BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. C 13

„Nahversorgung Schlich“

Gemeinde Langerwehe – Ortslage Schlich

Januar 2022
Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i.A. M.Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 19-089

INHALT

1 EINLEITUNG 1

1.1 Planungserfordernis 1
1.2 Planungsziel 2
1.3 Beschreibung des Plangebietes 2
1.4 Planverfahren 2

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 4

2.1 Regionalplan 4
2.2 Flächennutzungsplan 5
2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 5
2.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete, Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge 6

3 PLANUNGSKONZEPT 7

3.1 Nutzungskonzept 7
3.2 Ver- und Entsorgungskonzept 7

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8

4.1 Räumlicher Geltungsbereich 8
4.2 Art der baulichen Nutzung 8
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen und Abstandsflächen 9
4.4 Bauweise 10
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche 11
4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 11
4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen 12
4.8 Flächen für den sozialen Wohnungsbau 12
4.9 Verkehrsflächen 13
4.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz 13

5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 14

5.1 Baukörpergestaltung, Dachgestaltung und Dachaufbauten 14
5.2 Vorgartenflächen 15
5.3 Geländeveränderungen 16
5.4 Sichtdreiecke 16

6 HINWEISE 16

7 PLANDATEN 20

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 20

8.1 Ausgleich 21

8.2 Einzelhandelsverträglichkeit 21

8.3 Immissionen 21

8.4 Artenschutz 21

8.5 Verkehr 22

9 RECHTSGRUNDLAGEN 23

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN 23

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Langerwehe wird durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum charakterisiert. Im Zeitraum von 1989 bis 2019 ist die Bevölkerung von 12.139 auf 14.028 Einwohner angestiegen (IT.NRW, 2020, S. 5). Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung in Langerwehe über derer vergleichbarer Kommunen und deutlich über der des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. ebd., S. 4). Gemäß der Gemeindemodellrechnungen wird dieser Trend langfristig anhalten (vgl. ebd., S. 8). Ebenso kann festgehalten werden, dass der Anteil der über 50-jährigen in der Gemeinde Langerwehe über dem Durchschnitt bzw. der Anteil der unter 25-jährigen unter dem Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. der vergleichbaren Kommunen liegt. Durchschnittliche Bevölkerungsanteile bestehen lediglich in den Bevölkerungsgruppen der unter 6-jährigen bzw. 25- bis 50-jährigen. Demnach besteht in der Gemeinde Langerwehe ein besonderes Interesse daran, die positive Bevölkerungsentwicklung aufrechtzuerhalten und gleichzeitig einer perspektivisch überdurchschnittlichen Überalterung entgegenzuwirken. Zu diesem Zweck wird die Entwicklung von zusätzlichem Bauland, insbesondere auch für junge Familien angestrebt.

Gemäß dem Ziel 2-1 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind entsprechende Entwicklungen auf die zentralen Orte zu lenken. Die zentralen Orte werden vorliegend durch den Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen definiert. Gemäß diesem werden die Ortslage Langerwehe sowie die zusammenhängenden Ortslagen Merode, D'Horn und Schlich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Folglich ist die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf diese ASB zu lenken.

Weiterhin hängt die Attraktivität von Bauland jedoch auch davon ab, ob eine gute Nahversorgung besteht. Diese konzentriert sich vorliegend auf die Ortslage Langerwehe. Im östlichen Gemeindegebiet, in dem die Ortslage Schlich liegt, sind bis auf eine Bäckerei keine Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben (BBE, 2019, S. 51). Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde wird daher empfohlen, im gesamten Gemeindegebiet, insbesondere in der Ortslage Schlich, neue Einzelhandelsstandorte zu schaffen. Durch die Schaffung eines neuen Einzelhandelsstandortes in der Ortslage Schlich könnte dem Angebotsdefizit entgegengewirkt werden. Ebenso könnte dem Grundsatz 6.1-3 „Dezentrale Konzentration“ des LEP NRW gefolgt werden.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aspekte wird beabsichtigt die Gemeinde Langerwehe, die Ortslage Schlich durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen nachzuverdichten. Die verfahrensgegenständlichen Flächen bieten sich besonders für die Umsetzung eines entsprechenden Vorhabens an. Sie befinden sich in siedlungsintegrierter und zentraler Lage in der Ortslage Schlich und sind über die Eifelstraße gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Bereits durch die Wahl des Standortes würde die Planung dem Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“, dem Grundsatz 6.1-5 „Leitbild nachhaltige europäische Stadt“ sowie dem Grundsatz 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“ des LEP NRW folgen.

