

**Umsiedlung Etzweiler / Gesolei****B e g r ü n d u n g****zum Bebauungsplan Nr. 73****"Angelsdorf, Umsiedlungsstandort Etzweiler / Gesolei"****der Gemeinde E l s d o r f****u. a. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 44****1. Allgemeines**

Der Südwestteil der Gemeinde Elsdorf liegt im Tagebaugebiet Hambach des rheinischen Braunkohlenreviers. Der sogenannte Teilplan 12/1 Hambach wurde im Mai 1977 durch den Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen für verbindlich erklärt. Umsiedlungsflächen wurden in diesem Teilplan noch nicht festgelegt. Der Braunkohlenausschuß hat in seiner 92. Sitzung am 05.06.1989 die Bezirksplanungsbehörde mit der Überprüfung des Teilplanes 12/1 beauftragt. Der Braunkohlenausschuß hat das Ergebnis dieser Überprüfung in seiner 95. Sitzung zur Kenntnis genommen und gleichzeitig die Bezirksplanungsbehörde mit der Erstellung eines Braunkohlenplanentwurfes für die Teilabschnitte "Umsiedlung" sowie "Straßen- und Schienenwege" des Braunkohlentagebaus Hambach beauftragt. Es wurde gleichzeitig zur Rückkopplung mit den politischen Gremien der Arbeitskreis Hambach gebildet.

Die konstituierende Sitzung fand am 17.05.1990 statt. Da für die qualifizierte Planung von Ersatzstraßen und Ersatzschienenwegen noch weitere gutachterliche Untersuchungen notwendig sind, die Umsiedlung des Ortsteils Etzweiler und der Siedlung Gesolei aus Gründen des vorgegebenen Abbaufortschritts allerdings nicht aufgeschoben werden kann, wurde im Arbeitskreis am 15.02.1991 beschlossen, den sachlichen Teilabschnitt "Umsiedlung" vom Teilabschnitt "Verkehr" abzukoppeln.

Aus diesem Grunde wurde mit dem Entwurf des Braunkohlenplanes Hambach sachlicher Teilabschnitt "Umsiedlung Etzweiler / Gesolei" wurde im Jahre 1991 begonnen, und der Regierungspräsident in Köln legte ihn im Oktober 1991 vor, Anfang Mai 1993 wurde er vom Braunkohlenausschuß aufgestellt.

Betroffen von der Umsiedlung ist die Ortschaft Etzweiler mit der Siedlung Winterbach, das Haus Etzweiler sowie die Streusiedlung Tanneck. Darüber hinaus der Sittarder Hof und zwischen der Abbaugrenze und der Sicherheitslinie die Siedlung Gesolei.

2. Einfügung in die Raumordnung und die örtliche Bauleitplanung

Der Braunkohlenplan weist nordöstlich des Ortsteils Angelsdorf eine Umsiedlungsfläche von 15,1 ha aus. Er sieht vor, daß von dem nordwestlich verlaufenden Escher Bach ein Abstand von prinzipiell 50 m einzuhalten ist, und daß zwischen der Siedlung Angelsdorf-Nord und dem neuen Baugebiet eine Freizone von ca. 70 m eingehalten wird.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt die 70 m breite Freizone in vollem Umfange und hält zur Parzellengrenze des Escher Baches einen Abstand von 15 m, um das bis dorthin ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet nicht zu berühren. Der außerhalb des Bebauungsplanes liegende Bereich zwischen der südöstlichen Begrenzung und der K 38 wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde als dicht bepflanzte Grünfläche angelegt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf sieht für das Plangebiet derzeit eine Wohnbaufläche, öffentliche Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen vor.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsdorf ist rechtswirksam, und es muß eine entsprechende Änderung durchgeführt werden.

Der Braunkohlenplan Hambach, sachlicher Teilabschnitt "Umsiedlung Etzweiler / Gesolei" wurde, wie bereits erwähnt, Anfang Mai 1993 vom Braunkohlenausschuß aufgestellt.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 44 (Angelsdorf) überdeckt sich am südwestlichen Rand des B-Planes Nr. 73 auf voller Länge in einer durchgehenden Gesamtbreite von 55 m mit diesem. Ersterer weist eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche aus und wird durch dieses neue Recht überlagert.

