



**Begründung  
zum Bebauungsplan C 4  
Merode ‚Kreuzherrenstraße‘ 1. Änd.**  
gemäß § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

*(\*) Änderungen nach der Offenlage*

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN C 4 MERODE ‚KREUZHERRENSTRASSE‘ 1. Änd.**

### **1. Allgemeines**

- 1.1 Planungsstand
- 1.2 Planverfahren

### **2. Bestehende Situation**

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Lage und Umgebung
- 2.3 Verkehrliche Erschließung
- 2.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

- 3.1 Anlass der Planung
- 3.2 Städtebauliches Konzept

### **4. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise und überbaubare Flächen
- 4.4 Nebenanlagen
- 4.5 Grünordnung
- 4.6 Ruhender Verkehr
- 4.7 Ver- und Entsorgung

### **5. Gestalterische Festsetzungen**

### **6. Umweltbelange**

- 6.1 Lärmschutz
- 6.2 Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
- 6.3 Boden- und Wasserschutz
- 6.4 Klimaschutz
- 6.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
- 6.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

### **7. Sonstige Hinweise**

### **8. Auswirkungen der Planung**

### **9. Flächenbilanz**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsstand**

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln im Teilabschnitt – Region Aachen stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 die Fläche des Plangebietes als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ dar. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerwehe ist die Fläche zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Die erste Änderung des Bebauungsplanes C4 Merode ‚Kreuzherrenstraße‘ überlagert nur einen Teil des Bebauungsplanes C4 Merode. Dieser setzt für den überlagerten Bereich zum Teil Allgemeines Wohngebiet (WA) und zum Teil Dorfgebiet (MD) fest. Im rückwärtigen Bereich des Dorfgebietes sind Wohngebäude ausgeschlossen.

#### **1.2 Planverfahren**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. C4 Langerwehe Ortsteil Merode kann der neu aufzustellende Bebauungsplan einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet werden. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Aufgrund der Größe des Plangebiets von ca. 23.949 m<sup>2</sup> kann die überbaubare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 9.580 m<sup>2</sup> betragen. Damit kann der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche, bis zu dem ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, nicht überschritten werden.

Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, entfällt auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen.

Das Verfahren soll mit einer zweistufigen Beteiligung durchgeführt werden.

### **2. Bestehende Situation**

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes C4 Merode ‚Kreuzherrenstraße‘ liegt im Ortsteil Merode der Gemeinde Langerwehe südöstlich des Schlosses Merode. Sie umfasst die Flurstücke 164, 165, 166, 167, 169, 194, 269, 270, 284, 303, 305, 306, 356, 421, 422, 444, 445, 446, 447, 462, 463, 508, 509, 536 und 537 Flur 2 Gemarkung Merode. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 23.949 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird nordwestlich durch die Kreuzherrenstraße begrenzt. Im Südosten grenzt das Plangebiet an Gärten der Bebauung an der Stichstraße ‚Zum Hahndorn‘. Im Südosten begrenzt die Straße ‚Auf dem Kamp‘ den Geltungsbereich. Im Nordosten ist die Grenze des Änderungsbereiches identisch mit der Grenze des Bebauungsplanes Nr. C4. Der Bebauungsplan schließt hier an das Flurstück 112 an.

Die genaue katastermäßige Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

## **2.2 Lage und Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Merode der Gemeinde Langerwehe südöstlich des Schlosses Merode. Der Ortsteil liegt knapp über 2 km südöstlich des Gemeindezentrums, ca. 5 km westlich von Düren und ca. 7 km südöstlich von Eschweiler.

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Zwischen Kreuzherrenstraße und Schlosspark liegt eine größere zusammenhängende Grünfläche, in der der Meroder Bach verläuft. Ein Teil dieser Grünfläche wird als öffentlicher Spielplatz genutzt.

Die Bestandsbebauung an der Kreuzherrenstraße zeichnet sich durch eine zweigeschossige traufständige Wohnbebauung aus, die vorrangig aus ursprünglichen Hofanlagen entstanden ist. Die Bebauung grenzt zumeist unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche der Kreuzherrenstraße und weist eine halboffene Bauweise mit meistens einseitiger Grenzständigkeit auf. Eine Ausnahme bildet hier das dominante Gebäude Hs. 14, dass zudem mit einem Walmdach gedeckt ist. Die Bebauung nordwestlich der Straße ‚Auf dem Kamp‘ besteht vorrangig aus eingeschossigen Einzelhäusern.