Gemäß der bestehenden, planungsrechtlichen Situation ist eine Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus als sogenannter Außenbereich im Innenbereich anzusehen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. C 13 „Nahversorgung Schlich“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung zusätzlicher Wohn- und Einzelhandelsnutzungen. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

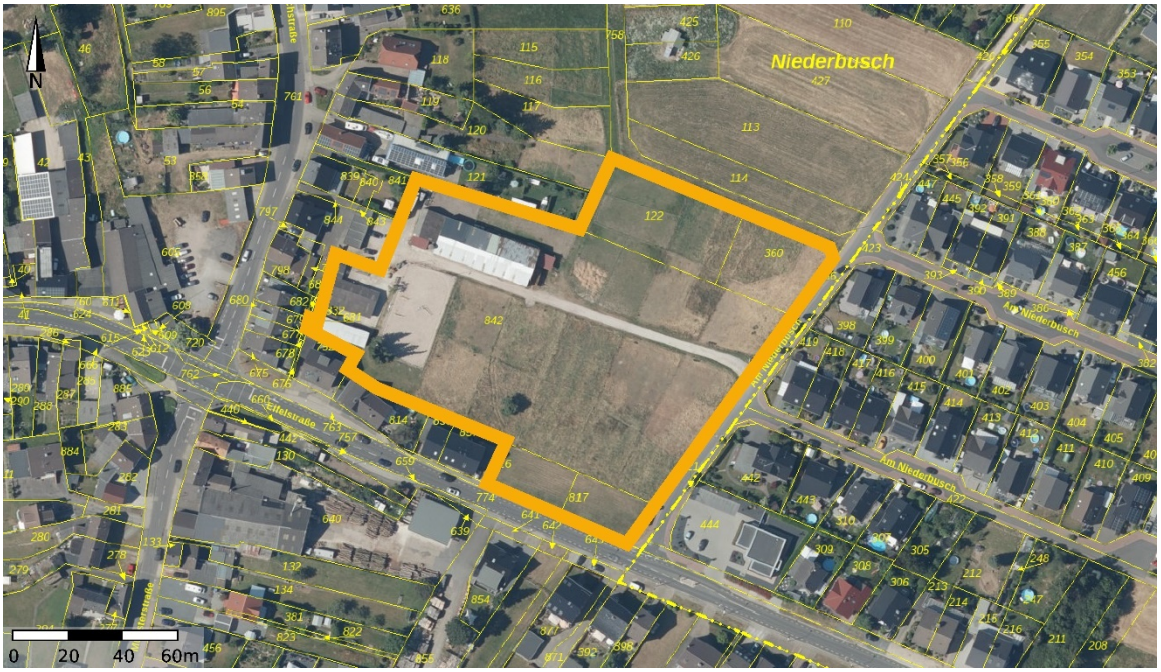

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie); Eigene Darstellung nach (Land NRW, 2021)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Schlich-D’horn, Flur 3, Flurstücke 122, 360, 816 und 817 sowie den überwiegenden Teil des Flurstücks 842 und damit eine Fläche von rund 1,5 ha. Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich vorwiegend um Dauergrünland, welches einem westlich im Plangebiet gelegenen, landwirtschaftlichen Hof zugeordnet werden kann. Die im Plangebiet gelegenen Teile dieses Hofes umfassten Hallen und einen Reitplatz. Diese sind über einen Wirtschaftsweg an die östlich gelegene Straße „Am Niederbusch“ angebunden. Zudem befinden sich im Plangebiet vereinzelte Bäume.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Osten grenzt das Wohngebiet „Am Niederbusch“ an das Plangebiet, welches überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut wurde. Im Westen schließen die natürlich gewachsenen Strukturen der Ortslage an. Bei diesen handelt es sich um Mischnutzungen in überwiegend geschlossener Bauweise. Südlich grenzen die „Eifelstraße“ und dahinter liegende, unregelmäßig strukturierte Misch- und Wohnnutzungen an. Im Norden befindet sich Dauergrünland, das – wie das Plangebiet – als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten ist.

1.4 Planverfahren

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich dabei auch auf sogenannte

„Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben, aber nicht nach § 34 BauGB bebaubar sind. Entscheidend für die Beurteilung als Innenentwicklung ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist (Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, & Krautzberger, 2019). Dies ist hier durch die Lage umgeben von Nutzungen mit einer bodenrechtlichen Relevanz eindeutig gegeben. Darüber hinaus müssen die nachfolgenden Zugangsvoraussetzungen eingehalten werden:

- Ein beschleunigtes Verfahren i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

  Das Plangebiet verfügt über eine Größe von rund 15.000 m². Damit kann eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

  Gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG können Einkaufzentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige, großflächige Handelsbetriebe einer Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen bzw. standortbezogenen Vorprüfung unterliegen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um ein Einkaufzentrum handelt und die Entstehung großflächiger Einzelhandelsvorhaben durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen wird, sind die vorgenannten Regelungen zunächst nichtzutreffend.