Das Verfahren zur Aufstellung des Braunkohlenplanes, sachlicher Teilabschnitt "Umsiedlung Etzweiler / Gesolei", die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes 73 werden parallel durchgeführt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Siedlungsbereich Angelsdorf-Nord und liegt im übrigen zwischen der K 38 im Osten, dem Escher Bach im Nordwesten und der B 55 n im Norden. Die Luftlinienentfernung zum Ortskern von Elsdorf beträgt ca. 1 000 m. Das zukünftige Siedlungsgebiet wird zum Siedlungsschwerpunkt Elsdorf der Gemeinde Elsdorf gehören. Derzeit wird es intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5. Bodenordnung

Derzeit bemüht sich der Bergbautreibende die für die vorgesehene Siedlungsentwicklung erforderlichen Flächen frei zu erwerben, damit keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich werden.

6. Öffentliche Infrastruktur

Für das Siedlungsgebiet sind laut Braunkohlenplanentwurf und nach dem bisher mit der Gemeinde diskutierten Infrastrukturprogramm folgende Einrichtungen vorgesehen:

Sportplatz	ca. 16 000 m ²
Friedhof	ca. 4 000 m ²
Bürgerhaus und Festwiese	ca. 4 500 m ²
Spielplatz	ca. 1 460 m ²

Ein gesonderter Kindergarten für das Siedlungsgebiet ist nicht vorgesehen, da - bedingt durch den geplanten Neubau des Kindergartens "Steinweg" - zukünftig Plätze in ausreichender Anzahl im Kindergarten Angelsdorf zur Verfügung gestellt werden können.

Die relativ geringe Entfernung zum Ortszentrum von Elsdorf, das alle privaten Versorgungseinrichtungen anbietet, macht die Ansiedlung von besonderen privaten Einkaufs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen nicht erforderlich, was jedoch die Entstehung von Tagesbedarfsläden im privaten Bereich nicht ausschließen sollte.

7. Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung soll unmittelbar von der K 38 (Carl-Diem-Straße) erfolgen. Diese verläuft in einem langgestreckten Bogen südöstlich des neuen Baugebietes. Um eine sichere Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten, wird die Haupterschließungsstraße über einen Kreisverkehr an die K 38 angebunden. Sie weist bis zum Ortseingang eine Gesamtbreite von 12,75 m auf (einschließlich Rad-/Fußweg) und führt durch den riegelartigen Torbau, der den neuen Ort wie durch eine Schleuse prägnant und unmittelbar in Erscheinung treten läßt. Die Straße wird in diesem Bereich aufgepflastert und führt als insgesamt 10,50 m breite "Dorfstraße" in den Ort hinein. Sie gabelt sich in Höhe der Friedhofskapelle; beide Äste umfassen den Dorfteich und das dahinterliegende Bürgerhaus. Der linke Ast erschließt das "Heckenquartier I", während der rechte über eine auf die "Dorfstraße" zurückführende Schleife den "Lindenplatz", das "Heckenquartier II" und das "Gartenquartier" erreichbar macht.

Die Erschließungsstraßen im "Anger-", "Garten-" und "Heckenquartier I + II" und am "Lindenplatz" sowie beide Äste der "Dorfstraße" werden als 30-km-Zone entsprechend ihrer Funktion als reine Anliegerstraßen (EAE 84) in einer Fahrbahnbreite von 4,50 m ausgelegt. Sie sollen aufgepflastert werden. Die Sicherheit des Verkehrs ist mit der vorgesehenen Breite gewährleistet. Die "Dorfstraße" mit ihrer Fahrbahnbreite von 5,50 m wird ebenfalls als 30-km-Zone ausgelegt. Die Stichstraßen sind in ihrem Abschluß so dimensioniert, daß eine ausreichende Fläche für die Wendemöglichkeiten der Rettungs-, Versorgungs- und Reinigungsfahrzeuge ausgewiesen ist. Um dem zu erwartenden Anliefer- und Besucherverkehr gerecht zu werden, sind öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl vorgesehen (s. Ziff. 7.1).

Als zusätzliche Erschließung für die im Norden befindlichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie die kleineren gewerblichen Betriebe

und den Sportplatz soll eine zweite Anbindung durch Verlegung des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges erfolgen. Diese Verlegung geschieht getrennt vom B-Plan-Verfahren. Der Weg wird in Zukunft zunächst in Richtung der B 55 n verlaufen und schwenkt rund 60 m weiter nach Osten zur K 38. Die Achse der Einmündung liegt ca. 100 m von der Mitte der vorhandenen Unterführung in Richtung B 55 n.

Im Plangebiet werden mehrere fußläufige Verbindungswege angelegt, die in einer Breite von 2 m in wassergebundener Oberfläche erstellt werden; innerhalb der ökologischen Ausgleichsflächen kommen Fußpfade zur Ausführung.