## **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen. Über die Kreuzherrenstraße und die Weberstraße gelangt man nach Norden auf die Eifelstraße, die die Ortslage an das übergeordnete Straßennetz anschließt.

Die Stadt Aachen ist mit dem Auto in etwa 30 bis 35 Minuten erreichbar. Stolberg erreicht man mit dem Auto in etwas mehr als 25 Minuten, Eschweiler in knapp 20 Minuten und das Gemeindezentrum Langerwehe in 5 Minuten.

In etwa 400 m Entfernung nördlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle ‚Merode‘ die von den Linien 237 und 296 angefahren wird. Etwa 700 m nordöstlich des Plangebietes auf der ‚Eifelstraße‘ liegt die Bushaltestelle ‚Schlich Kirche‘, die ebenfalls von den Linien 237 und 296 und zusätzlich von den Bussen der Linie 266 und N04 angefahren wird.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man Aachen in ca. 40 Minuten, Stolberg in ca. 35 Minuten, Eschweiler in 30 Minuten und Langerwehe und Düren in 20 Minuten. Grund für die vergleichsweise kurzen Pendelzeiten nach Aachen, Stolberg und Eschweiler ist der Bahnhof Langerwehe, welcher das Gemeindezentrum an den überörtlichen Bahnverkehr auch in Richtung Köln anschließt.

## **2.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich in Merode in ca. 600 m Luftlinie zum Plangebiet ein Kindergarten, eine Grundschule und ein Bolzplatz. Weitere Kindergärten befinden sich in Langerwehe Pier in ca. 1.400 m und 1.800 m Luftlinie zum Plangebiet und in ca. 3.200 m Luftlinie in Derichsweiler.

Der nächstgelegene Spielplatz in 550 m<sup>2</sup> Größe befindet sich unmittelbar an der Plangebietsgrenze zwischen Kreuzherrenstraße und Schlosspark und an der Klosterstraße in 190 m Entfernung zum Plangebiet. In ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Spielplatz am Rotbach, der mit über 3.500 m<sup>2</sup> auch als Spielwiese genutzt werden kann.

Das Gemeindezentrum Langerwehe liegt in ca. 3,3 km Entfernung nordöstlich vom Plangebiet, das Stadtzentrum Düren in etwa 6,7 km Luftlinie östlich des Plangebietes.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Anlass der Planung**

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, die nicht erhaltenswerte und nicht mehr modernisierungsfähige Vierkanthofanlage, Kreuzherrenstraße Nr. 26, abzureißen und durch eine hofartige Wohnbebauung zu

ersetzen. Dabei entspricht die Lage des rückwärtigen Teils des Bauvorhabens in etwa der Lage des heutigen südöstlich gelegenen Wirtschaftsgebäudes.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. C4 setzt entlang der Kreuzherrenstraße ein Dorfgebiet mit einer überbaubaren Fläche von ca. 42 m Tiefe fest. Während im vorderen Teil bis zu einer Tiefe von ca. 19 m auch Wohngebäude zulässig sind, werden diese ab einer Grundstückstiefe von ca. 19 m ausgeschlossen. Um den rückwärtigen Teil des Bauvorhabens planungsrechtlich genehmigen zu können, ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Zulässigkeit von Wohngebäuden soll für das gesamte Dorfgebiet innerhalb des Änderungsbereiches gelten.

Bauvorhaben zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums entsprechen dem Ziel der Wachstumsoffensive des Kreises Düren, der bis zum Jahr 2025 Wohnraum für 30.000 Neubürger schaffen möchte. Die Planung ist zudem geeignet, den Prozess ‚Region + Wohnen‘ der Bezirksregierung Köln zu unterstützen. Es wird angestrebt, die entsprechenden Wohnraumnachfragen für den Raum Köln und Umland gezielt in der Region zu verteilen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine adäquate Nutzung der rückwärtigen Bauflächen geschaffen und die gegebene Nachfrage befriedigt werden. Der notwendige Bedarf wird unter anderem durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022, Förderjahr 2021 mit Fördererlass vom 16.02.2021 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung bestätigt, der für die Gemeinde Langerwehe für das selbstgenutzte Wohneigentum ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau konstatiert.

Von besonderem öffentlichem Interesse der Gemeinde Langerwehe ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen, aber auch durch den Zuzug neuer Einwohner mittel- bis langfristig die vorhandene Infrastruktur auszulasten und damit den Bestand der Infrastruktur sicherzustellen.

