

BEGRÜNDUNG

**zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 10
Gewerbegebiet „Am Steinchen“**



Gemeinde Langerwehe – Ortslage Langerwehe

Dezember 2023
Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

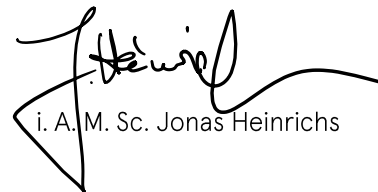
Löwenkamp & Heinrichs Unternehmensgruppe
Zum Goldesacker 14
52379 Langerwehe

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i. A. M. Sc. Sebastian Schütt



i. A. M. Sc. Jonas Heinrichs

Projektnummer: 19-127

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebiets.....	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13 a BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	5
2.3	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	6
3	PLANUNGSKONZEPT.....	7
4	BISHERIGER PLANINHALT.....	8
5	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN	9
5.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
5.5	Verkehrsflächen.....	11
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	13
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
6	HINWEISE.....	14
7	PLANDATEN	16
8	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
8.1	Artenschutz.....	16
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	18

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Im Jahr 2016 hat die Gemeinde Langerwehe den Bebauungsplan Nr. E 10 „Am Steinchen“ aufgestellt, mit dem sowohl eine zentrumsnahe kleinräumige Nutzungsmischung mit kurzen Wegen geschaffen als auch die Wohnbauentwicklung gestärkt werden sollte.

Zwar wurde die in Rede stehende Fläche in diesem Zuge bereits als allgemeines Wohngebiet „WA“ festgesetzt, eine Bebauung ist jedoch bisher nicht erfolgt. Zwischenzeitlich ist ein Vorhabenträger an die Gemeinde Langerwehe herangetreten, der die Umsetzung eines Konzeptes zur Errichtung von Wohngebäuden anstrebt. Im Speziellen sieht die Planung die Errichtung von Generationenhäusern in Modulbauweise vor. Im Vordergrund der Planung steht die Umsetzung einer dichten Bauweise, die vor allem durch die Verwendung natürlicher Materialien gekennzeichnet ist. Das derzeit geltende Planungsrecht lässt eine Umsetzung dieses Konzeptes allerdings nicht zu.

Die Gemeinde Langerwehe steht dem Vorhaben jedoch positiv gegenüber. Die Errichtung der geplanten Wohngebäude ermöglicht eine möglichst flexible Ausnutzung von Wohnraum und somit langfristig den Schutz von Fläche. Zu Letzterem trägt auch die angestrebte dichte Bauweise bei. Diese sorgt dafür, dass aller Wahrscheinlichkeit nach Wohnraum für mehr Menschen geschaffen wird als es das derzeit geltende Planungsrecht ermöglichen würde. Dies ist aus Sicht der Gemeinde insbesondere zu befürworten, da es sich bei dem Plangebiet um einen überaus attraktiven Wohnstandort handelt. Die Attraktivität des Plangebietes lässt sich u. a. anhand der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgern und Sportstätten festmachen. Darüber hinaus ist die Ortslage über den Bahnhof Langerwehe und verschiedene Bushaltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und verfügt somit über direkte ÖPNV-Anbindungen an Köln und Aachen. Über die B264 besteht für den motorisierten Individualverkehr eine schnelle Anbindung an die Autobahn A4. Zudem verfügt die Gemeinde Langerwehe durch ihre Lage am nördlichen Rand der Rureifel grundsätzlich über ein hohes Naherholungspotenzial. Daher ist die Schaffung von weiterem Wohnraum in prominenter Lage beabsichtigt.

Die vorliegende Planung weicht deutlich von der ursprünglichen Aufteilung des Baufeldes des allgemeinen Wohngebietes ab, die im Bebauungsplan Nr. E 10 „Am Steinchen“ festgesetzt wurde. Daher erfordert die Plankonzeption ausführliche Änderungen an den zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen. In diesem Zusammenhang wird die 4. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die konkrete Gebäudeplanung, die die Errichtung von Generationenhäusern in Modulbauweise vorsieht. Weitere Ziele bestehen in einer gezielten Nachverdichtung sowie in der Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft.

