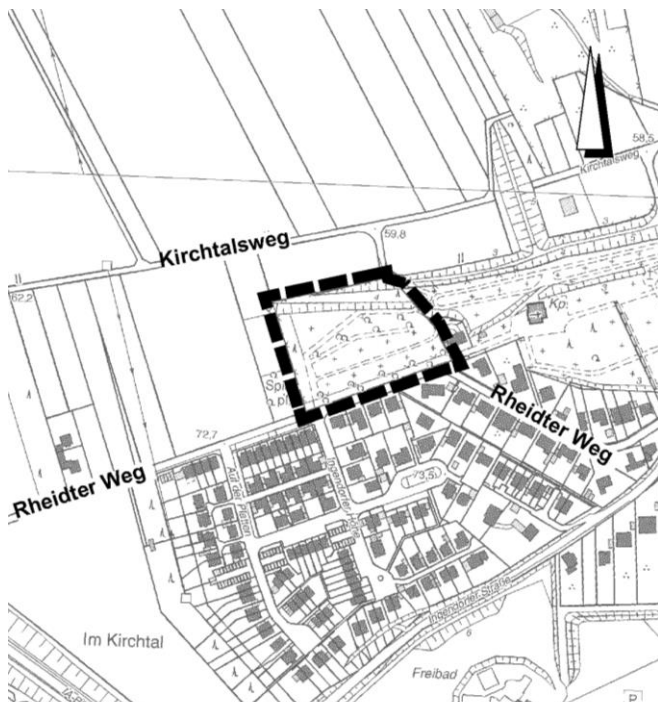


1. Neuplanung
Bebauungsplan Nr. 104 Stommeln/
Rheidter Weg

Geobasisdaten der Kommunen und das Landes NRW © Geobasis NRW 2011

 Geltungsbereich



2. Aufhebung
Bebauungsplan Nr. 29 Stommeln, Fried-
hofserweiterungsfläche

Geobasisdaten der Kommunen und das Landes NRW © Geobasis NRW 2011

 Geltungsbereich

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
Nr. 104 Stommeln/ Rheidter Weg
und zur Aufhebung

Stand August 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Aufhebung des vorherigen Planrechtes, Planerfordernis und Planziel	Seite 4
2. Räumlicher Geltungsbereich	Seite 4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 4
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 5
5. Bestand	Seite 5
6. Inhalt des Planentwurfs	Seite 6
6.1 Bauliche und sonstige Nutzung	
6.1.1 Art der Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.2.1 Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen	
6.2.2 Wohnungsanzahl	
6.3 Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	
6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen ,Nebenanlagen	
6.5 Garagen und Stellplätze	
6.6 Verkehrsflächen	
6.7 Grünflächen, öffentlich und Verkehrsgrün	
6.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB	
6.7.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25b BauGB	
6.8 Entwässerung, Niederschlagswasser	

7. Kosten

Seite 8

8. Umweltbericht erstellt durch das
Kölner Büro für Faunistik
Moltkestr. 28
50674 Köln

siehe gesonderter Teil im Anhang

1. Aufhebung des vorherigen Planrechtes, Planerfordernis und Planziel

Nördlich des Rheidter Weges liegt der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 Stommeln, mit der Festsetzung einer Friedhofsfläche als geplante Erweiterung. Auf Grund veränderter Bestattungsgewohnheiten wird diese Erweiterungsfläche nicht mehr benötigt und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Beabsichtigt ist eine Wohnbebauung mit dem Ziel einer überwiegenden Beibehaltung der Topographie parallel zum Rheidter Weg. Sie wird über denselben erschlossen, der bereits auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 19 Stommeln (in Kraft seit 1974) und 29 Stommeln in diesem Bereich ausgebaut ist. Bislang ist der Rheidter Weg dort nur einhüftig bebaut, die Planung ermöglicht somit die sinnvolle Nutzung vorhandener Infrastruktur. Zum Schutze des vorhandenen Baumbestandes ist ergänzend eine mit 4,00 m Breite minimierte parallele Zuwegung geplant.