  Darüber hinaus kann der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlage gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wenn eine festgesetzte Grundfläche von 100.000 m² überschritten wird. Ab einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² besteht eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung. Wie bereits erwähnt, werden diese Schwellenwerte nicht überschritten. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht somit nicht.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

  Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demgegenüber werden von der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen erwartet, die zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnten. (vgl. Kapitel 2.4)

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

  „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in

Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete […], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abzusehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Zusätzlich stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Im vorliegenden Fall wird eine freiwillige Frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Wenn der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann er vor der Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, wenn die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar (Bezirksregierung Köln, 2016a). In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der

Bildung und Kultur dargestellt werden (Bezirksregierung Köln, 2016b, S. 14). Die Darstellungen des Regionalplanes stehen der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerwehe werden die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Als Art der Baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan „Mischgebiete“ fest. Insofern kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG) Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 8 „Langerwehe“ des Kreises Düren. Dieser setzt für die zentralen Flächen des Plangebietes das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ fest (Kreis Düren, 2014). Für die verbleibenden Flächen werden keine Festsetzungen getroffen (vgl. ebd.). Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans treten somit sämtliche für das Plangebiet relevanten Festsetzungen des Landschaftsplanes zurück. Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes sind nicht gegeben.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Demnach sind Schutzgebiete der vorgenannten Kategorien im Plangebiet oder dem unmittelbar angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei den Nächstgelegenen handelt es sich um das ca. 4 km östlich gelegene FFH-Gebiet DE-5104-302 „Rur von Obermaubach bis Linnich“, das ca. 7 km südwestlich gelegene FFH-Gebiet DE-5203-302 „Werther Heide, Napoleonsweg“ sowie das ca. 7 km südlich gelegene FFH-Gebiet DE-5203-301 „Wehebachtaeler und Leyberg“. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das

Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Seen und der freien Landschaft, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete, Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

Am 01. September 2021 ist zudem die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft getreten. Der Verordnung dient dazu, den Hochwasserschutz flächendeckend zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und insbesondere einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden. Gemäß dem Ziel I.2.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und Starkregen zu prüfen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte kann das Plangebiet beinahe flächendeckend von seltenen und extremen Starkregenereignissen betroffen sein. Da jedoch vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser über das bestehende Kanalnetz in ein bestehendes Regenrückhaltebecken einzuleiten und dazu zusätzliche Rückhaltevolumen geschaffen werden, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Des Weiteren besteht in Bezug auf Hochwasser gemäß der Hochwasser-

Risikokarte und der Hochwasser-Gefahrenkarte keine Betroffenheit des Plangebietes. Insofern sind planbedingte Konflikte hinsichtlich der Hochwasserthematik nicht ersichtlich.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung zusätzlicher Wohn- und Einzelhandelsnutzungen. Die Gliederung des Plangebietes erfolgt anhand der vorgenannten Nutzungen. Um die geplanten Wohnnutzungen vom öffentlichen Straßenverkehr der „Eifelstraße“ abzuschirmen, aber auch um die Sichtbarkeit des Nahversorgungsmarktes zu erhöhen, werden die Wohnnutzungen im Norden und die Einzelhandelsnutzung im Süden des Plangebietes angeordnet.

Um bestehende Wohngebiete nicht durch die zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehre zu beeinträchtigen, wird die Einzelhandelsnutzung unmittelbar über die „Eifelstraße“ erschlossen. Aus dem gleichen Grund soll die Anlieferung im Nordwesten angeordnet werden. Es ist zudem vorgesehen, den Gebäudekörper im Westen des MI2 zu errichten und den Haupteingang sowie einen ergänzenden Bäcker mit Außengastronomiebereich den bestehenden Wohngebieten zugewandt anzuordnen. Auf diese Weise kann der Kundenparkplatz sowohl aus Richtung der Eifelstraße als auch aus Richtung der östlich angrenzenden Wohngebiete gut eingesehen werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt ausschließlich über die Eifelstraße. Das aktuelle Plankonzept sieht die Errichtung von ca. 72 Kundenstellplätzen vor.

Demgegenüber erfolgt die Erschließung der Wohnnutzungen durch Ertüchtigung des bestehenden Wirtschaftsweges. Hierdurch können die hierfür erforderlichen Versiegelungen auf Bereiche gelenkt werden, deren Bodenstruktur bereits heute beeinträchtigt ist. Die ertüchtigte Erschließung soll über eine Breite von rund 7,5 m verfügen und in einem Wendehammer enden, der so dimensioniert wurde, dass ein Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglich wird.

Im Hinblick auf den schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen, insbesondere das Schutzgut Fläche, werden ausschließlich Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Auf diese Weise kann einem übermäßigen Flächenverbrauch entgegengewirkt werden. Gleichwohl soll die bestehende Ortslage nicht überprägt und nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden, sodass im Bereich der Mehrfamilienhäuser maximal zwei Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt werden.

3.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes, beispielsweise mit Strom, Telekommunikation und Trinkwasser erfolgen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Diesbezügliche Kapazitäten sind vorhanden.