1.3 Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs – gelbe Linie (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,4 ha große Teilfläche im Norden der Gemarkung Jüngersdorf, Flur 014, Flurstück 6. Es fällt nach Westen hin von ca. 130 m ü. NHN auf 126,8 m ü. NHN ab. Derzeit wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt.

Die verbleibenden, südlich angrenzenden Teile des Flurstückes werden derzeit ebenfalls ackerbaulich genutzt. Im Osten befindet sich ein festgesetztes Mischgebiet. Dieses wurde bereits erschlossen und wird derzeit bebaut. Im Osten und Süden befinden sich insbesondere Gewerbegebiete und im Westen Wohngebiete. Im Norden befindet sich die freie Feldflur. Diese ist überwiegend ackerbaulich genutzt, wird jedoch von Gehölzreihen sowie von unterschiedlichen Siedlungsnutzungen wie Verkehrsflächen, einem Umspannwerk oder Entwässerungsanlagen durchzogen und geprägt.

Darüber hinaus befinden sich im Umkreis von 500 m um das Plangebiet und damit in fußläufiger Erreichbarkeit unterschiedliche Infrastrukturangebote. So befindet sich im Südwesten ein Schulzentrum, Sportanlagen und der Ortskern mit kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie. Ein Nahversorgungszentrum, das u. a. über verschiedene Discounter, einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Getränkemarkt verfügt, befindet sich im Südosten.

1.4 Planverfahren gemäß § 13 a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird im Folgenden überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht.

Für eine Innenentwicklung kommen insbesondere auch in Betracht „*innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll*“ (Battis/Krautzberger/Löhr. BauGB § 13 a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall, da eine dichtere Bebauung innerhalb eines bereits festgesetzten „allgemeinen Wohngebietes“ ermöglicht werden soll. Durch die angestrebte dichtere Bauweise können mehr Wohngebäude entstehen als es der Ursprungsbebauungsplan ermöglicht hätte. Insofern können Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden, die ansonsten an anderer, mit hoher Wahrscheinlichkeit bisher unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i. S. d. § 13 a 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.

Wird im Bebauungsplan weder eine Grundflächenzahl noch eine absolute Grundfläche festgesetzt, ist bei der Bewertung über die Einhaltung der Schwellenwerte die Fläche maßgeblich, die bei Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Wird eine Grundfläche hingegen festgesetzt, so ist die Einhaltung der Schwellenwerte allein anhand dieser zu bewerten. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich (BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16).

Die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kumuliert zu betrachten, damit eine unionsrechtswidrige Umgehung der Schwellenwerte durch die fragmentierte Aufstellung mehrerer Bebauungspläne verhindert werden kann. „*Eine Kumulation kann nur im Verhältnis von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zueinander von Bedeutung sein*“ (Bischopink, Külpmann, & Wahlhäuser, 2021).

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann ein solcher Zusammenhang nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen (Krautzberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, „Baugesetzbuch“, 149. EL Februar 2023, Rn. 44), nicht aber bei der Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13 a mit einem sonstigen Bebauungsplan (im „Normalverfahren“, also mit Umweltprüfung) oder einem einfachen Bebauungsplan (VGH Mannheim Urteil vom 29. Oktober 2013 – 3 S 198/12, NVwZ-RR 2014, 171, 2014).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,4 ha. Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte bei alleiniger Betrachtung des Änderungsbereiches in jedem Fall unterschritten. Ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen nach § 13 a ist im vorliegenden Verfahren nicht gegeben.

- 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.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung

einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Die genannten Schwellenwerte werden unterschritten. Die Pflicht zur Durchführung einer UVP ist vorliegend nicht gegeben.

- 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 b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.2 dieser Begründung).

