



## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 52b Denklingen-Burgberg II. PA der Gemeinde Reichshof

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsgenese und Hintergrund	1
2.0	Übergeordnete Planung	2
3.0	Örtliche Situation im Geltungsbereich des BP 52b	2
3.1	Lage und Charakteristik des Gebietes	2
3.2	Geltungsbereich des BP 52b	3
3.3	Erschließung	3
4.0	Planungsziel der Gemeinde Reichshof	3
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	5
4.4	Garagen und überdachte Stellplätze	5
5.0	Gestaltung der baulichen Anlagen	5
6.0	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	6
7.0	Ver- und Entsorgung	6
8.0	Verkehrsflächen	7
9.0	Artenschutz	8
10.0	Städtebauliche Daten	8
11.0	Kosten	8

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52b Denklingen-Burgberg II. PA der Gemeinde Reichshof

## 1.0 Planungsgenese und Hintergrund

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52b Denklingen - Burgberg Planungsabschnitt II befindet sich zwischen "Kleiberweg" und dem Straßenzug "Unter der Burg" das Gelände des ehemaligen "Schwesternheimes" mit angrenzender Kapelle, das seit Jahren nicht genutzt wird.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundfläche von maximal 710 m<sup>2</sup> fest. Für diesen Bereich fand sich ein privater Investor, der in diesem Gebiet sechs Wohnhäuser mit entsprechenden Wohngrundstücken realisieren möchte, was planungsrechtlich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes gesichert wird.

Da die Gesamtgröße des Plangebietes 4.610 m<sup>2</sup> ausmacht und das Bauvorhaben im geplanten Innenbereich eine Nachverdichtung mit einer Wiedernutzbarmachung des Geländes einhergeht, wird die Änderung nach § 13a BauGB gemäß einem Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt und seitens der Gemeinde Reichshof im beschleunigten Verfahren vollzogen. Eine Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ist in diesem Fall nicht erforderlich. Ferner gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als "im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Somit ist die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bzw. die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ebenfalls nicht erforderlich.

Vor dem Hintergrund der ausgesprochen anspruchsvollen topografischen Situation, in der die sechs Wohnbauvorhaben realisiert werden sollen und den Regelungen des Besonderen Artenschutzes wurden jedoch eine erschließungstechnische Voruntersuchung und eine Artenschutzprüfung Stufe 1 dem Bebauungsplan vorgeschaltet.

## 2.0 Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

## 3.0 Örtliche Situation im Geltungsbereich des BP 52b

### 3.1 Lage und Charakteristik des Gebietes

Das ca. 4.610 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird vom Straßenzug "Unter der Burg" erschlossen. Dieser Straßenzug ist im Bereich des Plangebietes zum Teil öffentlich, zum überwiegenden Teil jedoch privat, und führt, gegenüber dem öffentlichen Verkehr abgesperrt, zur Burgbergklinik. Das Plangebiet wird vom verlassenen dreigeschossigen Schwesternheim dominiert. Dieses wird von zum Teil vegetationslosen Bracheflächen, Wiesen und Trittrasengesellschaften umgeben.

Im Süden liegt eine zurzeit noch genutzte Kapelle, die baulich mit dem verlassenen ehemaligen Schwesternwohnheim verbunden ist. Von hier führt einerseits eine Fußwegeverbindung zum "Kleiberweg", andererseits eine Treppenanlage zum Parkplatz der Burgbergklinik, die unter Denkmalschutz steht. Die Südgrenze des Plangebietes greift dabei in etwa auf das untere Drittel der Böschungen des Parkplatzes der Klinik.

Das Gebiet weist eine Länge von ca. 85 m und eine Breite von ca. 57 m auf. Insbesondere in der Ost-West-Erstreckung sind erhebliche topografische Unterschiede mit Höhendifferenzen von mehr als 10 m gegeben. Der höchste gemessene Punkt liegt im Bereich des Straßenzuges "Unter der Burg" bei 306 m ü.N.N., der niedrigste an der Südwestgrenze bei 295,5 m ü.N.N.

