GEMEINDE INDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 37
„AM FRENZER WEG“

Begründung zum Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSSITUATION 3

1.1 Historie, Abgrenzung, Bestandssituation 3

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren 5

1.3 Fachgutachten 6

1.4 Umweltbericht 6

2. PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 6

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND BAULEITPLANUNG, PLANUNGSRECHT 7

3.1 Landesplanung 7

3.2 Regionalplanung 8

3.3 Flächennutzungsplan 8

3.4 Landschaftsplan 9

3.5 Sonstiges Planungsrecht 10

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 11

4.1 Erschließung 11

4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept 12

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept 12

5. KÜNFTIGE PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 12

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 13

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen 13

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 13

5.4 Verkehrsflächen, Grünflächen 14

5.5 Gestaltungsfestsetzungen nach § 89 Abs. 1 BauO NRW 14

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN 15

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation 15

6.2 Städtebauliches Umfeld / Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 15

6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild 15

6.4 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft 15

6.5 Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen 17

7. FLÄCHENBILANZ (GEM. STÄDTEBAULICHEM KONZEPT) 18

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Historie, Abgrenzung, Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Frenzer Weg“ befindet sich in der Gemeinde Inden im Ortsteil Lamersdorf. Lamersdorf war über die Jahrhunderte geprägt durch Ackerbau, Viehzucht und Handwerk. Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts fanden die Menschen allmählich Arbeit in umliegenden Fabriken.

Wie im übrigen Kreis Düren gibt es in Lamersdorf eine lange Papierindustrietradition. 1950 die Wellpappenfabrikation aufgenommen.

1999 ist die 1991 begonnene Umsiedlung der Dörfer Altdorf und Inden abgeschlossen, und die neu entstandene Ortschaft Inden/Altdorf liegt im Bereich zwischen den wie ein Dreieck angeordneten Dörfern Frenz, Lamersdorf und Lucherberg, wodurch ein Zusammenschmelzen der vier Orte angestrebt wird. Lamersdorf ist seit 1972 ein Gemeindeteil von Inden. Der Ort liegt an der Landesstraße 241 von Weisweiler nach Jülich direkt vor dem Tagebau Inden. Die ursprünglich in Süd-Nord-Richtung durch Lamersdorf und weiter nach Inden fließende Inde wurde aufgrund dieser Erweiterung umgeleitet und fließt jetzt um den Ort herum und weiter in nordwestlicher Richtung.

Im Jahr 2016 wurden an dem Standort Frenzer Weg / An der Fuchsgasse Mobilheime zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen errichtet (vgl. Abb. 1). Dies beinhaltete auch Erschließungsaufwendungen für die einzelnen Mobilheime, die so geplant und verlegt wurden, dass sie sich nach Aufgabe der Mobilheime für eine langfristige Nutzung eignen. Daher ist das Plangebiet „Am Frenzer Weg eine durch Mobilheimen (Container) und zugehöriger Erschließung geprägte Fläche und liegt im südlichen Außenbereich der Ortschaft Lamersdorf angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ort.

Die spätere Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes beinhaltet nach Aufstellungsbeschluss die Flurstücke 41, 42, 468, 469 und 470 der Flur 6 in der Gemarkung Lamersdorf. Die jetzige Grenze des Plangebietes im städtebaulichen Konzept beinhaltet zusätzlich die Flurstücke 471, 540 und 541 in der gleichen Flur. Das städtebauliche Konzept (vgl. Kap. 4) wird planerische Grundlage der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 37.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Frenzer Weg“, Bestandssituation mit Mobilheimen

Quelle: Reproduktion ©Geobasis NRW 2023

Die nördlichen Flurstücke sind bereits im Geltungsbereich des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Lamersdorf“ als nicht überbaubare Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB enthalten. Dieser Plan wurde bis 2007 zehnmal geändert. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 37 treten die Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Plan zurück.