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung 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 [...] von schweren Unfällen [...] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 50 Satz 1 BImSchG). 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 ernststen 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. Zu erwartende Immissionen im Plangebiet liegen erkennbar unterhalb der o.g. Schwelle.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die folgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da dieser für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen darstellt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Die vorliegend relevanten, planerischen Vorgaben des aktuellen und in Aufstellung befindlichen Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln sowie des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langerwehe betreffen allgemeine Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung. Da die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung von der vorliegenden Änderung nicht berührt wird und bereits als aus den vorgenannten Plänen entwickelt erachtet werden kann, sind diesbezügliche Konflikte nicht erkennbar.

2.2 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 auf eine mögliche 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG). Da für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind die Festsetzungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich gem. § 20 LNatSchG bereits zurückgetreten.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2023 b). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht laut diesem nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei den nächstgelegenen Natura-2000-Gebieten handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, dessen Teilgebiete sich ca. 5,7 km östlich und ca. 6,3 km nordöstlich des Plangebiets befinden, sowie das FFH-Gebiet „Werther Heide, Napoleonsweg“ ca. 8 km südwestlich des Plangebiets. „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). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.

Ferner sind Natura-2000-Gebiete empfindlich gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore, z. B. durch Beeinträchtigungen von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen, oder gegenüber 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 geringwertigen ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen und die B 264 ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht erkennbar. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammengefasst sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

2.3 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2023 a).

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW zurückgegriffen (LANUV NRW, 2023).

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird nicht von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Festgesetzte Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Auch eine Überlagerung mit geplanten Heilquellen besteht nicht.

Hochwasser und Starkregen

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das allgemeine Wohngebiet (WA) von seltenen und extremen Starkregenereignissen nicht betroffen. Äußerstenfalls werden die Bereiche, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt und für die Entwässerung genutzt werden, geringfügig von Wasseransammlungen getroffen. Da diese Fläche speziell für die Zwecke der Entwässerung als Grünfläche festgesetzt wurde, entstehen keine Konflikte. Die geplante Bebauung wird durch seltene und extreme Starkregenereignisse nicht gefährdet. Ebenso bestehen keine Überlagerungen mit Risikogebieten außerhalb von

Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebieten (§ 78 d WHG). Gemäß der Hochwasserrisikokarte und der Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet ebenfalls nicht von Hochwasser betroffen.

3 PLANUNGSKONZEPT

Geplant ist die Umsetzung eines Konzepts, das den Bau von Generationenhäusern in Modulbauweise vorsieht. Hierzu greift der Vorhabenträger auf ein Planungskonzept des Büros Arolla zurück. Dieses setzt sich zum Ziel, Häuser zu errichten, die die modernen Ansprüche an Wohnraum erfüllen und gleichzeitig durch ihre einfache und umweltfreundliche Bauweise hervorstechen (Arolla, 2023). Die umweltfreundliche Bauweise ist vor allem durch die Verwendung von Holz als Hauptbaumaterial und die Dichte der verschiedenen Gebäudekörper gekennzeichnet. Durch diese Komponenten kann sowohl flächen- als auch ressourcenschonend gebaut werden. Trotz der dichten Bauweise wird optisch ein aufgelockertes Bild hergestellt, das einen harmonischen Übergang zur umliegenden freien Landschaft herstellen soll. Dies soll u. a. durch einen stufenförmigen Bau der Gebäudekörper gelingen. Sowohl das erste als auch das zweite Obergeschoss treten im Vergleich zu dem darunterliegenden Geschoss zurück. Die höchstgelegenen Etagen der jeweiligen Wohngebäude sind einander nicht unmittelbar zugewandt. Dies wird bereits durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und die darin maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. So werden einerseits nachbarschaftliche Belange gewahrt und andererseits wird ein aufgelockertes Bild hergestellt, das keine übermäßige Höhenentwicklung, beispielsweise durch hohe aneinandergereihte Geschosse, vermittelt. Die stufenförmige Bauweise trägt ferner dazu bei, dass den späteren Hausbewohnern – trotz der dichten Bebauung im Plangebiet – Flächen für die Erholung im Freien zur Verfügung stehen. So könnten durch die beiden zurückspringenden Teilgeschosse zwei Dachterrassen je Gebäude entstehen. Spielmöglichkeiten für Kinder sollen in Form eines Spielplatzes im Zentrum des Plangebietes entstehen. Dieser wird über Fußwege, die innerhalb des Plangebietes verlaufen werden, sicher zu erreichen sein.