Bei ermittelten 177 Haushalten im gesamten Siedlungsbereich ist auf Grund von Erfahrungswerten nicht mit einem besonders hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Bebauung wird lediglich bis zu zweigeschossig ausgeführt werden, so daß keine besonderen Nutzungskonzentrationen zu erwarten sind. Aus diesen Gründen soll ein minimaler Versiegelungsanteil in den Straßenräumen angestrebt werden. Möglichst viele Bereiche der Plätze oder auch der Straßenräume sollen in wassergebundener Decke oder wasserdurchlässiger Pflasterausführung erstellt werden.

Die Verwaltung des RVK (Regionalverkehr Köln) beabsichtigt, eine Bushaltestelle in der Nähe der Hauptanbindung an der K 38 einzurichten, um den Anschluß des Umsiedlungsortes an den öffentlichen Personennahverkehr zu gewährleisten. Voraussichtlich werden die Omnibusse der Linie Köln-Jülich über Horrem, Berrendorf und Elsdorf diese Haltestelle anfahren.

7.1 Öffentliche Stellplätze und private Stellplätze für den Mietwohnungsbau

1. Bedarf an öffentlichen Stellplätzen

10 % Besucherstellplätze von		
insgesamt 177 Haushalten:	ca.	20
Bürgerhaus:	ca.	25
Friedhof		
einschließl Kapelle:	ca.	12
Sportplatz:	ca.	30

Stellplatzbedarf öffentlich:	ca.	87 Stellpl.
		=====

2. Bedarf an privaten Stellplätzen für Mietwohnungen

ca. 60 Mietwohnungen:	ca.	60 Stellpl.
		=====

7.2 Stellplatznachweis

1. Öffentliche Stellplätze

im Straßenraum besonders ausgewiesene öffentliche Stellplätze:	ca.	50
im Straßenraum auf Parkstreifen unter Berücksichtigung der Zufahrten und Baumpflanzungen ausgewiesene öffentliche Stellplätze:	ca.	76
(provisorisch auf den Grünflächen Festwiese und Sportplatz ausgewiesene öffentliche Stellplätze):	ca.	(45)
Stellplatz öffentlich:	ca.	<u>126 Stellpl.</u>

Da der Bedarf wesentlich geringer ist als das potentielle Angebot, sollen die Stellplätze am Straßenrand nur bei tatsächlichem Bedarf ausgebaut werden; ansonsten verbleiben sie als Grünstreifen.

2. Private Stellplätze für Mietwohnungsbau

Garagen auf gesonderten Grundstücken	ca.	<u>61 Stellpl.</u>
--------------------------------------	-----	--------------------

8. Kanaltechnische Erschließung

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist die Abwasserentsorgung als Mischwasserkanalisation wie folgt vorgesehen:

Auf Grund der topographischen Lage verläuft der Hauptsammler in westöstlicher Richtung nördlich des Friedhofes über die Dorfstraße - Gartenquartier an den MI-Grundstücken vorbei zur 2. Anbindung an die K 38. Die Kreisstraße und die Bundesbahnstrecke Düren-Neuß wird unterfahren. Der Anschluß erfolgt in Höhe der Oststraße an den Verbindungssammler.

Auf Grund der durchgeführten hydraulischen Berechnungen und der Abstimmung mit der staatlichen Wasseraufsicht wird nördlich des Umsiedlungsstandortes ein Abschlagsbauwerk errichtet. Ein Teil des Mischwassers wird dem Regenüberlaufbecken Oststraße zugeleitet; beim Regenereignis wird die abgeschlagene Menge zum Bodenfilterbecken am Escher Bach geführt.

Die Kanalverlegung selbst ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, sondern der späteren Bauausführung vorbehalten, wobei die weitere Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt werden muß.

Für die Wasserversorgung ist geplant, einen Hauptstrang vom Anschluß Oststraße her parallel zum Hauptsammler zur K 38 zu verlegen und von dort aus ins Umsiedlungsgebiet. Der andere Anschluß erfolgt im Südwesten vom Plangebiet nach Angelsdorf.

9. Flächen zur Ver- und Entsorgung

9.1 Fläche für Wertstoffbehälter

Zur Aufstellung von Wertstoffbehältern dient eine ca. 120 m² große Fläche nördlich der Bürgerhausparzelle. Sie kann problemlos über den östlichen Ast der "Dorfstraße" angefahren werden.