Das unbelastete Oberflächenwasser soll ebenfalls in das bestehende Kanalnetz in der Straße Am Niederbusch eingeleitet werden. Dieses endet in einem Regenrückhaltebecken am östlichen Rand der Ortslage Schlich. Hinreichende Kapazitäten zur Einleitung des planbedingten Oberflächenwassers können auf der Grundlage der vorliegenden Informationen nicht nachgewiesen werden. Insofern ist

ein Erfordernis zur Umsetzung zusätzlicher Rückhaltevolumen erkennbar. Nach aktuellem Planungsstand soll dieses Volumen entweder durch eine Erweiterung des bestehenden Beckens oder durch die Herrichtung eines Rückstaukanals im Plangebiet selbst nachgewiesen werden. In beiden Fällen könnte von zusätzlichen Regelungen im Bebauungsplan abgesehen werden, sodass die Vollziehbarkeit der Planung jedenfalls nicht in Frage gestellt wird.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den örtlichen Entsorgungsbetrieb. Alle Verkehrsflächen wurden so dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen und diesbezügliche Wendemöglichkeiten I.S.d. RASt 06 gegeben sind.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Schlich-D’horn, Flur 3, Flurstücke 122, 360, 816 und 817 sowie den überwiegenden Teil des Flurstücks 842. Es wurden diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind und zu diesem Zweck zur Verfügung stehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind Einkaufzentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in „Kerngebieten“ nur in für sie festgesetzten „Sondergebieten“ zulässig. Da die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten werden soll, ist die Festsetzung eines „Kern- oder Sondergebietes“ vorliegend nicht erforderlich. Daher wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Gemäß § 6 BauNVO dienen „Mischgebiete“ dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sodass sie zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Mischung aus Wohn- und Einzelhandelsnutzungen geeignet sind. Zugleich orientiert sich die Festsetzung an dem umliegenden Bestand und trägt somit zu einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung bei.

Aufgrund der Planungsziele wird ein für junge Familien attraktives Wohnumfeld angestrebt. Aus diesem Grund sollen Nutzungen etabliert werden, die zu einem attraktiven Nahversorgungsangebot führen. Zugleich sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die zu keiner entsprechenden Steigerung der Attraktivität oder zu Nutzungskonflikten führen könnten.

1. *In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die nachfolgenden Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:*
   - *Gartenbaubetriebe*
   - *Tankstellen*

- *Vergnügungsstätten (z.B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Spielhalle, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebes, Swingerclubs sowie Nachtbars)*

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen und Abstandsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ), eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sowie unter Berücksichtigung der für Einzelhandelsnutzungen erforderlichen, großflächig versiegelten Bereiche in Form von Parkplätzen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht eine GRZ von 0,6 der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem „Mischgebiet“. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, bestimmte Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Von dieser Regelung wird – ebenfalls aus den oben bereits genannten Gründen – nicht abgewichen.

Unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes, welches auf die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern und Einzelhandelsnutzungen abzielt, wird eine maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m festgesetzt. Diese ermöglicht die Umsetzung der geplanten Nutzungen und verhindert zugleich eine erhebliche Überprägung der angrenzenden Ortsteile.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf deren hinreichende Bestimmtheit die nachfolgenden, in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbaren Regelungen getroffen. Dabei geregelt, dass sich die Ermittlung der Abstandsfläche nicht auf das Ursprungsgelände, sondern das neu modellierte Gelände (vgl. Hierzu Kapitel 5.3) bezieht. Auf diese Weise kann gesichert werden, dass sich diese nicht auf das ursprüngliche Gelände beziehen, die Höhenfestsetzungen also auch dann sinnvoll ausgenutzt werden können, wenn die Verkehrsflächen über dem Ursprungsgelände liegen. Auch wird begünstigt, dass Gefälle von Zufahrtsbereichen von den jeweiligen Gebäuden abgewandt hergerichtet werden können. Dies ist wünschenswert, um in die Gebäude eindringendes Oberflächenwasser zu vermeiden. Zuletzt kann durch die Regelungen dafür Sorge getragen werden, dass Nebenanlagen auch dann von der Privilegierung des § 6 Abs. 8 BauO NRW profitieren, also ohne eigene Abstandsfläche errichtet werden können, wenn sie 3,0 m über dem neu modellierten Gelände liegen.

2.1 *Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.*

2.2 *Bezugshöhe für die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der jeweils höchste Punkt der Verkehrsfläche an der Grenze des zu bebauenden Grundstücks. Bei Grundstücken, die über die im Bebauungsplan zeichnerisch als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzten Flächen erschlossen werden, ist der jeweils höchste Punkt der Verkehrsfläche durch Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln. Für die Ermittlung des jeweils höchsten Punktes ist jeweils diejenige Verkehrsfläche heranzuziehen, die zur Erschließung des Grundstücks dient.*

2.3 Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neu modellierte Gelände nachzuweisen. (vgl. Gestalterische Festsetzungen Nr. 5)

Der Betrieb gewerblicher Nutzungen ist regelmäßig an die Errichtung technischer Anlagen gebunden, die auf der Dachhaut montiert werden oder aus anderen Gründen über diese hinausragen. Ebenso ist es als wünschenswert zu erachten, dass Mehrfamilienhäuser mit Aufzügen ausgestattet werden. Um zu vermeiden, dass technische Anlagen, die zum Betrieb der geplanten Nutzungen zwingend erforderlich sind oder wünschenswert sind, aufgrund der vorgenannten Höhenregelungen nicht errichtet werden können sowie zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien, wird die nachfolgende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solar- und Photovoltaiknutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

Die in der Festsetzung berücksichtigten Einschränkungen zu höchstzulässigen Flächenanteilen und einzuhaltenden Abständen gegenüber der Dachkante dienen der Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie in nachbarschaftliche Belange. Aus dem gleichen Grund wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in dem für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Teil des „Mischgebietes“ auf zwei begrenzt. Da Einzelhandelsmärkte regelmäßig nur über ein Erdgeschoss verfügen, wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in dem diesbezüglichen Teil des Plangebietes auf eines beschränkt. Hierdurch kann der Eingriff in das Landschaftsbild auf das zur Erfüllung der Planungsziele erforderliche Maß beschränkt bzw. das Eingriffsvermeidungsgebot berücksichtigt werden.