Abgewichen wird vom Konzept der stufenförmigen Bauweise im Westen des Plangebietes. Hier sollen zwei eingeschossige Modulhäuser entstehen. So kann auch gen Westen ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft bzw. den im Südwesten gelegenen, freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Insgesamt nimmt somit die Gebäudehöhe im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ kontinuierlich von Osten nach Westen ab. So kann ein ansprechender Übergang zu den Wohnnutzungen der Hauptortslage geschaffen werden.

Trotz der vorgesehenen, dichten Bebauung hält die Planung die Orientierungswerte der BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) ein. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschritten. Diese darf durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,6 überschritten werden. Auch dieser Wert wird durch die Planung eingehalten.

Das Plankonzept sieht außerdem, wie vorausgehend beschrieben, eine umfangreiche Begrünung des Plangebietes vor. So werden Baumpflanzungen durch den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kapitel 5.6). Bei der Wahl der Bäume wurde im Sinne der Nachhaltigkeit auf die Liste der Zukunftsbäume der GALK zurückgegriffen. Diese sind vor allem resistent gegenüber zunehmenden Extremwetterlagen und eignen sich somit besonders als Bäume für den Siedlungsraum. Gleichzeitig sollen sie das Plangebiet optisch aufwerten. Darüber hinaus sieht das Konzept die Anlage von Gründächern

vor, die einerseits einen Beitrag zur Aufnahme von Niederschlagswasser leisten können und andererseits die biologische Vielfalt fördern sowie das Mikroklima positiv beeinflussen.

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes versickert werden. Hierzu wurden bereits Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. E 10 ergriffen. Zu diesem Zweck soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen über ein nordwestlich gelegenes Versickerungsbecken in den Untergrund eingeleitet werden.

Eine Ver- bzw. Entsorgungsplanung hat bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. E 10 stattgefunden. An dieser wird zur Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser und der Entsorgung von Schmutzwasser festgehalten, da hinreichende Kapazitäten für das Planvorhaben hergestellt werden. Hausanschlüsse müssen im Zuge der Ausbauplanung zusätzlich hergestellt werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Mühlenweg und die noch zu errichtende Planstraße E, die der Ursprungsbebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ festsetzt. Die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Im Süden des Plangebietes werden mehrere Flächen für Stellplätze festgesetzt, die sich über die Planstraße E erreichen lassen. Auf den Stellplatzflächen soll der gesamte ruhende Verkehr, der durch die geplante Nutzung hervorgerufen wird, abgewickelt werden. Von den Parkplatzflächen können die verschiedenen Wohnhäuser fußläufig erreicht werden. Um eine möglichst flexible Umsetzung des Begrünungskonzeptes zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan keine Fußwege festgesetzt. Diese sind jedoch im Plangebiet zulässig und sollen im Zuge der späteren Ausbauplanung angelegt werden. Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltestellen Langerwehe Schulzentrum und Langerwehe Stütgerloch sowie über den Bahnhof Langerwehe.

4 BISHERIGER PLANINHALT

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- allgemeines Wohngebiet inklusive Baugrenzen
- eine offene Bauweise
- eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8
- eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen
- eine öffentliche Grünfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

Nachfolgend werden die textlichen und zeichnerischen Änderungen dargelegt.

5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN

(§ 9 BauGB)

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ umfasst alle zeichnerisch getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der vierten Änderung. Die nachfolgend aufgeführten, textlichen Festsetzungen wurden verändert oder zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die übrigen textlichen Festsetzungen sind dem Ursprungsbebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ zu entnehmen.