9.2 Flächen für die Elektroversorgung

Zur Aufnahme einer der beiden notwendigen Trafostationen ist die kleine platzartige Aufweitung südöstlich der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe bestimmt. Für die andere soll auf eigens dazu ausgewiesener Parzelle im Nordosten des Grundstückes für das Bürgerhaus ein gemauertes Häuschen in die Umfassungsmauer des Bürgerhauses integriert werden.

10. Städtebauliches Konzept

Der quer zur Haupterschließungsstraße geplante Torbau bildet den Eingang des neuen Ortes. Von hier aus wird die "Dorfstraße" erreicht, die zwar mehrfach abknickt, aber in ihren Teilabschnitten geradlinig verläuft. Die Geradlinigkeit der Abschnitte wurde bewußt gewählt, um eine aus der Historie hergeleitete Krümmung analog zur alten Wald- bzw. Berrendorfer Straße zu vermeiden, da diese im Laufe der Jahrhunderte gewachsen ist und nicht mehr aus der Retorte geschaffen werden kann. Die Abschnitte sind in sich kurz und bilden differenzierte Bereiche.

Die "Dorfstraße" führt über eine trichterförmige Erweiterung unmittelbar ins Zentrum mit Friedhof, Friedhofskapelle, Teich und dahinterliegendem Bürgerhaus. Dieses soll als möglichst schmaler Baukörper in nordwestlicher Ausrichtung angelegt werden, um den hier in den Ort über die Festwiese und den Dorfplatz mit Teich hineingezogenen freien Landschaftsraum möglichst wenig zu beeinträchtigen. Der Friedhof verbindet nach Südwesten hin die Dorfmitte mit dem Freiraum zwischen dem Bebauungsplan gebiet und dem Ortsteil Angelsdorf. Einen öffentlichen Kinderspielfeld sieht der Plan in der Mitte des "Gartenquartiers" vor.

Der hölzerne Turmhelm der alten Etzweiler Kirche soll auf vielfachen Wunsch hin auf neuem Sockel in die Achse der "Dorfstraße" aufgestellt werden. Dies geschieht in Anlehnung an seine heutige Erscheinung in der Achse der L 276, die von Elsdorf aus durch Etzweiler führt.

Neben den Elementen "Dorfstraße", "Dorfplatz" und "Landschaftsraum" wird das Bebauungsplangebiet im wesentlichen durch vier Quartiere gebildet, die im Inneren stark begrünt und mit Heckenwegen gegliedert sind. Es sind dies die "Heckenquartiere I + II" im Westen bzw. Nordwesten, das "Gartenquartier" im Osten, das "Angerquartier" im Süden sowie der "Lindenplatz" im Norden. Östlich des "Lindenplatzes" befinden sich insgesamt vier größere Grundstückspartellen für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb sowie eines für einen Erwerbsgartenbaubetrieb mit Unterglasgebäuden. Ein weiterer liegt unmittelbar am Friedhof. Im Nordosten sind vier Partellen für kleinere Gewerbebetriebe ausgewiesen. Zwischen ihnen und der Kreisstraße 38 befindet sich der Sportplatz.

Die beiden "Heckenquartiere" sind in Anlehnung an die Gesolei mit ihren freistehenden Häusern entstanden. Um diese dennoch in einen verbindlichen Rahmen zu fassen und eine hohe ökologische Qualität zu erreichen, werden hier - von öffentlicher Hand finanziert - Hecken auf privatem Grund errichtet, die später den Grundstückseigentümern zur Pflege überlassen werden.

Das "Angerquartier" mit seiner Erschließungsstraße, die unmittelbar hinter dem Mietwohnungsbaukörper nach Südwesten abzweigt, um dann in einem Bogen nach Nordwesten in Richtung Friedhof zu verschwenken, gewährt - wie heute vom Florianweg in Etzweiler - einen Einblick in die rückwärtigen Gärten der "Dorfstraße".

Die "Hofhäuser" im Norden des "Gartenquartiers" orientieren sich mit ihren Gärten nach Norden. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine zusätzliche überbaubare Fläche, die für die Errichtung von Kleintierställen vorgesehen ist. Die beiden überbaubaren Flächen im Süden der betreffenden Grundstückspartellen sollen mit ihrer zeilenförmigen Bebauung zur Abschirmung des dort ausgewiesenen MD-Gebietes gegen die Wohngebiete beitragen.

Eine ebenfalls - wie die vorherbeschriebenen Hofhäuser - gänzliche Neuerung ohne direktes Vorbild bildet der "Lindenplatz" mit seiner nördlichen bzw. nordwestlichen Bebauung. Mit ihrer giebelständigen Bauweise lösen die Häuser die strenge Ortsstruktur in die Landschaft hinein auf und geben den Blick dorthin frei.