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Für den Einzelhandelsbetrieb und die Wohnnutzungen werden unterschiedliche Bauformen festgesetzt. Alle Gebäude sollen zu Wahrung einer hinreichenden Durchlüftung und Belichtung mit Grenzabstand errichtet werden. Aus diesem Grund wird für die Bereiche, innerhalb derer Wohnnutzungen entstehen sollen (MI1), eine offene Bauweise festgesetzt.

Zugleich erfordert die Umsetzung der Einzelhandelsnutzung, dass ein Gebäudekörper mit einer Länge von mehr als 50,0 m entsteht. Dies wäre bei Festsetzung einer offenen Bauweise nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird in dem für den Einzelhandel vorgesehenen Bereich (MI2) auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, findet die abstandsflächenrechtliche Grundregel Anwendung, wonach vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind (vgl. Blechschmidt/EZBK §22 BauNVO, Rn. 12). Gleichwohl ist eine städtebaulich unverträgliche Ausdehnung von baulichen Hauptanlagen nicht zu erwarten, da diese durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen begrenzt wird.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten innerhalb des Mischgebiet MI1 einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0 m ein. Zu den äußeren Grundstücksgrenzen wird ebenfalls in den meisten Fällen ein Abstand von 5,0 m eingehalten, jedoch wird dieser in Teilbereichen auf 3,0 m reduziert. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI1 verfügen über keine Regeltiefe. Vielmehr wurden die Baufenster so gewählt, dass eine größtmögliche Flexibilisierung hinsichtlich der späteren Grundstücksausnutzung entsteht. Die großzügig festgesetzten Baugrenzen schaffen somit einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für die an dieser Stelle geplante Mehrfamilienhausbebauung

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI2 orientieren sich an den Dimensionen des geplanten Nahversorgungsmarktes und werden baukörperbezogen als Baufenster anhand von Baugrenzen festgesetzt. Das Baufenster wird so angeordnet, dass der Parkplatz aus Richtung der Erschließungsstraße gut einsehbar ist

4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um das Plangebiet nicht durch Garagen und Carports zu überprägen, sollen diese Nutzungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden. Demgegenüber sollen Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Andernfalls wäre zu befürchten, dass die für Mehrfamilienhäuser und Einzelhandel erforderlichen Stellplätze nicht hergerichtet werden könnten, mithin der Plan nicht vollziehbar wäre. Vor diesem Hintergrund werden Teilflächen der geplanten „Mischgebiete“ zeichnerisch als „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ festgesetzt.

Darüber hinaus soll in den für Wohnen vorgesehenen Bereichen (MI1) dafür Sorge getragen werden, dass der Straßenraum nicht durch an diesen heranrückende Nebenanlagen eingeengt wird. Dies könnte zu einer Behinderung der Sichtverhältnisse und somit zu einer Gefährdung des öffentlichen Straßenverkehrs führen. Demgegenüber ist es in dem für den Einzelhandel vorgesehenen Bereich (MI2) erforderlich, dass bestimmte Nebenanlagen, Z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen, auch auf der Stellplatzanlage ungesetzt werden könnten. Ein Ausschluss würde der Vollziehbarkeit der Planung entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Im Mischgebiet MI1 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter in den „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ ausgeschlossen.

3.3 Im Mischgebiet MI2 sind Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.

Ebenso soll in den für das Wohnen vorgesehenen Bereichen (MI1) dafür Sorge getragen werden, dass die Gartenbereiche durch Nebenanlagen überprägt werden. Dies trägt zu einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes bei und wirkt nicht erforderlichen Versiegelungen entgegen. Aus diesem Grund wird die maximal zulässige Grundfläche von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO begrenzt.

3.4 Außerhalb der Vorgartenfläche und der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 12,00 m² Grundfläche zulässig.

Um ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten.

3.5 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um eine Überprägung des Ortsteiles und Verkehrsnetzes sowie ein soziales Ungleichgewicht zu vermeiden, soll die Zahl der Einwohner im Plangebiet auf ein diesbezüglich verträgliches Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 9 Wohneinheiten zulässig sind. Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften und Reihenmittel- sowie Reihenendhäuser als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

4.1 Im Mischgebiet MI1 sind je Wohngebäude höchstens 9 Wohnungen zulässig.

4.2 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

4.8 Flächen für den sozialen Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die Planungsziele bestehen unter anderem in der Umsetzung zusätzlicher Wohnnutzungen, der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen. Eine durchmischte und damit sozial stabile Bevölkerungsstruktur herbeizuführen, wird als Teil dieser Ziele erachtet. Aus diesem Grund soll der alleinigen Entstehung von hochpreisigen Wohnformen entgegengewirkt bzw. die Entstehung eines Mindestmaßes an gefördertem Wohnungsbau begünstigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ermächtigt den Plangeber dazu, im Bebauungsplan Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Hierdurch kann das Planungsziel einer Durchmischten Bevölkerung erreicht werden. Aus den vorgenannten Gründen wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Im Mischgebiet MI1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB 20 % der Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

4.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Aus dem gleichen Grund wird auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet.