Die gesamte Topografie kann in vier Höhenbereiche gegliedert werden. Der erste liegt im Bereich des Straßenzuges "Unter der Burg" und weist Höhen von ca. 306 m bis Richtung Südostgrenze mit 303 m ü.N.N. auf. Von hier fallen in unterschiedlicher Ausgestaltung Böschungen in etwa auf das Niveau 302 m zum ehemaligen Schwesternheim ab. Von diesem Plateau auf 302 m ü.N.N. muss die Oberkante Kellerfußboden Schwesternheim und Kapelle und angrenzende Flächen differenziert werden. Diese weisen eine Höhe von ca. 300 m ü.N.N. auf und bilden das nächste "Höhenplateau". Zur Westgrenze bis unmittelbar an die Nachbar-

grundstücke am "Kleiberweg" fällt das Gelände dann abermals auf ein Niveau zwischen 298 m und knapp 295 m ü.N.N. ab.

Das Gebiet ist im Nordosten, Norden und Westen in ein Wohngebiet integriert, in dem die ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung dominiert. Es herrschen überwiegend Sattel- und Walmdächer aus dunklen Ziegeln vor. Im Kleiberweg sind die angrenzenden Häuser rot verklindert. Nach Süden grenzt der unter Denkmalschutz stehende Bereich der Burgbergklinik, der im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt ist, an das Plangebiet an. Im Südosten reichen Waldflächen bis unmittelbar an die Privatstraße "Unter der Burg" heran.

Der Bereich "Unter der Burg", der als private Erschließung dient, ist in der Regel gegenüber dem öffentlichem Verkehr abgesperrt.

### **3.2 Geltungsbereich des BP 52b**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des BP 52b ist 4.610 m<sup>2</sup> groß und umfasst in der Gemeinde Reichshof, Gemarkung Denklingen, Flur 16, die Flurstücke 566 teilweise, 559, 536 sowie 603 und 606. Bis auf den Bereich der öffentlichen Straße "Unter der Burg" auf der Teilfläche des Flurstückes 566 und dem Flurstück 559 der Kirchengemeinde, liegt der Geltungsbereich des Plangebietes im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **3.3 Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Straßenzug "Unter der Burg". In diesem Bereich befinden sich auch die wesentlichen Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser, etc. Die Entwässerung muss an den Bestand im "Kleiberweg" anknüpfen, wo Mischwasserkanäle in der Dimension DN 200 vorhanden sind.

## **4.0 Planungsziel der Gemeinde Reichshof**

Ziel der Gemeinde Reichshof ist es, die seit Jahren nicht genutzten innerörtlichen Flächen im Zuge der Innenentwicklung in eine dem örtlichen Gepräge entsprechende Wohnnutzung, unter besonderer Berücksichtigung des unter Denkmalschutz stehenden Komplexes der Burgbergklinik, zu überführen.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden sechs Wohnhäuser realisiert, die überwiegend durch Mehrkindfamilien bezogen werden. Es ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen, ohne der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sodass die Festsetzung als reines Wohngebiet der angestrebten städtebaulichen Nutzung entspricht.

Auf Grund der Größe des Erschließungssystems, das maßgeblich der Erschließung der hier festgesetzten Wohnnutzung dient, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Um eine "Übernutzung" des Gebietes zu vermeiden und die Verkehrsfrequenz fahrend und ruhend im angemessenen Rahmen zu halten, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei beschränkt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass, je nach späterer Festlegung der Wohnbaugrundstücke maximal Versiegelungen zwischen ca. 260 m<sup>2</sup> und 280 m<sup>2</sup> pro Wohnbaugrundstück erfolgen können. Diese maximale Versiegelung stellt auf Basis der Vorgespräche mit den zukünftigen Bauherren in ausreichendem Umfang Möglichkeiten zur Verfügung, sich in ihren zukünftigen Wohnbaugrundstücken verwirklichen zu können. In Abhängigkeit der Grundstücksgröße werden somit Grundflächenzahlen zwischen 0,35 und 0,4 festgesetzt.

Die Beschränkung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, dass die Grundflächenzahl nicht überschritten wird, dient dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und gewährt gleichzeitig die ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes, auch des Regenwassers, über den privaten Mischwasserkanal.

Die Beschränkung auf eine maximal zweigeschossige Bauweise trägt sowohl dem Gebietscharakter des Plangebietes als auch dem Charakter der umgrenzenden Wohnbebauung Rechnung.