Nordwestlich grenzt das Plangebiet an den Frenzer Weg. Südlich wird der Geltungsbereich begrenzt von einem temporär wasserführenden Graben und einem unbefestigten grünen Weg, der über das „Vossengäßchen“, einem historischen Fußweg südöstlich in den Ortskern führt und hier auch die Begrenzung des Plangebiets darstellt. Nördlich ist der Geltungsbereich durch die unbebauten, rückwärtigen Grundstücksteile der o. g. Flurstücke sowie im Osten die nördliche Flurstücksgrenze des gehölzreichen Flurstücks 468. Die übrigen nördlichen, im Plangebiet gelegenen Flächen sind geprägt durch ungestaltete Rasenflächen oder unbefestigte Abstellflächen von Anhängern eines Landwirts.

Die westliche Umgebung ist geprägt durch Siedlungsbebauung in Einfamilien- und Doppelhäusern ab den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts, in der Regel I bis II-geschossig mit Satteldach in offener Bauweise. In der nördlichen Umgebung des Plangebiets liegt der Ortskern von Lamersdorf. Östlich ist die Ortschaft ebenfalls durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung, II-geschossig und festgesetzten

Satteldach geformt. Weiter im Osten/ Südosten befinden sich die nach der Umsiedlung in den 90er Jahren neu entstandenen Orte Inden und Altdorf. In der näheren südlichen Umgebung liegen an der Drieschstraße zwei Sportplätze, ein Asche- und Rasenplatz. Hier trainiert der Kreisligist SV Rot-Weiß Lamersdorf und trägt seine Heimspiele aus.

In südlicher Entfernung schließt in etwa 1 km der Ort Frenz an. Auch das Kraftwerk Weisweiler sowie weitere geplante GE/ GI-Flächen sind ebenfalls zu bemerken.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 37 „Am Frenzer Weg" ist in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeplanung und -entwicklung am 13.01.2016 erfolgt. Die Durchführung des Verfahrens im Regelverfahren ist in dieser Sitzung beschlossen worden.

Da die Maßnahme an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt und die Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m^2 beträgt, hätte das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden können. Um ein Verfahren nach § 13b BauGB durchführen zu können, hätte das Verfahren bis Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden müssen. Der Satzungsbeschluss hätte bis zum 31.12.2024 erfolgt sein müssen.

Es wurde somit am 23.11.2022 durch den Ausschuss für Gemeindeplanung und -entwicklung beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Am Frenzer Weg" als beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB durchzuführen. Im Juli 2023 (Urteil vom 18.07.2023 des Bundeverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 3.22)) wurde der § 13b BauGB für nicht anwendbar erklärt, weil er gegen Unionsrecht (EU) verstößt. Danach dürfen Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Daher wird der Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 8 BauGB aufgestellt. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss behält seine Gültigkeit.

Die Umweltbelange müssen berücksichtigt werden. Es ist ein Umweltbericht und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten. Ebenfalls ist die artenschutzrechtliche Prüfung (min. Stufe 1) fertig zu stellen.

Der nächste Schritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Frenzer Weg" wird die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts mit Begründung sein.

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 (BGBl. Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. Nr. 176)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 in Kraft getreten Fassung vom 22.09.2021 (GV. S. 1086),

jeweils in der zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes geltenden Fassung.

1.3 Fachgutachten

Folgende fachgutachterliche Aussagen werden spätestens bis zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorgelegt werden:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Bebauungsplan Nr. 37, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Guido Beuster, Erkelenz, (wird nachgeliefert)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 37 „Am Frenzer Weg“, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Guido Beuster, Erkelenz (wird nachgeliefert).

1.4 Umweltbericht

Die Umweltbelange werden in einem gesonderten Teil der Begründung (Teil B: Umweltbericht) behandelt. Dieser wird spätestens zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

2. PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf dem Grundstück Gemarkung Lamersdorf, Flur 6, Flurstück 41 wurden im Jahr 2016 Mobilheime zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen errichtet. Dies beinhaltete auch die Erschließungsaufwendungen der einzelnen Mobilheime. In Auseinandersetzung mit den Versorgungsträgern für Strom und Wasser und den weiteren notwendigen Entwässerungsanlagen erscheint es jetzt sinnvoll, diese langfristig weiter in Nutzung zu halten. Hier bietet sich als Nachfolgenutzung zu den Unterkünften die Entwicklung eines Wohngebietes an. Entsprechend dieser

Nachfolgenutzung werden bei den Versorgungsträgern Hausanschlüsse beantragt. Dies wirkt sich positiv auf die Erschließungskosten aus.