Die Entwurfsverfasser sind der Überzeugung, daß auf der Grundlage vor allem des Rückgrates der "Dorfstraße" eine Planung mit hoher Identität realisiert werden kann, die zu einem neuen qualitätvollen Ort führt.

Exemplarisch seien hier einige Merkmale aus der Analyse der Baustruktur der alten Orte - insbesondere Etzweiler, aber auch der Gesolei - genannt, die in modifizierter Form im Umsiedlungsstandort Anwendung finden können:

Die Gebäude

- bilden einen Straßenraum
- sind aneinandergelagert oder mit Mauern verbunden
- sind von menschlichem Maßstab (eingeschossig mit Drempel oder maximal zweigeschossig)
- stehen mit der Traufe oder dem Giebel zur Straße
- sind aus einzelnen Baukörpern zusammengesetzt
- umschließen einen Hof und sind in einzelne Bereiche unterteilt: Wohnhaus, Innenhof, Nebengebäude, Garten, Feld.

Die Baukörper

- sind in der Regel ein- bis zweiraumtief
- sind als Wohnhäuser dreiachsig
- haben Sattel- oder Pultdächer.

11. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nahezu alle Quartiere sind als Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO) festgelegt. Lediglich der "Lindenplatz" und der nördliche Teil des "Gartenquartiers" sowie die Parzellen für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb und die beiden Flächen für den Erwerbsgartenbau sind als Dorfgebiete (MD, § 5 BauNVO) ausgewiesen; die Parzellen für kleinere Gewerbebetriebe als Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO). Die Ausweisung von Dorfgebieten innerhalb der Bereiche, die für den privaten Wohnhausbau vorgesehen sind, soll vor allem die Kleintierhaltung ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird - entsprechend des ländlichen Charakters - relativ niedrig festgelegt. In den Dorfgebieten sind GRZ und GFZ von generell 0,3 bzw. 0,5 vorgesehen. Ausnahmen bilden die Grundstücksparzellen für die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 sowie die Flächen für Treibhäuser (GRZ und GFZ 0,8). In den WA-Gebieten ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 ausgewiesen. In beiden MI-Gebieten ist die Ausweisung einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 geplant (s. auch 14.2).

Auf Grund der notwendigerweise hohen Flächenausnutzung der den Erwerbsgartenbaubetrieben zugehörigen Unterglasgebäuden sind deren Flächen mit dementsprechend höheren GR- und GF-Zahlen im MD-2-Gebiet ausgewiesen. Für die Wohn- und Betriebsgebäude ist jeweils ein gesondertes Gebiet MD 3 mit geringerer GR- und GF-Zahl festgelegt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Tankstellen nicht zulässig: Weder können ein dadurch verursachtes hohes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Belästigungen noch eine städtebauliche Störung der in sich abgeschlossenen Erscheinung eines Umsiedlungsortes akzeptiert werden. Weil das MD-4-Gebiet im Norden für die umzusiedelnden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe vorgesehen ist und wegen möglicher unzuträglicher Emissionen sind "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" nicht zulässig.

Das WA 1 ist ausschließlich für die Errichtung des "Bürgerhauses" mit eventuell zugehöriger Schank- und Speisewirtschaft vorgesehen, um in Verbindung mit Friedhof, Friedhofskapelle und Dorfteich die Zentrumsfunktion dieses Bereiches zu sichern.

Auf der Festwiese soll ein Kleinkaliberschießstand mit den zugehörigen Einrichtungen als Ersatz für den alten Stand der Etzweiler Schützen errichtet werden. Der Immissionsschutz des Schießstandes wird im Genehmigungsverfahren sichergestellt.

12. Garagen und Stellplätze

Der Ausschluß von Kleingaragen unterhalb der Geländeoberfläche soll großflächige und planerisch nicht erwünschte Abgrabungen für die Zufahrten verhindern. Gemeinschaftstiefgaragen unter Miethäusern sind zulässig, weil diese mit lediglich einer Zufahrt ausgestattet sind. Der Bebauungsplan weist auf insgesamt drei Parzellen die Möglichkeit der Errichtung von gemeinschaftlichen Garagen und Stellplätzen aus. Es soll damit im

Sinne des § 21 a (2) BauNVO ein Anreiz zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gegeben werden, um einer städtebaulich ungeordneten Häufung von Garagen und Stellplätzen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorzubeugen. Dies ist auch in Verbindung mit einer Beschränkung ihrer Anzahl auf maximal drei außerhalb der überbaubaren Fläche zu sehen.