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil des Grundstücks Gemarkung Jüngersdorf, Flur 014, Flurstück 6. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden unterschiedliche maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Diese sind auf die überbaubaren Grundstücksflächen bezogen und lassen sich der Planzeichnung entnehmen. Sie reichen von 4,00 m über 7,00 m bis hin zu 10,50 m. Durch diese Festsetzungen wird die Entstehung stufenförmiger Gebäudekörper ermöglicht. Durch die kleinteilige und gestaffelte Gliederung der Gebäudehöhen werden Sichtkorridore auf die umfangreiche Bepflanzung innerhalb des Plangebietes geöffnet. In Kombination mit den in der Plankonzeption vorgesehenen natürlichen Baustoffen wird so ein harmonischer Übergang zur unmittelbar angrenzenden, freien Landschaft geschaffen. Gleichzeitig wird die zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. E 10 festgesetzte, maximale Gebäudehöhe von 10,50 m beibehalten. Die Bezugspunkte zur Bestimmung der baulichen Höhenlage werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und sind dem entsprechenden Planwerk zu entnehmen.

Im Übrigen entfällt die Festsetzung einer GFZ. Da durch das Konzept der dichten Bebauung keine alleinige Grundstücksnutzung angestrebt wird, könnte die Festsetzung einer GFZ zu einer Ungleichbehandlung der Hauseigentümer führen. Eine ausreichende Einschränkung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird bereits durch die festgesetzte GRZ und die maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen.

Die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit entfällt ebenfalls, da eine gestaffelte Bauweise vorgesehen ist. So entsteht grundsätzlich zwar nur ein Vollgeschoss, jedoch entstehen insgesamt drei Teilgeschosse, die eine Höhe von 10,50 m erreichen dürfen. Die Festsetzung einer Geschossigkeit von einem Vollgeschoss könnte bei der angedachten Höhenentwicklung irreführend sein. Zudem reichen die Festsetzungen der Baugrenzen und der maximal zulässigen Höhen zur planungsrechtlichen Steuerung der Höhenentwicklung aus.

Um die Nutzung von PV-Anlagen oder Anlagen zur Solarthermie attraktiver zu gestalten, wird hervor-
gehoben, dass diese technischen Anlagen nicht unmittelbar zum Gebäude zählen und somit die

maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Bei einer Höhe von 1,50 m können brandschutztechnische Aspekte ausreichend Beachtung finden.

1. *Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. PV-Anlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen ihrer Höhe entsprechenden Abstand von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.*

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am vorliegenden, städtebaulichen Entwurf. Da eine gestufte Höhenentwicklung der Gebäude angedacht ist, werden drei überbaubare Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Höhenbeschränkungen in jedem Bereich, der für eine Bebauung vorgesehen ist, festgesetzt.

5.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

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

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ setzt fest, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Da zunächst davon ausgegangen wird, dass die entstehenden Häuser von jeweils einer Familie bewohnt werden, würden 2 Stellplätze je Gebäude ausreichen. Da die Generationenhäuser jedoch auch dafür vorgesehen sind, langfristig mehreren Parteien zur Verfügung zu stehen, müssten gemäß dem bestehenden Planungsrecht weitere Stellplätze nachgewiesen werden. Das Plangebiet weist jedoch eine herausragende Lage in fußläufiger Nähe zu Nahversorgern und den Haltestellen des ÖPNV auf. Die Planung verfolgt ein nachhaltiges Konzept, sodass es ein Ziel der Planung ist, den Fuß- und Radverkehr sowie die Nutzung des ÖPNV zu stärken. Wenn mit einer flexiblen Nutzung der Wohnflächen eine Pflicht zur Herstellung weiterer Stellplätze einherginge, würde dies die genannten Ziele konterkarieren. Zudem wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Wohneinheiten ggf. von älteren Menschen bewohnt werden würden, die möglicherweise nicht mehr mobil sind oder zumindest nicht mehr mit dem eigenen Pkw fahren. Auch für diese Personengruppe müssten nach aktuell geltendem Planungsrecht weitere Stellplätze hergerichtet werden, die womöglich ungenutzt blieben. Dies würde eine nicht notwendige Versiegelung mit sich bringen, die ebenfalls den Grundideen des Planungskonzeptes widerstreben würde.