Damit einher gehen auch die Festlegungen der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante als Maximalhöhe in Meter über N.N. (Normalnull).

Die Art der Festsetzung wurde auf Grund der schwierigen topografischen Situation gewählt, sie ist als Maximalwert eindeutig und schafft eine der privaten Erschließungsstraße angepasste Höhenlage der Baukörper und Geländeherrichtung. Hierauf baut die Beschränkung der maximalen Gebäudefirsthöhen auf. Sie bewirkt eine der topografischen Situation angepasste Weiterführung der Höhenentwicklung im Übergang zum Denkmalschutzkomplex Burgbergklinik.

### **4.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

Dem Gebietscharakter entsprechend wird eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Die überbaubaren Flächen weisen Spielräume für die zu erwartende Lage der Wohnbebauung auf, schränken gleichzeitig jedoch die Möglichkeiten der Überproportionierungen der Baukörper ein.

### **4.4 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sollen im Bereich ihrer Zufahrten zur vorgelagerten Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,50 m aufweisen, um einerseits die Qualität der Aufenthaltsfunktion und das visuelle Erleben im Bereich der Erschließungsstraße sowie den offenen Charakter des Wohngebietes zu unterstreichen und um andererseits zu verhindern, dass die Erschließungsfunktion der privaten Straße durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

## **5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird vor dem Hintergrund festgesetzt, dass im Süden das Baudenkmal Burgbergklinik angrenzt. Somit werden für die Fassaden- und Dachgestaltung Vorgaben festgesetzt, die im Wesentlichen der angrenzenden Bebauung entsprechen und einen unterstützend homogenen gestalterischen Übergang zu dem Komplex der Burgbergklinik aufweisen. Dies trifft insbesondere auf die Dachgestaltung, die Beschränkung mit dunkler Dacheindeckung, die Fixierung von Sattel- und Walmdächern sowie deren Misch-

und Unterformen und die Negierung von beweglichen Dachaufbauten, selbst wenn sie, wie bei Kleinwindkraftanlagen, der Erzeugung von erneuerbaren Energien dienen, zu. Photovoltaikanlagen, Satellitenschüsseln und weitere, nicht rotierende oder bewegliche Dachaufbauten, sind auf den Dächern zulässig, müssen jedoch dem dunklen Farbton des Daches angepasst werden.

Bezüglich der Einfriedungen zur privaten Erschließungsstraße werden ebenfalls gestalterische Festsetzungen (keine Mauern über 1,30 m Höhe sowie Verbot der Verwendung von Pflanzsteinen) fixiert, die dem Straßenraum in Bezug auf seine Aufenthaltsfunktion die Erlebbarkeit der offenen Bauweise gewähren.

## **6.0 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern**

Zur visuellen, standortgerechten Einbindung des Gebietes gegenüber der Burgbergklinik und der unterliegenden Bebauung werden Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgelegt. Zu verwenden sind bodenständige Sträucher heimischer Herkunft. Die Artenwahl kann der Gehölzliste "Landschaftspläne im Oberbergischen Kreis" sowie den Landschaftsplänen direkt entnommen werden. Es handelt sich dabei um Arten wie Hasel, Schlehe, Weißdorn, Holunder, Hundsrose, Schneeball, Roter Hartriegel, etc.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser, etc., erfolgt über den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche "Unter der Burg". Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt gemäß erschließungstechnischer Voruntersuchung in Absprache mit der Gemeinde Reichshof über einen privaten Mischwasserkanal, dessen Verlauf im Plangebiet nachrichtlich übernommen (siehe sonstige Darstellungen) und mittels Leitungsrecht gesichert wird. Diese private Mischwasserleitung wird über das angrenzende Flurstück 581 der Flur 16, Gemarkung Denklingen, zum vorhandenen Kanalbestand im "Kleiberweg" geführt, der die Mischwässer an dieser Stelle im öffentlichen Netz aufnimmt. Für den Verlauf über das Flurstück 581 wird seitens der Vorhabenträger mit dem Eigentümer ein eigener Vertrag geschlossen, der die Entsorgungssituation des Mischwassers sichert.