13. **Überbaubare Grundstücksfläche, Höhen der baulichen Anlagen, Bauweise**

Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe dient in Ergänzung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Bestimmung des städtebaulich erwünschten Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die vertikale Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke.

Es gibt in der Regel zwei überbaubare Flächen unterschiedlicher Tiefe und Bestimmung. Die vordere, 10 m tiefe, dient der Errichtung vor allem der Hauptbaukörper; die rückwärtige, 6 m tiefe, ist für untergeordnete Baukörper (Anbauten) vorgesehen. Hier darf maximal die Traufhöhe des Gebäudes, das in der vorderen überbaubaren Fläche errichtet ist, erreicht werden. Die Firsthöhe ist um 0,5 m niedriger anzusetzen. In Verbindung mit einer dortigen Begrenzung auf eine Breite von 9 m soll eine deutliche hierarchische Stufung erreicht werden, nicht nur um Anlehnungen an die tradierte Bauweise zu ermöglichen, sondern vor allem auch, um eine sinnvolle Nutzungsform von Haus und Grundstück zu erhalten. Die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen dient zur Vermeidung einer willkürlichen Höhenentwicklung der Baukörper. Zur Förderung giebelständiger Gebäude dürfen diese in einer Maximalbreite von 9 m (um atypisch proportionierte Giebelflächen zu vermeinen) mit durchgehender Traufhöhe über beide überbaubare Flächen hinweg errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der im allgemeinen schmal gehaltenen Parzellen gehen von einer Straßenrandbebauung aus (Baulinie!), nicht zuletzt auch, um ausreichend große unversiegelte Flächenanteile zu erhalten. Diese abweichende Bauweise soll den Umsiedlern ein Maximum an Nutzungsvielfalt und Verschiedenartigkeit der Baumöglichkeiten eröffnen und sie nicht in das enge Korsett einer offenen oder geschlossenen Bauweise zwingen, die im Bereich von Wald- und Berrendorfer Straße im alten Ort auch nicht auftauchen.

An allen städtebaulich wichtigen Platz- und Straßenräumen wird die Randbebauung durch Baulinien definiert, um gestalterisch qualitätsvolle Außenräume zu sichern.

Übermäßige Tiefen ungegliederter Baukörper führen zu gestalterischen, vor allem aber auch belichtungs- und belüftungstechnischen Problemen, die durch die Festlegung der zwei unterschiedlichen Bauflächen von vornherein ausgeschaltet sind.

Durch die Festlegung maximaler Trauf- und Firsthöhen soll eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude und eine Beeinträchtigung des vom alten Dorf weiterentwickelten Ortsbildes vermieden werden. In Verbindung mit der Untergliederung der überbaubaren Fläche definiert sich das Volumen der Baukörper: Die Unterschiede zwischen möglicherweise nebeneinander errichtetem schmalem eingeschossig und

breitem zweigeschossig genutztem Haus bewegen sich innerhalb ausbalancierter Grenzen.

Da die überbaubare Fläche 1 a in erster Linie die Errichtung von Kleintierställen ermöglichen soll, sind hier entsprechend niedrige Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben.

Die Gebiete MD 1 ("Lindenplatz") und MD 4 (landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe) sehen eine Traufhöhenbegrenzung von 4,50 m vor, um die Ortssilhouette nach Norden bzw. Nordwesten abzustufen. Beim "Lindenplatz" geht dies einher mit der bereits beschriebenen Öffnung zur Landschaft.

Gerade auch im Hinblick auf die in diesem Falle bewußt nicht angewandten bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Bestimmung der Vollgeschosse sind diese Festsetzungen über Trauf- und Firsthöhen sinnvoll, und werden im Rahmen der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn als durchaus vertret- und zumutbar angesehen. Die in den textlichen Festsetzungen erscheinenden Bestimmungen ermöglichen eine unter einem verbindlichen Leitfaden hohe Ausnutzbarkeit der Bauflächen. Sie sollen dem neuen Ort ein deutlich lesbares Gesamtbild mit ebenso deutlich voneinander verschiedenen Gebäuden verleihen.

Bis auf den Torbau im Südosten, der in geschlossener Bauweise errichtet werden soll, sind die anderen Bereiche sämtlich in offener Bauweise ausgelegt. Die bereits für die Abweichende Bauweise beschriebene Gliederung der Bauflächen gilt in großen Teilen auch für die offene Bauweise; die Abstandflächen richten sich hier nach § 6 BauO NW.