Aufgrund des angesprochenen Innenbereichspotenzials, der guten Lage am Landschaftsrand und der guten verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz bietet sich die Fläche für eine bauliche Umnutzung zu Wohnzwecken an. Durch die Änderung des Bebauungsplanes C 4 Merode ‚Kreuzherrenstraße‘ soll eine entsprechende Bebaubarkeit des Plangebietes ermöglicht und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt werden.

Entsprechend dem Anlass der Planung soll das Gebiet südöstlich der Kreuzherrenstraße als Dorfgebiet festgesetzt werden. Dabei wird der Ausschluss von Wohngebäuden in den rückwärtigen Flächen, wie er im Stammaplan festgesetzt wurde, aufgegeben. Im südlichen Bereich des Plangebietes (nördlich der Straße ‚Auf dem Kamp‘) soll das Plangebiet entsprechend des bereits vorhandenen Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet normiert werden. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird hier generell die Abgrenzung aus dem Flächennutzungsplan übernommen, wodurch sich die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes um circa 0,35 ha vergrößert. Um im Bereich des Dorfgebietes eine dem Bestand entsprechende Bauweise zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Damit ist je nach Situation eine grenzständige oder offene Bauweise möglich.

### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht den Abriss des Vierkanthofes Kreuzherrenstraße Nr. 26 vor. Anstelle dieses Hofes soll hier eine Wohnbebauung mit einem straßenseitigen Mehrfamilienhaus und einer rückwärtigen Reihenhausbauung entstehen, die hofartig angeordnet werden. Dadurch entsteht zwischen den Gebäuden ein gemeinschaftlich genutzter Innenhof. Sowohl das Vorderhaus als auch die rückwärtigen Reihenhäuser sollen wie der Bestand grenzständig an der südwestlichen Parzellengrenze errichtet werden. Das Vorderhaus ist wie der Bestand als zweigeschossige Straßenrandbebauung mit einem traufständigen Satteldach vorgesehen. Das Vorderhaus ist als Mehrfamilienhaus für ca. 6 Wohnungen konzipiert, das barrierefrei als Zuhause für jung und alt dienen soll.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist innerhalb der überbaubaren Flächen des heute gültigen Bebauungsplanes eine Hausgruppe mit 5 Reihenhäusern geplant. Hier sollen zukünftig abweichende Dachformen wie Flach- oder Pultdächer zulässig sein.

Unterhalb des Bereiches zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung soll eine Tiefgarage für insgesamt 14 PKWs errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über die nordöstliche Abstandsfläche des Mehrfamilienhauses. Im Vorderhaus sollen voraussichtlich 2 Wohnungen > 75 m<sup>2</sup> und 4 Wohnungen < 75 m<sup>2</sup> errichtet werden, sodass sich hier ein Bedarf von 8 Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe ergibt. Für die rückwärtigen Gebäude sind insgesamt 10 Stellplätze erforderlich, somit insgesamt 18 Stellplätze. Da 14 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage angeboten werden können, sind im Bereich zwischen Vorderhaus und rückwärtiger Bebauung 4 weitere Stellplätze bereitzustellen. Bei der Errichtung der Tiefgarage werden entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen, die den Hochwasserfall (HQ 100) berücksichtigen.

Der Bereich südöstlich der Reihenhäuser soll gemeinschaftlich gärtnerisch genutzt werden.

#### **4. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Teil als Dorfgebiet (MD) und im südöstlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es wird somit in zwei Gebiete gegliedert, die sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans orientieren und flächenmäßig ungefähr gleich groß sind. Gegenüber dem Ursprungsplan wird das Allgemeine Wohngebiet um ca. 3.500 m<sup>2</sup> vergrößert. Damit ändert sich das Verhältnis MD/WA von 67 / 33 % auf 52 / 47 %.

Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem aktuellen und angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Im Dorfgebiet werden allgemein zulässige Nutzungen wie Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt, da auch diese Nutzungen gestalterisch, funktional und bezogen auf eine Wohnnutzung nicht zu integrieren sind und dem aktuellen und angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

Der im Ursprungsplan festgesetzte Ausschluss von Wohngebäuden innerhalb des Dorfgebietes ab einer Grundstückstiefe von 19,00 m wird in der 1. Änderung aufgehoben.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Sicherstellung einer Dichte, die der Lage im Siedlungsbereich gerecht wird, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 50 % zugelassen, um insbesondere die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachweisen zu können und um flexible und attraktive Grundstücksgestaltungen zu ermöglichen.