Zur baulichen Entwicklung und deren Steuerung nach Maßgabe des Baugesetzes und zur planungsrechtlichen Sicherung der künftigen baulichen und sonstigen Nutzung ist ein Bebauungsplan erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

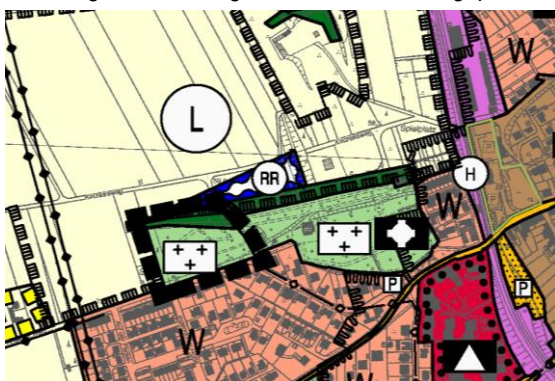
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 Stommeln ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 Stommeln, Friedhofserweiterungsfläche, der gleichzeitig aufgehoben wird, um die städtebauliche Ordnung einzig durch die Neuplanung zu sichern. Er wird im Norden durch die Hangkante südlich des Kirchalsweges, im Osten durch den bestehenden Friedhof, im Süden durch den Rheidter Weg und im Westen durch die angrenzend freie Feldflur und den am Rheidter Weg gelegenen Spielplatz begrenzt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

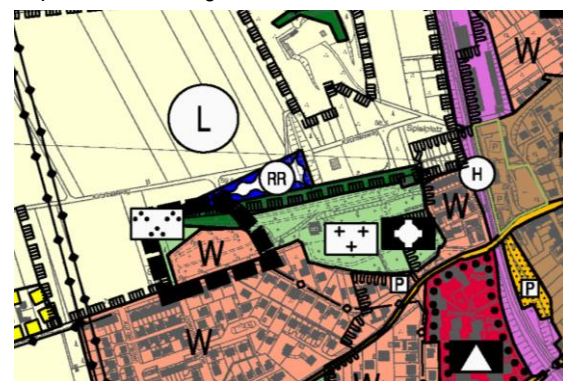
Für eine neue Nutzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Ebene für den künftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 104 Stommeln, Rheidter Weg“ erforderlich. Die derzeitige Darstellung „Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Friedhof“ wird in eine bis zu 60 m tiefe Wohnbaufläche parallel zum Rheidter Weg geändert, der angrenzende Bereich erhält die Darstellung „Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Parkanlage“. Hierzu siehe das Verfahren der 17. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich 17.8 Stommeln / Rheidter Weg im Parallelverfahren.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit Schreiben vom 19.11.2013 auf dem Dienstwege bei der Regionalplanungsbehörde angefragt, inwieweit landesplanerische Bedenken gegen die beabsichtigte Teilbereichsänderung 17.8 Stommeln des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim bestehen. Mit Schreiben vom 10.01.2014 wurde durch die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes





Geplante Änderung des FNP 17.8 Stommeln



Auszug aus der Legende FNP Pulheim

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
W	WOHNBAUFLÄCHEN
WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIETE
M	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
G	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
GE	GEWERBEGEBIETE
GI	INDUSTRIEGEBIETE
S	SONDERBAUFLÄCHEN
SO	SONDERGEBIETE