Um die Öffentlichen Verkehrsflächen herzurichten, ist es ggf. erforderlich, dass Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen über die im Bebauungsplan festgesetzte „Straßenbegrenzungslinie“ hinausgehen. Um die Vollziehbarkeit des Bauleitplans nicht zu gefährden, wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken durch Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen sind für die Herstellung der Straßenkörper und deren Unterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.

4.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es zeigt sich, dass der öffentliche Straßenverkehrslärm zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen kann (vgl. Kapitel 8.3 dieser Begründung). Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegelbereiche definiert (Graner + Partner Ingenieure, 2021).

Grundsätzlich ist die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen bei aus dem öffentlichen Straßenverkehr hervorgehenden Immissionen zulässig. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Dies eröffnet den späteren Grundstückseigentümern die Möglichkeit, individuelle auf spätere, architektonische Lösungen zugeschnittene Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Auf die Umsetzung pauschaler, in Abhängigkeit vom späteren Einzelfall ggf. nicht erforderlicher Maßnahmen soll abgesehen werden.

Vor diesem Hintergrund wurden die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

7. 1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels La gemäß Anlage 4 (Tag) und Anlage 5 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

R'w,ges = La - KRaumart

Dabei ist

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

KRaumart	*= 30 dB*	*für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*
La		*der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)*

Mindestens einzuhalten sind:

R'w	*= 30 dB*	*für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.*

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Um unangemessene und ungewollte Einschränkungen der individuellen Baufreiheit und des Eigentums zu vermeiden, wird festgesetzt, dass unter bestimmten Bedingungen von den Festsetzungen zum Immissionsschutz befreit werden kann.

7.2 Eine Befreiung von den Festsetzungen unter Nr. 7.1 ist möglich, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren über eine qualifizierte Schallimmissionsprognose der Nachweis erbracht wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche aufgrund einer Veränderung von Geräuschquellen oder durch andere Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

5.1 Baukörpergestaltung, Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

1. Baukörpergestaltung

1.1 Bei Doppelhäusern, Reihenend- und Reihenmittelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

1.2 Doppelhäuser, Reihenend- und Reihenmittelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Dachgestaltung

2.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 35° - 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°- 20° zulässig.

2.2 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

2.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

3. Dachaufbauten

3.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten darf 50% der Trauflänge entsprechend 50% der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten.

3.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen von Aufbauten freizuhalten. Der Dachbereich zwischen First und einem dazu horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m ist von Dachgauben und Zwerchhäusern freizuhalten.

3.3 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

5.2 Vorgartenflächen

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden. In diesem Zusammenhang werden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

4. Vorgartenflächen

4.1 40 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen. Als Vorgartenfläche gilt diejenige Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße und der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze und deren gedachten seitlichen Verlängerungen. Stellplätze mit wassergebundener Decke gelten nicht als begrünte Fläche.

4.2 Einfriedungen in den Vorgartenflächen sind nur in Form von lebenden Hecken gemäß Pflanzliste 2 bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

4.3 Stein-, Kies- oder Pflasterflächen sind in den Vorgartenflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang der Fassade in einer maximalen Breite von 0,50 m sowie Anlagen, die gemäß A 6.1 zulässig sind.

4.4 Sind innerhalb der Vorgartenflächen Standorte für Abfallbehälter vorgesehen, so sind diese einzuhausen und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.

5.3 Geländeveränderungen

Durch Regelungen zu Geländeveränderung soll vermieden werden, dass ein sehr uneinheitliches Gelände im Plangebiet entsteht oder Nachbarn durch ungewollte Höhenversprünge an der Grundstücksgrenze eingeschränkt werden.

5. Geländeveränderungen

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Baukörper ausgleichen.

5.4 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen „Sichtdreiecke“ sind Einfriedungen, Bepflanzungen oder andere Anlagen, die zu Sichtbehinderungen führen können, unzulässig

6 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Langerwehe zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Im Hinblick auf das Baugenehmigungsverfahren wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die erste Wohnung innerhalb eines Einzelhauses zwei Stellplätze nachzuweisen. Sollte eine weitere Wohnung im Gebäude realisiert werden, sind je nach Wohnungsgröße ein bis zwei zusätzliche Stellplätze her- zustellen. Für eine zusätzliche Wohnung bis 75 m² ist 1 weiterer Stellplatz herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung ab einer Wohnungsgröße von 75 m² sind 2 zusätzliche Stellplätze herzustellen.

Bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 700 m² ist 1 Stellplatz je 20 bis 30 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² ist 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen.

Hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf den Artenschutz werden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Artenschutzmaßnahmen

3.1. Maßnahme V1 – Geschützte Brutvogelarten

Im Rahmen von Baufeldfreistellungen und der Einrichtung von Zuwegungen kann es zur Entfernung von Gehölzen und/oder Gebüschen sowie zur Abtragung von Bodenvegetation kommen. Auch die Entfernung von liegenden Bretterhaufen bzw. den Resten der ehemaligen Weidenutzung ist im Rahmen der Baufeldeinrichtung zu erwarten. Um der Zerstörung bebrüteter Nester sowie dem Verlust von Eiern und / oder Jungvögeln wildlebender, europäischer Vogelarten vorzubeugen, sind solche Strukturen außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Diese Maßnahme gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen, wie z.B. Kranstellflächen o.Ä. sowie den Abbruchbeginn der Stallungen, Schuppen und sonstigen Gebäude.

Sollte die Einhaltung der angegebenen Zeitbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, ist vor der Entfernung der beschriebenen Strukturen eine Kontrolle eben jener Strukturen durch eine faunistisch geschulte Fachkraft durchzuführen.

Bei Feststellung einer aktiven Brut ist das Bruthabitat bis zum Abschluss der Brutpflege zu schonen. Nach Abschluss der Brutpflege muss die Unbedenklichkeit der Entfernung des Nests durch eine faunistisch geschulte Fachkraft erneut festgestellt und bescheinigt werden.

3.2. Maßnahme V2 – Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Wintergärten oder Lärmschutzwände), die mit durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um (Klein-)Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind fachliche Empfehlungen zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem speziellen Einzelfall anzupassen und bei Bedarf mit einer Experteneinschätzung abzusichern, sowie ggf. mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

3.3. Maßnahme M1 – Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen, wohnbaulichen Anlagen sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau (baubedingte Emissionen) wie auch bei der späteren Nutzung der geplanten Wohnbebauung (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf geschützte Wildtiere zu gewährleisten. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Wohnanlagen und anhängiger Infrastruktur Wert zu legen.

3.4. Maßnahme M2 - Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung:

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Wohnbebauung sowie assoziierter Anlagen (z.B. der Straßenanbindung) gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen

das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel gewählt werden, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und somit auf potentielle Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern sowie den Einsatz von Zeitschaltungen und der Möglichkeit die Beleuchtung nach Bedarf zu dimmen weiter befördert werden.

3.5. Maßnahme CEF1 – Ersatz von Fledermausquartieren

Zum Ersatz potentieller Fledermaus Zwischenquartiere sind insgesamt 10 Stück künstliche Fledermaus Spaltenquartiere ortsnah zu montieren und dauerhaft zu erhalten. Da Fledermäuse zahlreiche Zwischenquartiere nutzen, kann der Verlust temporär auch durch das Umland kompensiert werden – es kann daher auch eine Montage in Verbindung mit der neu zu errichtenden Bausubstanz erfolgen (sog. Unterputz- oder Einbausysteme).

3.6. Maßnahme CEF2 – Lehmpfützen für Mehlschwalben

Zum Erhalt der Mehlschwalbenpopulation im Wirkraum der Maßnahme sind sog. Schwalbenpfützen anzulegen.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Bau- und Planungsangelegenheiten in seiner 42. Sitzung am 13.08.2020 einen Grundsatzbeschluss gefasst, wonach in künftigen Baugebieten bevorzugt der Faktor-X-Standard umgesetzt werden soll. In diesem Zusammenhang wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

4. Faktor-X-Bauweise

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird empfohlen, alle baulichen Anlagen in Faktor-X-Bauweise zu errichten. Das Ziel der Faktor-X-Bauweise besteht in der Reduzierung des Energie- und Rohstoffverbrauchs im gesamten Lebenszyklus baulicher Anlagen. Weitergehende Informationen können über die Internetseite der Faktor-X-Agentur abgerufen werden (www.indeland.de/bewegen/faktor-x).

Die weiteren Hinweise wurden aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung in die Plankonzeption aufgenommen.

5. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bergfried“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bergfried" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Planvorhabens kein Bergbau stattgefunden. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

6. Erdwärme

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem erteilten Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler" sowie

über dem erteilten Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler". Inhaber der Erlaubnis „Weisweiler" RWE Power Aktiengesellschaft in Köln und Essen, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln und Inhaber der Erlaubnis „Aachen-Weisweiler" ist die Frauenhafer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München, Hansastraße 27c in 80686 München.

7. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insofern ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dabei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Internet zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Zur Beauftragung der Überprüfung auf Kampfmittel, ist ein Antrag durch den/die Grundstückseigentümer zu stellen.