Bisher ist die Fläche als Baulandentwicklungsfläche nicht weiter verfolgt worden. So sind diese Flächen ebenfalls im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen, sondern als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Sinnvoll zu bebauende Grundstücke waren nur mit einer einseitigen Erschließung zu bilden. Dieses ist in der Gesamtbetrachtung nicht wirtschaftlich. Unter Berücksichtigung der in 2016 sowieso notwendigen Erschließungsmaßnahmen für die temporären Asylunterkünfte erscheint eine langfristige Entwicklung als Wohnbauland allerdings sinnvoll. Die jetzt notwendigen Leitungen wurden seinerzeit so verlegt, dass sie dauerhaft fachgemäß auch in einem Wohngebiet liegen. Der Erschließungsaufwand kann dann in einem Wohngebiet und einem daraufhin anstehenden Verkauf von Baugrundstücken anteilig refinanziert werden.

Die Gemeinde Inden verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 folgende Zielvorstellungen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes als südliche Ortsrandabrundung im Bereich zwischen Frenzer Weg im Westen und Vossengäßchen / Drieschstraße im Osten, welcher sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt und
- die dauerhafte, langfristige und fachgemäße Nutzung der bereits in 2016 erfolgten Erschließungsmaßnahmen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND BAULEITPLANUNG, PLANUNGSRECHT

3.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (LEP NRW 2019) ist die Gemeinde Inden als Grundzentrum dargestellt. Die Orte Lucherberg, Inden, Altdorf und Lamersdorf sind als Siedlungsraum ausgewiesen. Die Siedlungserweiterungen im Siedlungsraum und auch in den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen müssen in der Summe dem Siedlungsflächenbedarf entsprechen (vgl. Ziel 6.1-1 LEP NRW 2019) und deshalb mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln abgestimmt werden (gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG)).

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand Oktober 2016, ist der Ortsteil Lamersdorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Südlich angrenzend ist eine Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) ohne besondere Schutzfunktion ausgewiesen.

Im neuen Regionalplan, der mit Aufstellungsbeschluss des Regionalrat des Regierungsbezirks Köln am 10.12.2021 in die formelle Erarbeitungsphase gestartet ist und dessen Ziele im Entwurf als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen der Gemeinde zu berücksichtigen sind, ist Lamersdorf weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB" dargestellt. Damit ist eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsvorgaben hergestellt.