Für die "Dorfstraße" mit ihren beiden Ästen wird eine abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) festgelegt, die aus der Struktur des alten Etzweiler entwickelt ist. Die Häuser sollen entweder aneinandergesetzt oder durch Nebengebäude, Mauern oder Toreinfahrten miteinander verbunden werden. Dabei ist es freigestellt, ob sie giebel- oder traufständig zur Straße ausgerichtet sind. An giebelständige Gebäude darf grundsätzlich nicht unmittelbar angebaut werden. Nur in Fällen einer nachbarlichen Einigung über den Dachanschluß ist dies möglich. Um bei einem fehlenden Übereinkommen dennoch eine möglichst hohe Ausnutzung des betreffenden Grundstücks zu ermöglichen, kann ausnahmsweise der Grenzabstand - unabhängig von der Traufhöhe - auf 1 m reduziert werden.

14. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

14.1 Umweltverträglichkeit

Bereits im Vorfeld wurde ein Landschaftsarchitekt hinzugezogen, dessen Aussagen die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf darstellen.

Als Grünpuffer zur Aufwertung der klimatischen Verhältnisse wird zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Südwesten und dem neuen Ort eine 70 m breite Streuobstwiese angelegt. Von dort aus gesehen stößt der Friedhof keilförmig als Grünschneise nach Nordosten ins Ortszentrum. Der sich in östliche Richtung anschließende aufgeweitete Bereich der Dorfstraße erhält eine Lindenbaumreihe. Diese Maßnahmen schaffen eine Klimaschneise, die die westlichen Winde aufnimmt und in die Wohnbereiche weiterleitet.

In der zukünftigen Dorfmitte ist zwischen der Friedhofskapelle und dem Bürgerhaus ein Dorfteich mit Wasserpflanzen, Wiese sowie Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Er soll vor allem durch Niederschlagswasser von Platzflächen und öffentlichen Gebäuden gespeist werden. Von hier aus öffnet sich ein weiterer Grünbereich in nördlicher Richtung, der sich über die in weiten Bereichen von der Bebauung freizuhaltenen Parzelle des Bürgerhauses und die Festwiese hinaus in die offene Landschaft erstreckt, so daß der Dorfteich im Mittelpunkt einer so geschaffenen Vernetzung als ökologische Zelle erscheint.

Im Nordwesten entlang des neuen Ortes ist eine nicht geschlossen bepflanzte Streuobstwiese vorgesehen, die den zur Hauptsache aus dieser Richtung einfallenden Winden gegenüber keine Barriere aufbaut. Südöstlich der Parzelle des Escher Baches befindet sich ein 15 m breiter Streifen, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und durch den Bebauungsplan nicht berührt wird. Es ist vorgesehen, den Escher Bach zu renaturieren; da er jedoch aus Niederschlagswässern gespeist wird, und aus diesem Grunde in den Sommermonaten über längere Zeiträume hinweg trockenliegt, soll das Überlaufwasser des Dorfteiches über eine Feuchtrinne zum Bach geleitet werden.

Zwischen dem südöstlichen Rand des Umsiedlungsstandortes und der dort entlang verlaufenden Kreisstraße 38 wird mit Baumgehölzen bis zur Wohnbebauung (dort mit vorgelagerten Wiesen) bzw. dem Sportplatz aufgeforstet. Laut schalltechnischem Gutachten ist diese Maßnahme ausreichend, um die Lärmemissionen, die von der K 38 und der parallel dazu verlaufenden Bundesbahnstrecke ausgehen, unterhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Maximalwertes zu reduzieren.

Die geplante Aufforstung dient auch als Schutz vor kalten östlichen Klimaeinflüssen, als Sichtschutz und Sauerstoffreservoir für das Kleinklima. Angepflanzt werden nur heimische Gehölze wie Rotbuche, Stiel- und Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Salweide, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe und Hartriegel.

Allgemein erfolgt die Bepflanzung als Ergänzung zur landwirtschaftlich intensiv beanspruchten Region, daher soll auch die Begrünung der privaten Grundstücke gemäß der natürlichen potentiellen Vegetation erfolgen.

In den beiden "Heckenquartieren", am "Lindenplatz" sowie beiderseits entlang der Fußwege und des Kinderspielplatzes werden von öffentlicher Hand Rotbuchenhecken angelegt (je lfdm. 2,5 - 3 Stämme, max. 1,5 m hoch), um - nicht zuletzt aus optischen Gründen - eine durchgängige Grünvernetzung zu erreichen.