Sowohl im Dorfgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Damit sollen sinnvolle A/V Verhältnisse (Außenhaut/Volumen) ermöglicht und die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes minimiert werden. Aus der GRZ und der maximalen Geschossigkeit ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Um ein harmonisches Straßenbild sicherzustellen, werden einheitliche Firsthöhen für die zukünftigen Gebäude festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses, die maximal 50 cm oberhalb der Bezugshöhe liegen darf. Die Bezugshöhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses ist der höchste Punkt der Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Grundstück auf der Verbindungslinie angrenzender Kanaldeckel. Dabei ist diejenige Verkehrsfläche heranzuziehen, die der Erschließung des Grundstücks dient.

Bei Flachdächern muss die maximale Firsthöhe mit einem Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird, mindestens um 1,00 m unterschritten werden.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Flächen**

Im Plangebiet soll weiterhin eine standorttypische Bauweise sichergestellt werden. Deswegen wird im Dorfgebiet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, wodurch sich Neubauten am Bestand orientieren müssen. Damit wird die ‚Kann‘-Vorschrift des § 22 BauNVO in Anspruch genommen, die eine Festsetzung der Bauweise nicht vorschreibt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen.

Um ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sicherzustellen, wird der Abstand der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche der Haupteinschließung im Allgemeinen Wohngebiet mit 5,00 m bzw. 6,00 m festgesetzt. Im Dorfgebiet werden in Anlehnung an das historische Ortsbild die überbaubaren Flächen vorrangig unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Baufenster mit einer Tiefe von 20,00 m festgesetzt, um ein gleichmäßiges Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Baufenster im Dorfgebiet orientieren sich am Bestand und haben dadurch unterschiedliche Bautiefen. Generell entsprechen Lage und Größe der überbaubaren Flächen dem Ursprungsplan.

Baugrenzen, die nicht zur Erschließungsstraße orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen um maximal 2,00 m überschritten werden. Damit soll gewährleistet werden, dass für die einzelnen Gebäude ausreichende Freibereiche geschaffen werden können, ohne die entsprechenden überbaubaren Flächen ausdehnen zu müssen. Des Weiteren können Garagen dadurch soweit zurückgesetzt werden, dass seitliche Hauseingänge ermöglicht werden.

#### **4.4 Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden innerhalb der Vorgartenflächen im Bereich zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze Nebenanlagen mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen. Damit soll eine Überladung der Vorgartenbereiche mit Nebenanlagen vermieden und eine weitestgehende Durchgrünung sichergestellt werden. Diese Festsetzung bezieht sich vorrangig auf das Allgemeine Wohngebiet, weil innerhalb des Dorfgebiets bis auf einen kurzen Abschnitt keine Vorbereiche vorgesehen sind.

#### **4.5 Grünordnung**

Aufgrund einer nur geringen potentiellen Änderung der Wohnungszahl im Plangebiet und des unmittelbar angrenzenden Spielplatzes an der Kreuzherrenstraße wird auf einen eigenständigen Spielplatz innerhalb des Plangebietes verzichtet. Außerdem bieten der umliegende Landschaftsraum und die einzelnen Grundstücke ausreichend Platz für Spiel und Erholung.

#### **4.6 Ruhender Verkehr**

Sofern durch Bauvorhaben zusätzliche Stellplätze erforderlich werden, sind diese auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren.

Die Tiefe von Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie betragen, um den fließenden Verkehr auf der Straßenverkehrsfläche nicht zu beeinträchtigen und um die Funktion eines weiteren Stellplatzes erfüllen zu können.

Garagen sind in den überbaubaren Flächen und in deren rückwärtiger Überschreitung von 2,00 m zulässig. Des Weiteren sind Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass das Gebäude entsprechend zurückgesetzt und der Anteil von 40 % der Vorgartenfläche, der

zu begrünen ist, nicht unterschritten wird.

Die Möglichkeit einer Tiefgarage besteht innerhalb der überbaubaren Flächen. Dabei ist darauf zu achten, dass aufgrund möglicher Hochwasserereignisse und damit verbundener Überflutung der Kreuzherrenstraße durch den Meroder Bach entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Plangebiet je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Sollte eine weitere Wohnung im Gebäude realisiert werden, sind je nach Wohnungsgröße ein bis zwei zusätzliche Stellplätze herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung bis 75 m<sup>2</sup> ist 1 weiterer Stellplatz herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung ab einer Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> sind 2 zusätzliche Stellplätze herzustellen.