 Geltungsbereich der Änderung

	GRÜNFLÄCHEN
	PARKANLAGE

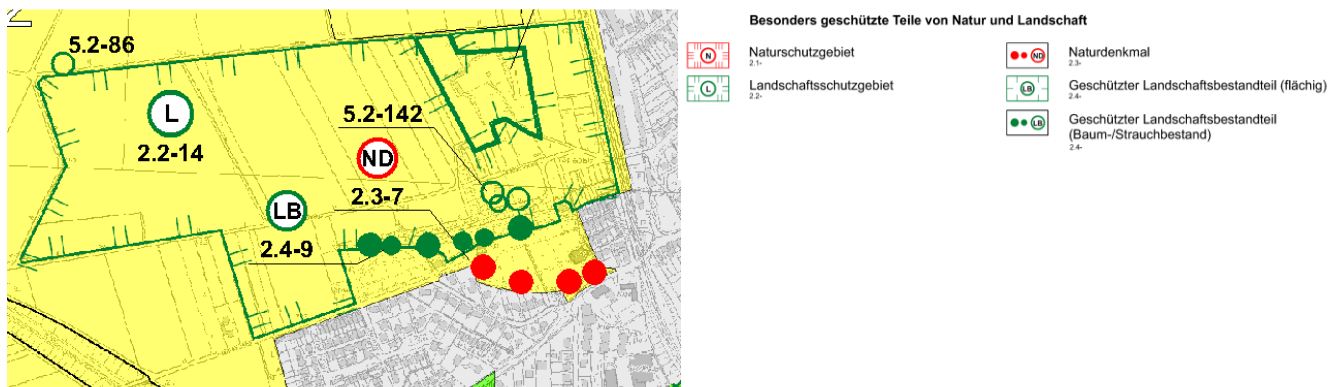
4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im aktuellen Regionalplan liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 Stommeln – ebenso wie ein größerer Teil der bestehenden Altsiedlung Stommeln – außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches im „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ mit der Kennzeichnung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

Auszug aus dem Regionalplan



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 7 Rommerskirchener Lößplatte



Entwicklungsziele für die Landschaft

- 1 Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- 2 Anreicherung einer im ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen
- 3 Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft
- 4 Ausbau der Landschaft für die Erholung
- 8 Betonung geomorphologischer Landschaftsstrukturen mit gliedernden und belebenden Elementen

5. Bestand

Die gesamte, im Geltungsbereich des seit 1991 bestehenden Bebauungsplanes Nr. 29 Stommeln, liegende Friedhofserweiterungsfläche wurde bereits zweckentsprechend hergerichtet, aber nie belegt. Die Vegetation der derzeit ungenutzten Brachfläche besteht aus gezielt gepflanzten Bäumen und Buschwerk, welches sich im Laufe der Jahre entwickelt hat. Das Gelände ist in dem Bereich, der für die Ausweisung als Baugrundstück vorgesehen ist, für die geplanten Grabfelder terrassiert worden. Hervorzuheben ist neben der Ortsrandeingrünung, welche u.a. die im Landschaftsplan festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteile 2.4-9 umfasst, insbesondere die

Grünkulisse entlang des Rheidter Weges, deren Kern eine wechselseitig zwischen den Besucher-Parktaschen und in der Grünfläche entlang des Bürgersteiges gepflanzte Doppelreihe von Eschen bildet.
(Im neuen Bebauungsplan Nr. 104 Stommeln werden die erhaltenswerten Bäume sowie die bestehende Eingrünung der vorhandenen öffentlichen Stellplätze mit ihrem Baumbestand am Rheidter Weg überwiegend zum Erhalt festgesetzt, die Eingrünung der Landschaft bleibt völlig unangetastet.)

6. Inhalt des Planentwurfs

6.1 Bauliche und sonstige Nutzung

6.1.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die geplanten Baugrundstücke entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur des Rheidter Weges - entstanden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 Stommeln - als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Die im Reinen Wohngebiet möglichen Ausnahmen Nr. 1 und 2 werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und zur Wahrung des eindeutigen Wohncharakters des Gebietes und auf Grund der Ortsrandlage, mit Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet, ausgeschlossen. Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch freiberufliche und vergleichbare gewerbliche Tätigkeiten mit erhöhtem Besucherverkehr wird die Zulässigkeit von Räumen für diese Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im WR auf eine Ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt.