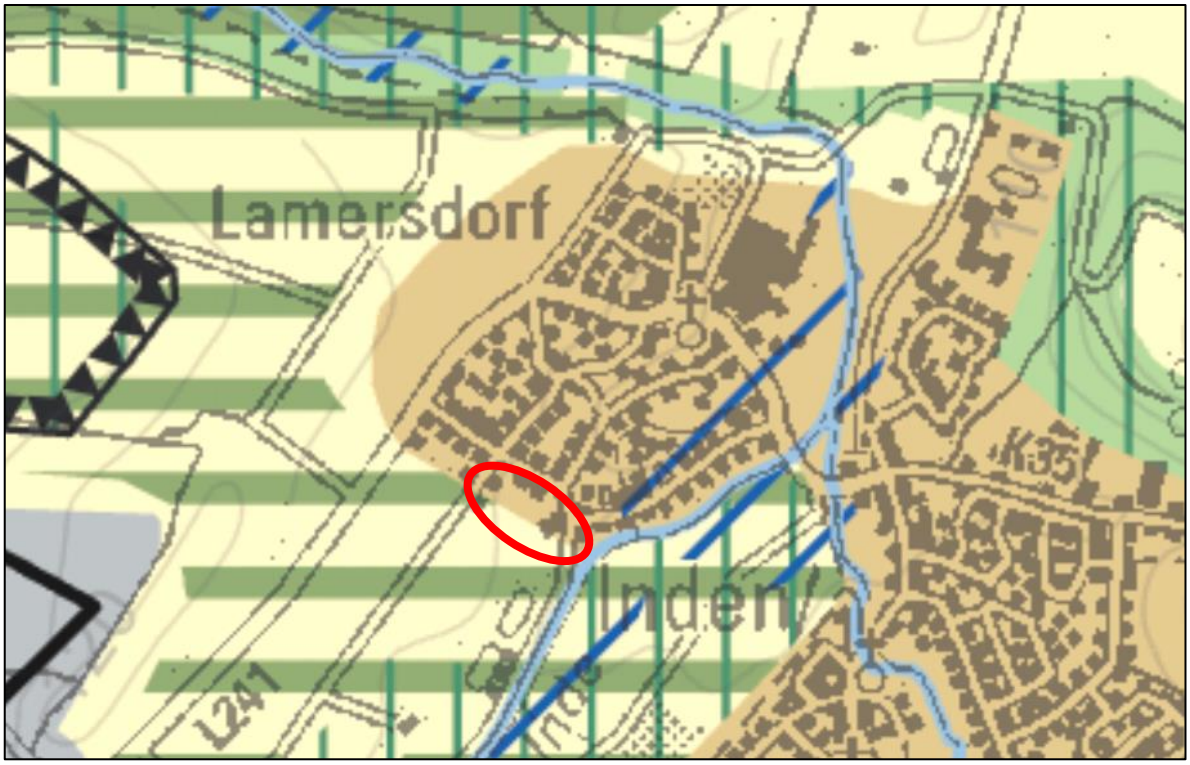

Abb. 2: Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Frenzer Weg" im neuen Regionalplan-Entwurf, November 2021
Quelle: Bezirksregierung Köln

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Inden ist wie bereits oben genannt der südliche Teilbereich des Plangebiets bisher nicht als Fläche für eine Baulandentwicklung weiterverfolgt worden. So sind diese Flächen ebenfalls im gültigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen, sondern als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