Darüber hinaus beinhaltet das Plangebiet ein Grundstück, das nicht vom zugrundeliegenden Entwurf abgedeckt wird. Es ist davon auszugehen, dass hier ein Einfamilienhaus nach ortstypischer Art entstehen wird und kein Modulhaus in Holzbauweise. Um den späteren Eigentümer im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht übermäßig einzuschränken, werden „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Ga“ festgesetzt, in denen die Errichtung von Garagen zulässig ist. Die Errichtung einer Garage neben dem Hauptkörper, entlang der Grundstücksgrenze, ist beim Bau eines Einfamilienhauses ortsüblich. Für das übrige Plangebiet sieht der zugrundeliegende Entwurf keine Garagen vor, weshalb hier auf eine solche Festsetzung verzichtet wird.

Aus den angeführten Gründen werden in Bezug auf die Stellplätze und Garagen folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 2.1 *Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit den Bezeichnungen „St“ und „Ga“ zulässig.*
- 2.2 *Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Ga“ zulässig.*
- 2.3 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*

Die Plangebietsflächen sollen durch die Planung möglichst vollständig ausgenutzt werden können, sodass eine hohe Wohndichte in dieser prominenten Lage im Hauptort Langerwehe entsteht. Die versetzte Lage der unterschiedlichen Baufenster führt jedoch dazu, dass keine klassischen Gartenbereiche für jeden Hauseigentümer zur Verfügung stehen. Das Planungskonzept sieht allerdings eine umfangreiche Begrünung des Plangebietes vor, sodass hochwertige Grünbereiche für die Nutzung durch alle Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung zur Verfügung stehen werden. Damit dennoch private Flächen zur Freizeitgestaltung im Plangebiet zur Verfügung stehen, entstehen einerseits Dachterrassen und andererseits großzügige Terrassenflächen auf Erdgeschossenebene. Die untenliegenden Terrassen bilden gleichzeitig die Grundebene für den Aufbau der vorgesehenen Modulhäuser. Da das Plangebiet von Osten nach Westen deutlich abfällt, können die Terrassen über dem natürlichen Geländeniveau liegen, um ebene Grundflächen herzustellen. Die Terrassen und damit folgerichtig die Wohnhäuser sind dann über wenige Stufen zu begehen. Aus den genannten Gründen werden zeichnerisch „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Tr“ festgesetzt, in denen die Errichtung von Terrassen und Treppen zulässig ist.

Die zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Tr“ weisen für einen Angebotsbebauungsplan vergleichsweise detaillierte Abgrenzungen auf. Diese orientieren sich am vorliegenden städtebaulichen Entwurf und verfolgen das Ziel, nachbarschaftliche Belange zu wahren. So sind die größten Teile der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Tr“ so ausgerichtet, dass sie nicht gegenüber voneinander liegen. Gleichzeitig wurden die Abgrenzungen so gewählt, dass von jeder Terrasse Blicke in die geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Hierdurch soll die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Gleichzeitig wird durch die Begrünung zwischen unterschiedlichen Terrassenbereichen die Einsehbarkeit der Terrassen durch die Nachbarn eingeschränkt. Auch dies führt zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

- 2.4 *In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Tr“ ist die Errichtung von Terrassen und Treppen zulässig.*