Von der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes –ansonsten aufgrund der veränderten Lebensbedingungen eine meist sinnvolle und zeitgemäße Gebietstypik für Wohnbauflächen – wird hier Abstand genommen, da insbesondere die reduzierte Erschließungsanlage andere Nutzungsarten weitgehend ausschließt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen

Von den sechs einzeln festgesetzten überbaubaren Flächen haben zwei eine Größe von 180 qm und vier eine Größe von 150 qm. Die festgesetzte GRZ mit 0,3 ermöglicht die Ausnutzung der Baufläche und berücksichtigt die möglichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Die Festsetzung regelt eindeutig die maximale Versiegelung der vorgeschlagenen Grundstücke. Sie dient der klaren städtebaulichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und unterstützt die Entwicklung typischer Baustrukturen auch in Anlehnung an die bestehende Bebauung am Rheidter Weg.

Die Gebäudehöhe wird max. auf 7,50 m über dem ausgebauten Rheidter Weg festgesetzt. Diese Höhe bietet Spielraum für eine individuelle Bebauung bei den möglichen Gebäudegrößen auf den großzügig bemessenen Grundstücken und dient der klaren städtebaulichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Unterstützung der Entwicklung typischer Baustrukturen.

6.2.2 Wohnungsanzahl

Die Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB) ermöglicht einerseits Mehrgenerationenwohnen oder die Anlage einer Einliegerwohnung, schließt dabei mittelbar auch die Ansiedlung von Wohnheimen innerhalb des reinen Wohngebietes weitgehend aus. Darüber hinaus würde der erforderliche Stellplatznachweis für Mehrfamilienhäuser zu einer Dichte führen, welcher angesichts der zu erhaltenden Baumstandorte und dem gewünschten aufgelockerten Charakter nicht vertreten werden kann. Besucherstellplätze befinden sich als öffentliche Stellplätze bereits am Rheidter Weg.

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der Hanglage und der Himmelsrichtung werden in offener Bauweise unter Berücksichtigung der bestehenden topographischen Terrassen sechs einzelne überbaubare Flächen (Baufenster) festgesetzt, die eine villenartige Bebauung innerhalb der parkartigen Grundstücke ermöglichen. Dies dient teilweise dem Erhalt vorhandener Bäume, aber auch einem aufgelockerten Erscheinungsbild und der Sicherung angrenzender besonderer Freibereiche und – trotz Nordausrichtung des Hanges – der Möglichkeit der solaren Ausrichtung der Grundrisse.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch Baugrenzen definiert. Der Zuschnitt der Baufenster orientiert sich dabei an dem erhaltenswerten Baumbestand und der vorhandenen Stellplatzanlage am Rheidter Weg, die ebenfalls einen erhaltenswerten Baumbestand, zwei versetzt angeordnete Eschenreihen, aufweist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass ein Spielraum für die Lage und detaillierte Ausformung des einzelnen Baukörpers gegeben ist.

6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nichtüberbaubaren Flächen wird in Anlehnung an die Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 65 Genehmigungsfreie Vorhaben bis zu 30 m³) getroffen. Die Praxis zeigt hierfür den Bedarf. Es handelt sich um untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Festsetzung regelt die Größe und Anzahl der untergeordneten Nebenanlage. Auf Grund der Grundstücksgrößen, die >700 qm, sind zwei Nebenanlagen von je max. 30 m³ auf einem Grundstück zulässig. Eine bietet beispielsweise die Möglichkeit Gartengeräte unterzubringen und die zweite bietet die Möglichkeit in die Gartengestaltung als Aufenthaltsmöglichkeit (Sitzplatz, Teehaus) einbezogen zu werden. Die Festsetzung ist zur Vermeidung städtebaulich nicht vertretbarer überdimensionierter Nebenanlagen getroffen.

6.5 Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig, die in unmittelbarer Zuordnung zum Eingangsbereich der Gebäude festgesetzt sind. Hierdurch wird der wohnungsnaher Nachweis der erforderlichen Garagen, Stellplätze oder Carports bzw. die Anordnung der Stellplätze am Haus ermöglicht, gleichzeitig aber auch eine übergroße Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplätze vermieden.