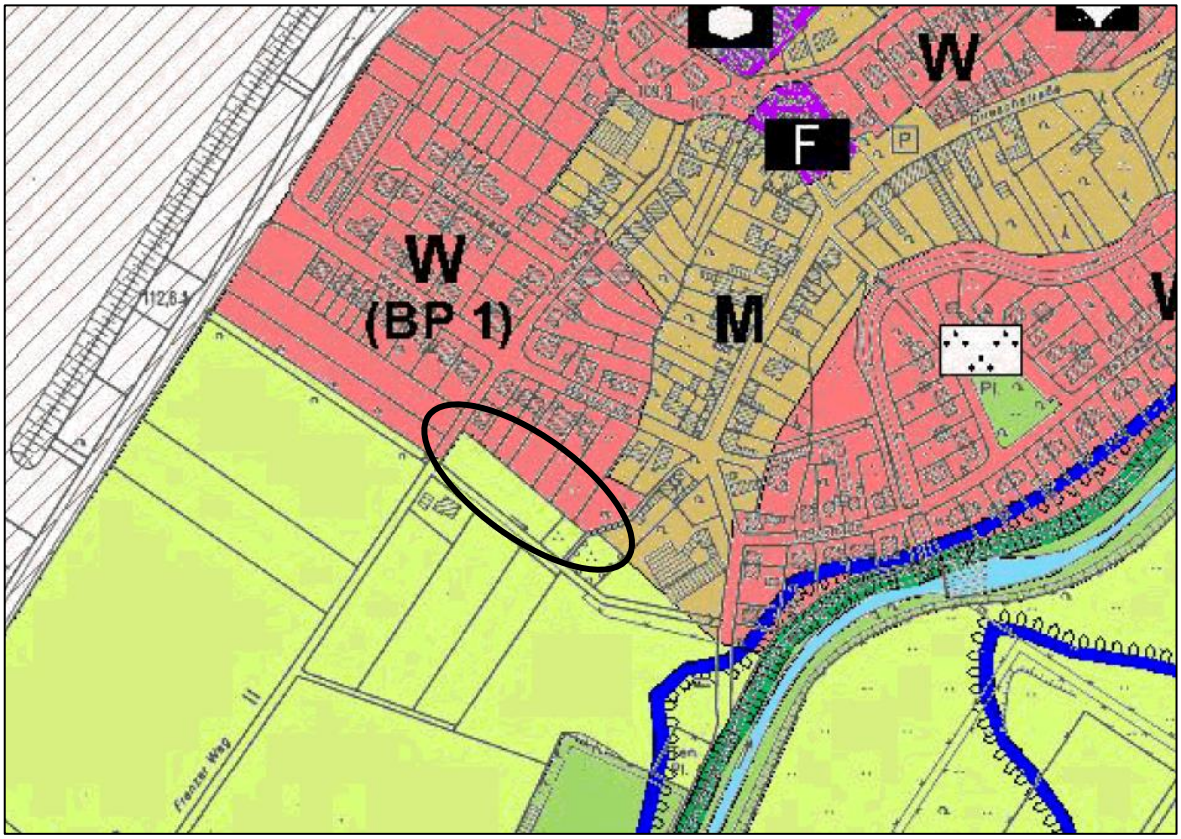

Abb. 3: Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Inden, Auszug mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Quelle: Gemeinde Inden

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Inden ist die betreffende Fläche im Vorentwurf als Wohnbaufläche dargestellt. Da dieser Plan noch im Verfahren und nicht wirksam ist, ist der künftige Bebauungsplan daher nicht konform mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans und somit an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Aufgrund der Unwirksamkeit des § 13b BauGB durch Urteil vom BVerwG ist dies nicht im Wege der Berichtigung zu vollziehen. Im Regelverfahren der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Aufgrund der durch die Neuaufstellung des FNP formulierten künftigen städtebaulichen Ziele, diese Fläche als Wohnbaufläche darzustellen, kann jedoch ein „verkürztes Verfahren“ beginnend ab Beschluss zur öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

3.4 Landschaftsplan

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt im Außenbereich. Im rechtskräftigen Landschaftsplan 2 „Ruraue“ des Kreises Düren ist das unmittelbare Plangebiet ohne besondere Festsetzungen aufgenommen.

3.5 Sonstiges Planungsrecht

Die nördlichen Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37 / im städtebaulichen Konzept sind bereits im Geltungsbereich des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Lamersdorf“ als nicht überbaubare Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB enthalten. Dieser Plan wurde bis 2007 zehnmal geändert. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 37 treten die Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Plan zurück.