Es werden keine Besucherparkplätze vorgesehen, da Besucherparkplätze in den umliegenden Straßen ausreichend vorhanden sind und keine erhebliche Zunahme von Wohnungen zu erwarten ist.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Generell gilt, dass nach § 44 Abs. 1 LWG Grundstücke, die vor dem 1. Januar 1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, diese nach bisherigem Recht Niederschlagswasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zuführen dürfen.

Eine Versickerung bzw. eine Einleitung in den Meroder Bach ist somit gesetzlich nicht erforderlich. Sollte dennoch eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Meroder Bach geplant sein, sind die gewässerökologischen Planungen zu beachten. Die Entsorgung ist mit dem Wasserverband Eifel-Rur abzustimmen.

Da keine neuen Verkehrsflächen und Baugrundstücke festgesetzt werden, entfällt die Notwendigkeit zusätzlicher Ver- und Entsorgungsanlagen.

#### **5. Gestalterische Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung lassen den privaten Bauherren weitestgehende Freiheiten der Baustoff- und Formenwahl.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung zu gewährleisten, sind im gesamten Gebiet straßenseitig ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 17° zulässig.

Im rückwärtigen Bereich des Dorfgebietes werden keine Vorgaben bezüglich der Dachformen gemacht um hier mehr Gestaltungsfreiheiten zu ermöglichen.

Um eine möglichst homogene Optik der Dächer zu gewährleisten, werden die Farben der Dachdeckungen auf eine Auswahl nicht hochglänzender dunkler RAL-Farben begrenzt. Um eine zu starke Betonung der Dachflächen zu vermeiden, soll sich das Farbspektrum auf matte Farbtöne beschränken. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, oder Blei sind unzulässig, um eine Belastung der Niederschlagswasser durch Auswaschungen auszuschließen.

Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten wird auf maximal 50 % der Trauflänge begrenzt. Zusätzlich werden Mindestabstände zu den Ortsgängen und zum First festgesetzt, damit die Dachaufbauten gegenüber dem Hauptdach nicht in den Vordergrund treten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

Um eine grüingeprägte Vorgartenzone sicherzustellen, sind 40 % der Vorgartenflächen zu begrünen. Als Vorgartenfläche wird diejenige Fläche definiert, die zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze und deren seitlichen Verlängerungen liegt.

Zur Schaffung grüingeprägter Vorgartenflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken zulässig. Stein-, Kies- und Pflasterflächen sind nur für Zuwegungen, Zufahrten und Abstellplätze für Fahrräder

und Abfallbehälter zulässig. Abfallbehälter sind zusätzlich einzuhausen und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.

## 6. Umweltbelange

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist kein Umweltbericht zu erstellen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt ebenfalls, da die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan detailliert dargestellt.

### 6.1 Lärmschutz

Aufgrund einer nur unerheblichen Zunahme der Wohneinheiten und des damit verbundenen Kfz-Verkehrs ist nicht zu erwarten, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes C4 die Orientierungswerte für Dorfgebiete überschritten werden. Zudem sind innerhalb des Dorfgebietes keine Emittenten bekannt, die die Wohnruhe der zusätzlichen Wohnbebauung über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigen könnten.

### 6.2 Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist die Fläche nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Gemäß Flächensteckbrief zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist bezüglich des Schutzgutes ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘ im Plangebiet nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen, da die Fläche heute bereits bebaut ist und lediglich eine Umnutzung geplant ist.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde vom Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, im Juni 2021 eine Artenschutzvorprüfung vorgenommen.

*(\*) Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen kein essentieller Lebensraum von planungsrelevanten geschützten Tierarten zerstört wird. Dies wird in einer Art für Art Betrachtung für insgesamt 50 in der Region nachgewiesene Tierarten argumentativ belegt. Gemäß Artenschutzvorprüfung kann die historisch gewachsene Struktur der Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes für bestimmte Vogelarten wie Schwalben oder Schleiereulen Brutplätze und für Fledermäuse Quartiere bieten. Dies ist jeweils bei Abriss oder Umbauvorhaben gezielt zu überprüfen. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass nicht für alle planungsrelevanten Arten im Gebiet des Bebauungsplanes Verstöße gegen §44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Auf der Ebene des Bebauungsplanes kann gemäß der ergänzenden Stellungnahme zur Artenschutzprüfung des Büros für Umweltplanung Haese vom 18.05.2022 auf weitergehende Untersuchungen verzichtet werden, sofern diese im Rahmen der Einzelbauvorhaben durchgeführt werden. Die Struktur der Gebäude kann für Vogelarten wie Schwalben oder Schleiereulen Brutplätze bieten. Für die im Plangebiet festgestellten Fledermäuse können zusätzlich zu den Gebäuden auch Baumhöhlen als Quartiere relevant sein. Bei Abriss- und Umbauvorhaben, sowie bei Neubauvorhaben mit Inanspruchnahme von Gehölzen, ist das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten im Gebäude- und Gehölzbestand jeweils gezielt durch einen Gutachter zu prüfen und ggf. eine vertiefende Artenschutzprüfung durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde ist im Vorfeld von Bau- und Abrissarbeiten zu beteiligen.*