5.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ setzt für das Plangebiet keine Verkehrsflächen fest. Obwohl nun auch Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen sollen, wird weiterhin auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes verzichtet. Erschlossen werden die verfahrensgegenständlichen Flächen über die Planstraße E, die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wurde. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes, konkret innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „St“ abgewickelt. Innerhalb des Plangebietes sollen Wege angelegt werden, die eine Erreichbarkeit der Häuser

zu Fuß gewährleisten. Im Sinne des auf Nachhaltigkeit basierenden Plankonzeptes soll innerhalb des Plangebietes jedoch kein motorisierter Verkehr stattfinden. Dies unterstützt auch das Ziel, einen harmonischen Übergang in die nördlich gelegene freie Landschaft zu schaffen. Auch auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ wird verzichtet. Die geplanten Wege sind im Plangebiet ohnehin zulässig. Deren Lage soll allerdings nicht durch Festsetzungen vorbestimmt werden. So kann eine möglichst hohe Flexibilität für die Ausbauplanung gewährleistet werden. Diese ist insbesondere wichtig, um die geplante Durchgrünung des Plangebietes möglichst hochwertig umsetzen zu können.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken, sind die unbebauten Flächen der Siedlung gärtnerisch anzulegen. Hiermit sind diejenigen Flächen gemeint, die außerhalb der Baugrenzen liegen und nicht durch Terrassen, Wege oder Stellplätze in Anspruch genommen werden. Hierdurch wird gleichzeitig die Anlage von Kies- oder Splittflächen in den unbebauten Flächen verhindert. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad von Kies- oder Splittflächen führt 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 für u. a. zahlreiche Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

3.1 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für die Errichtung von Terrassen, Wegen oder Stellplätzen verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Splitt-, Schotter- und Kiesflächen sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Spritzschutzstreifen entlang von Terrassen, sofern diese eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten. Flächen, die den vorgenannten Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.*

Das zugrundeliegende Plankonzept sieht eine umfangreiche Begrünung des Plangebietes, u. a. in Form von Baumpflanzungen, vor. Diese dient einerseits der Schaffung eines harmonischen Übergangs zur nördlich angrenzenden freien Landschaft und bekräftigt außerdem den natürlichen Eindruck, den die Siedlung erwecken soll. In Verbindung mit den natürlichen Baustoffen der geplanten Wohngebäude wird durch die Baumpflanzungen ein Bezug auf die Natur, insbesondere auf die in der Umgebung Langerwehes bestehenden Wälder, hergestellt. Das Bild einer durchgrünten Siedlung steigert ferner die Aufenthaltsqualität. Eine Vielzahl von Bäumen verbessert außerdem das Mikroklima vor Ort. Bei der Wahl der Bäume wurde im Sinne der Nachhaltigkeit auf die Liste der Zukunftsbäume der GALK zurückgegriffen. Zudem wurden vorwiegend Bäume ausgewählt, die gemäß dem Landschaftsplan 8 „Langerwehe“ für den Standort geeignet sind (Kreis Düren, 2013). Die gewählten Bäume sind vor allem resistent gegenüber zunehmenden Extremwetterlagen und eignen sich somit besonders als Bäume für den Siedlungsraum.

3.2 *Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ sind mindestens 30 Bäume gemäß Pflanzliste A*

anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in einer Mindestqualität von Hst. 3xv, StU 14/16 anzupflanzen.

Pflanzliste A: Bäume, Mindestqualität Hst. 3xv, StU 14/16	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre „Elsrijk“</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier arborea „Robin Hill“</i>	Felsenbirne
<i>Fraxinus excelsior „Nana“</i>	Kugel-Esche
<i>Quercus robur „Fastigiata Koster“</i>	Schmale Pyramideneiche
<i>Sorbus aria „Magnifica“</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata „Roelvo“</i>	Winterlinde

Tabelle 1: Pflanzliste A

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ setzte im Osten des Plangebietes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest. Die ursprünglich für diese Flächen vorgesehene Nutzung wurde bislang nicht umgesetzt und ist auch in Zukunft nicht mehr geplant. Dementsprechend entfällt die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird die klimaverträgliche Gestaltung von Wohngebieten immer bedeutsamer. Dies ist auch eines der Hauptziele des zugrundeliegenden Plankonzeptes. Neben einer Bauweise aus natürlichen Baustoffen ist eine umfangreiche Begrünung des Plangebietes vorgesehen. Für diese Begrünung sollen nicht nur die unbebauten Grundstücksflächen genutzt werden, sondern auch die Dachflächen der höchstgelegenen Gebäudeteile. Dies ist insbesondere aus stadtökologischen Gründen zu befürworten, denn so können auch die Dachflächen einen Beitrag zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels leisten. Zur Umsetzung einer ökologisch wertvollen Dachbegrünung wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 20° errichtet werden dürfen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Dachflächen des höchsten Gebäudeteiles – sofern sie nicht durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien überdeckt sind – mindestens extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

- 4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 20° zulässig.