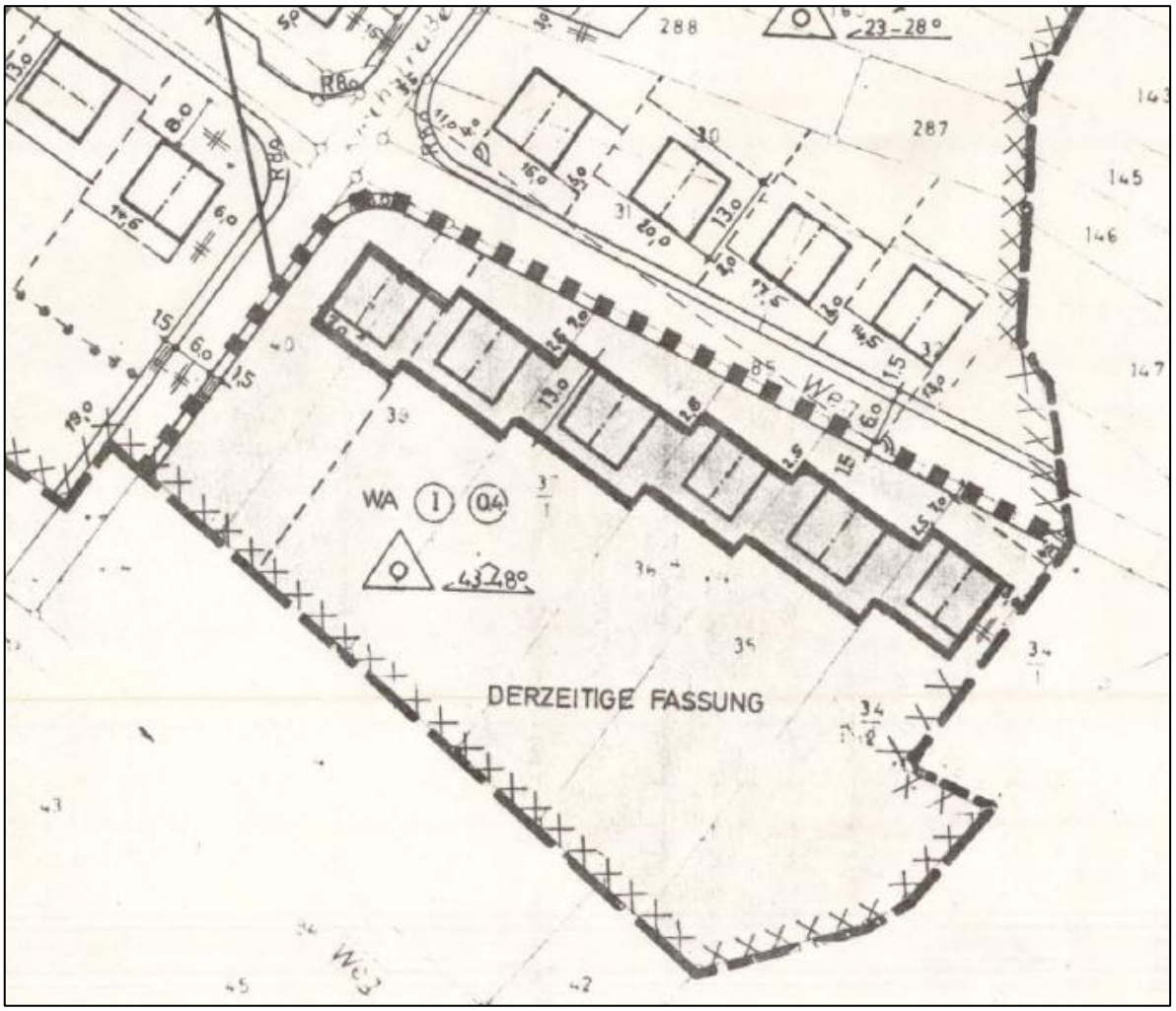

Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 1 „Lamersdorf“; Auszug
Quelle: Gemeinde Inden

Im Übrigen hat Lamersdorf 1998 eine Ortslagensatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen und für den gleichen Bereich 2006 eine Gestaltungssatzung.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Planungen sind im Wesentlichen Grundlage für die späteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf.

Abb. 5: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 37 „Am Frenzer Weg" in Inden
Quelle: Planungsgruppe MWM, Stand: 12.10.2023

4.1 Erschließung

Das Plangebiet, welches am südlichen Ortsausgang von Lamersdorf in Richtung der Ortschaft Frenz am Frenzer Weg liegt, wird über den Frenzer Weg unmittelbar erschlossen (An der Fuchsgasse). Da die verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung im Rahmen der Errichtung von Mobilheimen für temporär Asylsuchende im Jahr 2016 bereits vorliegt, wird diese Erschließung nach Freilegung der Fläche für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets genutzt. Daher wird der vorhandene ca. 80 m lange Stichweg als Erschließungsweg genutzt und endet in einer PKW-Wendeanlage nach Bild 55 der RASt06. Das nördliche Grundstück in diesem Bereich wird mit einem neuen Stich, der 4,5 m breit ist, erschlossen.

Die Müllabfuhr wird den Stichweg nicht befahren. Für das neue Wohngebiet ist eine Abfallsammelstelle am nordwestlichen Eingang des Plangebiets am Frenzer Weg im Bereich der Besucherstellplätze vorgesehen. Für Rettungsfahrzeuge ist die

Wendeanlage zumutbar, Feuerwehrfahrzeuge können nach ihrem Einsatz bis an den Frenzer Weg zurücksetzen.

4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Im städtebaulichen Konzept ist im Westen des Plangebiets eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern im Norden und Doppelhäusern im Süden vorgesehen. Gem. Konzept liegen die Grundstücksgrößen um die 300 m². Beabsichtigt ist, aufgrund der Lage am Ortsrand und aus Gründen eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft sowie auch aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung die Dachform der Hauptgebäude auf geneigte Dächer, hier Satteldächer, zu beschränken. Bei einer angedachten eingeschossigen Höhenentwicklung für den Traufbereich besteht somit auch die Möglichkeit des Dachgeschossausbaus bei einer entsprechend festgesetzten Firsthöhe.