9. Flurnahe Grundwasserstände

Innerhalb des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

10. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „T“ (Flache Sedimentbecken und Übergangszonen). Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abge-deckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbeson-dere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN

4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

11. Eingriffe in den Boden

Bei Eingriffen in den Boden im Zuge der Baumaßnahme ist verstärkt auf Auffälligkeiten (auffällige Art und Zusammensetzung des Aushubmaterials, auffällige Verfärbungen oder Gerüche des Aushubmaterials etc.) zu achten, die auf das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen hindeuten können. Sollten solche Auffälligkeiten festgestellt werden, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren (Tel.02421 / 22-1066221) unverzüglich zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

12. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Geplante Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Mischgebiet MI1 (GRZ 0,6 bzw. 0,8 mit Nebenflächen)	7.925	-	-
davon versiegelte Fläche (60% bzw. 80% mit Nebenflächen)	-	6.340	6.340
davon Gartenfläche	-	1.585	-
Mischgebiet MI2 (GRZ 0,6 bzw. 0,8 mit Nebenflächen)	5.704	-	-
davon versiegelte Fläche (60% bzw. 80% mit Nebenflächen)	-	4.563	4.563
davon Gartenfläche	-	1.141	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich	1.284	-	1.284
Summe	**14.913**	**-**	**12.187**

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht

sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

8.1 Ausgleich

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.2 Einzelhandelsverträglichkeit

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO besteht die Regelvermutung, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bis zur Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit nicht vorliegen. Großflächige Einzelhandelsnutzungen sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in „Kerngebieten“ oder in den für sie festgesetzten „Sondergebieten“ zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ fest, sodass die Umsetzung großflächiger Einzelhandelsvorhaben bereits aus diesem Grund unzulässig ist und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

8.3 Immissionen

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Anfangsverdacht hinsichtlich möglicher Schallbelastung. Geplant ist neben der Errichtung von Wohngebäuden auch einen Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von 800 m² anzusiedeln. Dabei können die Verkehre der Eifelstraße sowie der geplante Nahversorger möglicherweise zu einer Überschreitung maximal zulässiger Schallbelastungen für potenzielle Anwohner und der angrenzenden Nachbarschaft führen. Diesbezüglich wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Graner + Partner Ingenieure, 2021). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass in großen Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Allerdings werden die Orientierungswerte tags und nachts im Bereich des Nahversorgers zur Eifelstraße hin überschritten. Vor diesem Hintergrund werden passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Untersuchungen der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft des geplanten Nahversorgers zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in allen Bereichen eingehalten werden. Auch das Maximalpegelkriterium der TA-Lärm wird erfüllt. Insofern und unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind planbedingte immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

8.4 Artenschutz

Zur Untersuchung artenschutzrechtliche Aspekte wurde ein Fachgutachten erstellt (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2020). Bei den im zu betrachtenden Gebiet potentiell vorkommenden, planungssensiblen Tierarten können sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Betroffenheiten ergeben. Diesbezüglich werden Maßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen, die über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Langerwehe und dem Vorhabenträger verbindlich abgesichert werden. Zudem wurden Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6). Bei Umsetzung des empfohlenen Maßnahmenkonzepts kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wirksam ausgeschlossen werden, sodass keine diesbezüglichen Konflikte zu erwarten sind.

8.5 Verkehr

Zur Untersuchung der verkehrlichen Wirkung durch die planbedingt erzeugten Kfz-Verkehre wurde ein Fachgutachten erstellt (BSV, 2021). Im Rahmen dieses Verkehrsgutachtens ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von täglich 356 Kfz-Fahrten sowie durch den Nahversorger verursacht täglich 1.194 Kfz-Fahrten. Für die Knotenpunkte wurden die Nachweise der Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit den zusätzlichen Kfz-Verkehren des Planvorhabens an dem bereits vorhandenen Knotenpunkt der Eifelstraße und der Straße Am Niederbusch sowie der geplanten Anbindung des Nahversorgers an die Eifelstraße eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität zu erwarten ist. Insofern sind weitere Maßnahmen bezüglich des Straßenverkehrs nicht erforderlich.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Langerwehe am ..... den Bebauungsplan Nr. C13 Nahversorgung Schlich“ als Satzung beschlossen hat.

9 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346)

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- BBE. (13. Juni 2019). Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept. für die Gemeinde Langerwehe. Köln: BBE Handelsberatung.
- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- BSV. (November 2021). Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan C13 "Nahversorgung Schlich" in Langerwehe. Aachen: BSV Büro für Stadt- und Vekehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (17. September 2020). Artenschutzrechtliche Prüfung. B-Plan Am Niederbusch 52379 Langerwehe. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Ernst, W., Zinkhahn, W., Bielenberg, W., & Krautzberger, M. (2019). Baugesetzbuch Band I-VI, Kommentar. C.H. Beck.
- Graner + Partner Ingenieure. (17. November 2021). Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. C13 "Nahversorgung Schlich", Langerwehe. Bergisch Gladbach: Graner + Partner Ingenieure GmbH.
- IT.NRW. (29. Oktober 2020). Kommunalprofil Langerwehe. Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln, Gemeindetyp: Größere Kleinstadt. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen - Statistisches Landesamt.
- Kreis Düren. (24. Juni 2014). Landschaftsplan 8 "Langerwehe". Düren: Untere Landschaftsbehörde des Kreises Düren.

- Land NRW. (2021). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/ abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf# abgerufen