- 4.2 *Sofern die Dachflächen des höchsten Gebäudeteiles eines Wohngebäudes nicht durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien überdeckt sind, sind sie mit einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12,0 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, mindestens extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist möglich. Dabei sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung zu installieren.*

Um die Grundwasserneubildungsrate und die natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sollen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien, beispielsweise Rasengittersteinen, Rasenwaben, Ökopflastern, Schotter o. Ä., hergestellt werden.

- 4.3 *Die Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.*

6 HINWEISE

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen oder aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da sie weiterhin gelten.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

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

2. *Erdbebengefährdung*

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 3 mit geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

3. *Ingenieurgeologie*

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. *Grundwasserverhältnisse*

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

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.

5. Sumpfungsmaßnahmen

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – 61.42.63 – 2000-1 –) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

6. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich über dem auf Steinkohle, Galmei, Blei- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ sowie Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft-Erweiterung“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Gute Hoffnung“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes „Zukunft-Erweiterung“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

7. Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt keine Hinweise auf Bombenblindgänger/Kampfmittel. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

7 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit zulässiger Überschreitung)	3.779	–	2.267
Öffentliche Grünfläche	399	–	–
Summe	4.178	–	2.267

Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit zulässiger Überschreitung)	3.779	–	–
davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 60 % mit Nebenflächen) inkl. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	–	2.267	2.267
Grünflächen, öffentlich	399	–	–
Summe	4.178	–	2.267

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

8.1 Artenschutz

Zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass keine geschützten Arten im Plangebiet vorkommen. Zwar sind seither einige Jahre vergangen, jedoch haben die Störwirkungen, die auf das Plangebiet wirken, deutlich zugenommen. Vor allem aus Richtung Osten ist die Bebauung näher an das Plangebiet herangerückt. Fortschreitende Baumaßnahmen in der Umgebung wirken temporär ebenfalls störend auf das Plangebiet. Somit ist die Eignung als Habitat für verschiedene Tierarten zurückgegangen. Es wird daher weiterhin davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte eintreten. Dennoch sei auf die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Baufeldfreimachung hingewiesen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Langerwehe am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ als Satzung beschlossen hat.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- 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. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

SONSTIGE QUELLEN

- Arolla. (2023). Arolla The Beautiful Life. Setúbal, Portugal. Abgerufen am 08. November 2023 von <https://www.arolla.pt/>
- Battis/Krautzberger/Löhr. BauGB § 13 a Rn. 4. (o. D.). Kommentar zum Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022.
- Bishopink, O., Külpmann, C., & Wahlhäuser, J. (2021). Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage. vhw-Verlag.
- BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16. (2016). Bebauungsplan der Innenentwicklung, zulässige Grundfläche, Fußgängerbereich.
- Krautzberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, „Baugesetzbuch“, 149. EL Februar 2023, Rn. 44. (2023).
- Kreis Düren. (2013). Landschaftsplan 8 – Langerwehe. Untere Landschaftsbehörde des Kreises Düren.
- Land NRW. (2020). TIM-online 2.0. Abgerufen am 16. Oktober 2023 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- LANUV NRW. (2023). Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>
- 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.
- MUNV NRW. (2023 a). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Abgerufen am 19. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt,

Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/index.xhtml>

- MUNV NRW. (2023 b). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- VGH Mannheim Urteil vom 29. Oktober 2013 – 3 S 198/12, NVwZ-RR 2014, 171. (2014). Überplanung einer Außenbereichsinsel im Innenbereich.