Gleiches gilt für die östlich geplanten Wohnhäuser, die im Konzept als Einfamilienhäuser geplant sind. Hier sind auch die Grundstücke und damit die rückwärtigen Gartenflächen größer. Sie betragen im Norden ca. 600 m², im Süden ca. 375 m². Auch hier ist – genau wie bei den Gebäuden im Westen des Plangebiets - die Dachform der Hauptgebäude auf Satteldächer beschränkt.

Für die Garagendächer ist beabsichtigt, diese als Flachdach festzusetzen und zur Verbesserung der Klimabilanz eine Dachbegrünung verpflichtend zu bestimmen. Wie im städtebaulichen Konzept bereits angedeutet, sind Solaranlagen im Bebauungsplan allgemein zulässig.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Im Plangebiet und auch im späteren Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine ca. 250 m² große Grünfläche im Konzept als Gemeinschafts- und Spielplatz im Konzept vorbereitet. Hier kann für die Kinder ein Spielplatz entstehen. Vorausgesetzt es entsteht eine gute Nachbarschaft, ist diese Fläche für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets ausreichend groß, als Treffpunkt im Grünen unter neu gepflanzten Bäumen zum Beispiel Nachbarschaftsfeste zu feiern.

5. KÜNFTIGE PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Der künftige Bebauungsplan-Entwurf beinhaltet die Planungen gem. Konzept auf den Flurstücken 471, 540 und 541 nicht. Sollten sich die Eigentümer dieser Flurstücke gänzlich dazu entscheiden, die Planung des städtebaulichen Konzepts zu übernehmen, ist ein erneuter geänderter Aufstellungsbeschluss zu fassen. Dieser kann aber

zusammen mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst werden und ist damit heilbar.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Zulässigkeit der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 sind aufgrund ihrer Verkehrsintensität und in der Regel größeren erforderlichen Grundstücksflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie werden an geeigneteren Stellen im Gemeindegebiet vorgehalten.

Die künftige Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Einklang und Anlehnung an die umgebende, bestehende Bebauung und dem vorliegenden städtebaulichen Konzept. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Sie kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 von Hundert, jedoch nach Gesetz beschränkt auf 0,8, überschritten werden.

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese ergibt sich aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept, den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet und der Umgebungsbebauung und wird I-geschossig festgesetzt.

Zur Homogenität des Plangebiets wird eine max. zulässige Firsthöhe zwischen 9,00 m und 9,50 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird jedoch verzichtet, um eine Gleichförmigkeit der Gebäudeform im Plangebiet zu vermeiden. um harmonischen Übergang in die freie Landschaft wird – im Gegensatz zu den festgesetzten Dachneigungen an der nördlich gelegenen Weststraße eine reduzierte zulässige Dachneigung zwischen 30° und 45° zugelassen.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den umgebenden Bestandsgebäuden wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass die bestehenden und künftigen Straßenräume städtebaulich gefasst sind und ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind innerhalb der zukünftigen Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen in den

vorderen Teilen der Baugrundstücke zulässig (Vorgarten zwischen Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie). Eine Versiegelung der Vorgärten – nicht nur für Stellplätze - über 50 % der Flächen bis zum Gebäude ist nicht zulässig. Schotter- und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 20 % des Vorgartens nicht überschreiten. Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser und Fahrradabstellanlagen mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken und Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind in den Vorgärten nicht zulässig. Der Ausschluss ist begründet in den ausreichend vorhandenen Anordnungsmöglichkeiten dieser baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sowie zur Sicherung einer ausreichenden und nachhaltige Freiflächenstruktur. Das Aufstellen und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sollte nur dann im Bereich der Vorgärten erfolgen, wenn es technisch nicht anders möglich ist.

Besucherstellplätze werden im westlichen Bereich unmittelbar am Frenzer Weg in Senkrechtaufstellung angeordnet werden. Hier wird auch die Abfallsammelstelle des Plangebiets eingerichtet.