Das vorhandene Erschließungsnetz und die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche "Unter der Burg" wurde so dimensioniert, dass die Müllentsorgung im Bereich der privaten Erschließungsstraße mittels dreiaxsigem Müllfahrzeug erfolgen kann.

## 8.0 Verkehrsflächen

Die Dimension der Verkehrsflächen wurde so ausgelegt, dass im maßgeblichen Erschließungsast ein Begegnungsverkehr LKW/PKW bei langsamer Geschwindigkeit gut erfolgen kann. Hierzu wird eine Mischfläche von 4 m Breite und 2 Pflasterstreifen von je 50 cm, einer davon als Muldenrinne, die zum Straßenablauf führt, als private Verkehrsfläche vorgesehen. Im Bereich der nach Nordosten und Südwesten verschwenkenden Äste kann auf Grund der etwas geringeren Frequenz der besagte Querschnitt um 50 cm verringert werden, sodass hier eine Mischfläche von 3,50 m mit gepflasterter 50 cm breiten Muldenrinne auf der einen und 50 cm Pflasterstreifen auf der anderen Seite das Straßenbild prägen wird. Die private Erschließung wurde somit auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Als zusätzlicher Spielraum wird im Bebauungsplan fixiert, dass Einfriedungen zur Straßenfläche einen Abstand von mindestens 50 cm aufweisen sollen. Die Höhenlage der Verkehrsfläche spielt eine maßgebliche Rolle in der Höhenentwicklung und Geländeausgestaltung des Plangebietes. Sie wurde in der erschließungstechnischen Voruntersuchungen bezüglich der Höhenlage der Achse mehrmals angepasst, bis die hier fixierte optimierte Lage ermittelt wurde.

Da seitens der zukünftigen Eigentümer eine individuelle und damit gegebenenfalls zeitlich versetzte Herrichtung ihrer Wohnbaugrundstücke angestrebt wird, wurden die zur Sicherung der Erschließungsstraße notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen im B-Plan dargestellt und festgesetzt, dass diese mit sämtlichen ggf. zur Sicherung des Straßenkörpers notwendigen Anlagen auf den privaten Grundstücken zu dulden sind. Dies sichert einerseits die ordnungsgemäße Herrichtung der privaten Erschließungsstraße, andererseits verschafft sie den späteren Eigentümern der Wohnbaugrundstücke einen Überblick, wieweit die für die Herrichtung der Straße notwendigen Böschungen auf ihre Wohnbaugrundstücke greifen. Diese Böschungen können vollständig in die Nutzung der Wohnbaugrundstücke überführt werden, solange die damit einhergehenden Nutzungsänderungen die Sicherheit der privaten Erschließungsstraße nicht gefährden (siehe Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26).

Da die Festsetzungen der maximalen Erdgeschosshöhe weitgehend mit der Höhe der Erschließungsstraße korrespondieren, kann eine Geländeherrichtung erfolgen, die maßgeblich der Höhenlage der angrenzenden privaten Erschließungsstraße entspricht.

Im Bereich "Unter der Burg" übernimmt die öffentliche Verkehrsfläche die Verhältnisse des vorhandenen Straßenzuges und gewährt so den reibungslosen Zu- und Abfluss des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebietes.

## 9.0 Artenschutz

Das Plangebiet weist keine essenziellen Funktionen für Arten, die den Ver- und Geboten des besonderen Artenschutzes unterliegen, auf. Mit der Realisierung des Vorhabens gehen weder Konflikte mit dem besonderen Artenschutz noch mit den Regelungen des Umweltschadensgesetzes bzw. des § 19 BNatSchG einher (siehe hierzu Artenschutzprüfen Stufe 1).

## 10.0 Städtebauliche Daten

Größe Gesamtgebiet	4.610 m <sup>2</sup>
Größe WR	4.152 m <sup>2</sup>
Größe private Erschließungsstraße	331 m <sup>2</sup>
Größe öffentliche Verkehrsfläche	127 m <sup>2</sup>

## 11.0 Kosten

Die Planungskosten sowie die Realisierung der geplanten Vorhaben werden durch den Vorhabenträger getragen. Hierzu wird zwischen der Gemeinde Reichshof und dem Vorhabenträger ein öffentlich rechtlicher Vertrag geschlossen.

Aufgestellt:  
Wiehl, im Mai 2012