwasserkanal zu versehen.

Aufgrund des hier bekannten Grundwasserhöchststandes von ca. 36,40 m über NN bei einer Geländehöhe von 37,70 m über NN ist eine Versickerung generell auszuschließen, da sie nicht ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist (§ 51 a, Abs. 4 Landeswassergesetz).

9. Kosten und Finanzierung


Die Kanalbaukosten betragen ca. 165.000,00 DM, die Straßenbaukosten betragen ca. 203.000,00 DM.

Die Kosten sind von den Eigentümern der Flurstücke 40 - 51 zu tragen. Diese Kostenübernahme ist vertraglich zu sichern.

Aufgestellt: am 28.03.1996

Aktualisiert: am 21.10.1996

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Müller'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'P' and a small '6' above the 'll'.

(Dipl.-Ing. Petra Müller)

Anlagen:

Lärmtechnisches Gutachten (Anlage 1)

Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 2)

Die Begründung ist durch Beschluß des Planungsausschusses der Stadt vom 14.11.1996
gestellt worden.



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom
30.12.1996 bis 03.02.1997 öffentlich ausgelegen.



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Diese Begründung ist mit der Anzeige des Bebauungsplanes Nr.27 III S -Kleine Frehn-
hier vorgelegt worden.



Düsseldorf, den 24.06.1997

Die Bezirksregierung

Im Auftrag *[Handwritten signature: Frankfeld]*

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung ist zusammen mit dem durchgeführten
Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes Nr. 27 III S am 31.07.1997 öffentlich
bekanntgemacht worden.



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Anlage 7 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr.

27 III S - Kleine Frehn -

L Ä R M T E C H N I S C H E S G U T A C H T E N

für die geplante Neubebauung
an der Stichstraße "Kleine
Frehn" im Bebauungsplangebiet
27 III S -Kleine Frehn -

Gefertigt: Planungsamt Willich

Geplante Neubebauung an der Memelstraße

(B-Plan 27 S)

hier: Untersuchung der Verkehrsgeräuschemissionen

Nach den Berechnungen des RSBA Mönchengladbach und der Kontrollmessung des Ing.-Büros Driesen vom März 1993 kommen beide Institutionen übereinstimmend zu dem Ergebnis, daß nach Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen am Immissionspunkt Memelstraße 11 Mittelungspegel vom 60 dB (A), tags und 55 dB (A) nachts auftreten.

Diese Werte sind auch für den Bereich der südlichen Bauzeile der geplanten Bebauung anzusetzen, wobei in östlicher Richtung aufgrund der zunehmenden Entfernung zum nördlichen Fahrbahnrand der A 52 eine geringfügige Abnahme zu erwarten ist.

Im Bereich der geplanten nördlichen Bauzeile sind die Werte ca. 3 dB(A) niedriger anzusetzen.

Die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 (im WA 55/45 dB (A) tags / nachts) werden somit um 5 bzw. 2 dB (A) tagsüber und 10 bzw. 7 dB (A) nachts überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. ein zusätzlicher Lärmschutzwall, können aufgrund ihrer Entfernung von der Schallquelle A 52 nur ausreichende Lärminderung erreichen, wenn sie höher als 5 m sind.

Aus Kosten- und landschaftsästhetischen Gründen ist daher passiver Lärmschutz durchzuführen, wie z. B.:

- Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Grundrißanordnung)
- Festsetzung des Schalldämmmaßes an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeteilen
(**hier:** Schalldämmmaß: R'werf = 30 (südl. Bauzeile)
" R'werf = 25 (nördl. Bauzeile)

3. 11. 94

V. J. Müller

Fr. Müller z. N. V.