5.4 Verkehrsflächen, Grünflächen

Eine Verkehrsfläche wird, wie bereits in Kap. 4.1 beschrieben als Erschließungsstich abschließend in einer Wendeanlage in einer voraussichtlichen Breite von 4,5 m festgesetzt. Hier wird auch eine Grünfläche als Gemeinschafts- und besonders Spielplatz festgesetzt (vgl. Kap. 4.3).

Ggf. festzusetzende Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) werden im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgen, der spätestens zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorliegt.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen nach § 89 Abs. 1 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW ergänzen die oben begründeten künftigen Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Es werden zum Entwurf des Bebauungsplans detaillierte Festsetzungen zur Dachneigung, zur Dachform und zu Dachaufbauten sowie zu Einfriedungen getroffen.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Der Bebauungsplan ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und damit bei Zulassung von Wohngebäuden grundsätzlich schalltechnisch verträglich, noch dazu wo die ansonsten zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO allesamt nicht zugelassen werden und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

6.2 Städtebauliches Umfeld / Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Durch die der Umgebung angepassten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den gestalterischen Festsetzungen wird eine harmonische und verträgliche Ortsabrundung in diesem Teil der Ortschaft Lamersdorf geschaffen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum und schafft hier Baurecht auf einer unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Bebauung liegenden Fläche. Die Planung stellt eine sinnvolle, integrierte Ortsabrundung dar.

6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Im Übrigen sind die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu beachten.

6.4 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der Planung werden teilweise heutige Freiflächen durch eine bauliche Erweiterung versiegelt. Es handelt sich hierbei jedoch um ein Gebiet, dessen bauliche Entwicklung zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt im Außenbereich

im rechtskräftigen Landschaftsplan 2 „Ruraue“ des Kreises Düren. Dieser Bereich ist ohne besondere Festsetzungen aufgenommen.

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen (Gärten), so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand gilt dies auch nach Planrealisierung für die unmittelbarer Nähe. Ggf. zusätzliche artenschutzrechtliche und Ausgleichsmaßnahmen werden nach Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung festgesetzt.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Eine angepasste Grundflächenzahl, eine ggf. verpflichtende Dachbegrünung für Garagen und Carports können den Versiegelungsgrad begrenzen. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind aufgrund der Lage am Ortsrand einer dörflich geprägten Ortschaft durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bereits durch Anlage derselben im Rahmen der Ansiedlung der Mobilheime 2016 geklärt. Die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wohngebäude (Solaranlagen) wird durch die Festsetzungen ermöglicht. Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) und auch gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der künftige Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfälle oder Katastrophen führen können.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – Artenschutz

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag, der den Eingriff bilanziert und den Ausgleich bestimmt sowie die artenschutzrechtliche Prüfung werden spätestens zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorgelegt werden.

6.5 Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

Boden / Altlasten

Im Plangebiet herrschen tonig-schluffige Parabraunerden und Kullovisiole vor.

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. aufgrund der geplanten Südausrichtung der Bebauung die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So werden besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

Da in diesem Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt wird, verbleiben noch eine Vielzahl von begrünten Flächen. Zusätzlich werden Dachbegrünungen auf Flachdächern von Garagen und Carports verpflichtend festgesetzt, so dass sich die Klimabilanz günstig auswirkt.

Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis (Starkregenereignis N100) sind der Planbereich und auch die nähere Umgebung nicht betroffen.

Die Starkregenereignisse treten - durch den Klimawandel bedingt - immer häufiger auf. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Jeder Grundstückseigentümer sollte sich durch geeignete Vorkehrungen auf mögliche Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus gelegt werden, Kanaleinläufe sollten regelmäßig kontrolliert und gesäubert werden, Schwellen an Kellerfenster, Lichtschächten und Hauszugängen sollten eingebaut werden.

7. FLÄCHENBILANZ (GEM. STÄDTEBAULICHEM KONZEPT)

Nettobaufläche	4.120 qm	83 %
Verkehrsfläche	608 qm	12 %
Frei- Grünfläche (Spielplatz)	244 qm	5 %
Gesamtfläche gem. Konzept	4.972 qm	100 %

Inden und Aachen im Oktober 2023