Die Ausnahme zur Errichtung von Stellplätzen im festgesetzten Vorgartenbereich - soweit sie wasserdurchlässig hergerichtet werden - dient der Möglichkeit, Besucherparken vor den jeweiligen Grundstücken ermöglichen, das auf der nur 4 m breiten Zufahrtsstraße auch kurzzeitig nicht möglich sein wird

6.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Rheidter Weg und somit zu guten Teilen über bestehende Verkehrsflächen. Zur Erhaltung des vorhandenen Straßenbildes, der angelegten Stellplätze mit Grünanlagen und Baumbestand, ist eine parallele öffentliche Zuwegung zu den Einzelhäusern geplant. Die Grundstücke sind schräg hierzu angeordnet, sodass dieser „Bypass“ auf eine Breite von 4,00 m, entsprechend der Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen, reduziert werden kann und dennoch eine Zufahrt gut möglich ist. (Die Ausrichtung der Grundstücke erleichtert dabei die Zufahrt auf die dieselben.) Beim Lenkvorgang eines Fahrzeuges laufen die Achsen hinter der Lenkachse „aus der Spur“: Sie verfolgen nicht exakt denselben Weg, so dass für eine Kurvenfahrt eine größere Fläche überstrichen wird, als der Spurstand vorgibt. An Hand der Schleppkurve für ein dreiaxsiges Müllfahrzeuge wurden die Radien in den Einmündungsbereichen der 4,00 breiten Anlage konzipiert.

Ordnungsbehördlich ist eine Einbahnregelung zu treffen.

6.7 Grünflächen, öffentlich und Verkehrsgrün

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen orientiert sich an der bestehenden Situation. Es ist nicht vorgesehen, die Flächen öffentlich zugänglich zu machen, sie sollen vielmehr ökologischen Zwecken vorbehalten bleiben. Zur Pflege der innen liegenden Fläche dient der innerhalb der künftigen Grünfläche liegende Weg nördlich der geplanten Wohngrundstücke, der bereits heute besteht und über das Friedhofsgelände angefahren werden kann.

6.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 29 Stommeln hatte bereits an der westlichen Plangrenze Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, als Eingrünung der Friedhofsfläche und zur freien Feldflur hin. Diese Festsetzung wird im neuen Bebauungsplan Nr.104 Stommeln aufgenommen.

6.7.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25b BauGB

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes liegt im durch den Landschaftsplan Nr.7 „Rommerskirchener Lössplatte“ festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Dieser Bereich war bereits im Bebauungsplan Nr. 29 Stommeln als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Das im neuen Bebauungsplan in diesem Bereich keine Änderungen geplant sind, wird die Festsetzung übernommen.

Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume im Bebauungsplan dient zum Erhalt der vorhandenen Struktur.

6.8 Entwässerung, Niederschlagswasser

Jeder Anschlussberechtigte ist vorbehaltlich der Einschränkungen in der Entwässerungssatzung der Stadt Pulheim verpflichtet, sein Grundstück in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 53 Abs. 1c LWG NRW an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfällt (Anschlusszwang). Abwasser im Sinne des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) sind das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser). Als Schmutzwasser gelten auch die aus Anlagen zum Behandeln, Lagern und Ablagern von Abfällen austretenden und gesammelten Flüssigkeiten.

7. Kosten

Die Planung ist Grundlage für die Errichtung von Wohnbebauung. Kosten durch die Planung des BP 104 Stommeln entstehen durch die Errichtung der öffentlichen Zuwegung zu den Einzelgebäuden sowie die Umsetzung der zu ermittelnden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sowie ggf. des Artenschutzes.

8. Umweltbericht erstellt durch das
Kölner Büro für Faunistik
Moltkestr. 28
50674 Köln

siehe gesonderter Teil im Anhang

Pulheim, den 26.08.2014

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demografie