Weitergehender Untersuchungsbedarf im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung besteht nicht.

### 6.3 Boden- und Wasserschutz

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW zeichnen sich die Böden des Plangebietes größtenteils durch Braunerden ohne hochstehendem Grundwasser und durch geringe Staunässe aus. Der Boden besteht vorrangig aus schluffigem Lehm. Im Bereich der Kreuzherrenstraße zeichnet sich

der Boden durch Pseudogley ohne hochstehendem Grundwasser mit mittlerer Staunässe aus. Der Boden besteht ebenfalls vorrangig aus schluffigem Lehm. Außerdem stehen im Plangebiet quartärzeitliche, schluffige und sandige Ablagerungen in Bach- und Flusstälern, örtlich auch Fließerde an. Es wird daher empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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. *(\*) Insbesondere im nordöstlichen Teil des Plangebietes, d.h. im Bereich Kreuzherrenstraße 26, ist durch Zerstörungen aus dem 2. Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen, die im Einzelfall problematische Stoffe enthalten können.* Sollten solche Auffälligkeiten festgestellt werden, ist nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes -Bodenschutz- und Altlastenverordnung die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren (Tel.02421/22-1066221) unverzüglich zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

#### **6.4 Klimaschutz**

Die geringe Größe des Plangebietes schließt eine besondere Bedeutung als Gebiet für die Kaltluftbildung aus. Zudem werden gegenüber dem Ursprungsplan keine zusätzlichen überbaubaren Flächen festgesetzt. Daher ist von keiner zusätzlichen Behinderung des Luftaustausches auszugehen.

#### **6.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft einen bereits bebauten Bereich im Ortsteil Merode. Durch die Festsetzung von Satteldächern und die gestalterischen Festsetzungen bezüglich Dachformen wird sichergestellt, dass sich eine zukünftige Neubebauung in die Gestaltung, Dichte und Kubatur des Bestandes einfügen wird, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

#### **6.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Anweisungen des Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

### **7. Sonstige Hinweise**

#### *Kampfmittelbeseitigung*

Es wird die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung des Kampfmittelräumdienstes für die Überprüfung auf entsprechende Kampfmittel erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Generell sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten trotz vorausgegangener Untersuchung Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### *Erdbebenzone*

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, 2006. Die DIN 4149:2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘ und die Anpassung durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998) sind zu beachten.

### *Grundwasserabsenkung*

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg nicht auszuschließen. Es sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese 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. Auswirkungen der Planung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes C 4 Merode ‚Kreuzherrenstraße‘ wird für den Bereich des Plangebietes eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch die Änderung soll dem Bedarf an Wohnbauflächen, Rechnung getragen und die Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen weiterhin gewährleistet werden.

Die Planung entspricht dem Ziel der Wachstumsoffensive des Kreises Düren, der anstrebt bis zum Jahr 2025 Wohnraum für 30.000 Neubürger zu schaffen und diesen Wohnraum gezielt in der Region zu verteilen.

Die Planung ermöglicht im Gegensatz zum Ursprungsplan die zusätzliche Bebauung für Wohnzwecke im rückwärtigen Bereich des Dorfgebietes. Damit wird dem allgemeinen Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Baugebiete vor Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich Rechnung getragen.

## **9. Flächenbilanz**

|                                 |                             |                |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Plangebiet</b>               | <b>23.949 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |
| <b>Bauflächen</b>               | <b>23.949 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |
| <b>- Allgemeines Wohngebiet</b> | <b>11.464 m<sup>2</sup></b> | <b>47,9 %</b>  |
| <b>- Dorfgebiet</b>             | <b>12.485 m<sup>2</sup></b> | <b>52,1 %</b>  |