Die Bepflanzung des öffentlichen Straßenraumes wird mittels Hochstamm-bäumen der natürlichen potentiellen Vegetation (unter Berücksichtigung gezüchteter Straßenbaumarten) erfolgen. Als bodendeckende Pflanzen werden zusätzlich Beetrosen, Efeu, Kriechspindel und Potentilla angepflanzt.

Die Abgrenzung der geplanten Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Kirdorf ist nachrichtlich übernommen.

14.2 Immissionsschutz Sportplatz

Auf Grund des vorliegenden Schallschutzgutachtens für den Sportplatz werden folgende Maßnahmen getroffen, damit die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 nicht überschritten werden:

Das MI-Gebiet wird in MI 1 und MI 2 unterteilt. Im MI-2-Gebiet sind aus Schallschutzgründen keine Wohnnutzungen zulässig. Im Gebiet MI 1 und MD 5 sind Wohnräume mit einer Fußbodenhöhe mit mehr als 6 m über EG mit Finstern in Sichtbeziehung zum Sportplatz aus Schallschutzgründen nicht zulässig.

Entlang des Sportplatzes wird auf Grund des Lärmschutzgutachtens eine Schallschutzmaßnahme (Wall + Wand kombiniert) in Höhe von ca. 4 m errichtet.

14.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Beim Verfahren zur Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen wurde auf die Methode Sporbeck zurückgegriffen, über die alle vorkommenden Landschaftseinheiten intensiv analysiert werden; für jede Möglichkeit liegen fundierte Biotopwerte vor. Für die Berechnung wurde eine Gesamtfläche von 15,50 ha zugrundegelegt (einschließlich der außerhalb des Braunkohlenplangebietes liegenden Flächen, wie z.B. die Zufahrt zur K 38 und der bestehende Wirtschaftsweg im Norden); 9,22 ha Grünflächen liegen innerhalb des Baugebietes, dazu gehören Gärten und private Grünflächen, der Friedhof, der Sportplatz (Rasen), öffentliche Grünanlagen und Straßenbeete. Die Größe der gesamten Ausgleichsfläche errechnet sich auf mindestens 2,40 ha; es werden 4,32 ha angeboten.

Die Flächen liegen innerhalb des Bebauungsplangebietes und sind im Süd- und Nordwesten als die bereits beschriebene Streuobstwiesen mit 69 Obstbäumen pro ha ausgewiesen (siehe Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

14.4 Soziale Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da die Festschreibung und Fortentwicklung der Bebauung keine Beeinträchtigungen im vorgenannten Sinne befürchten lassen.

15. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ohne die ökologischen Ausgleichsflächen insgesamt 155 042 m². 4 041 m² davon liegen außerhalb des Braunkohlenplangebietes (z.B. Zufahrt von der K 38 und Wirtschaftsweg im Norden), so daß sich eine Fläche von 151 001 m² für das vom Braunkohlenplan erfaßte Gebiet errechnen läßt.

Folgende Werte liegen dem zugrunde:

99 749 m ²	private Grundstücksfläche	
28 549 m ²	Gemeinbedarfs- und Grünfläche	
26 549 m ²	öffentliche Verkehrsfläche	
<hr/>		
./.	4 041 m ²	Wegeflächen außerhalb
<hr/>		
151 000 m ²		
=====		

Die ökologischen Ausgleichsflächen werden auf 43 209 m² gerechnet. Da sie innerhalb des Bebauungsplanes liegen, addiert sich dessen Gesamtfläche auf 198 251 m² = ca. 19,83 ha.

16. Kosten

Die voraussichtlichen Bruttokosten von insgesamt rund 16,8 Mio. DM für die Aufschließung des Bebauungsplangebietes Angelsdorf-Nord (ohne die Kosten für den derzeit noch nicht abgeschlossenen Grunderwerb) setzen sich zusammen aus:

8 705 000,-- DM	für Verkehrsanlagen
6 310 000,-- DM	für Entwässerungsanlagen
654 000,-- DM	für Grünanlagen
200 000,-- DM	für die Freilegung der Bauflächen
970 000,-- DM	für Ingenieurleistungen.

Die Finanzierung erfolgt überwiegend durch den Bergbautreibenden; ferner werden vom Minister für Landes- und Stadtentwicklung Beihilfen erwartet. Den nach den Städtebauförderungsrichtlinien verbleibenden Eigenanteil trägt die Gemeinde.

Aachen, im November 1993

Planungsgruppe Prof. Ulrich