

Stadt Linnich

(Vorentwurf)

Begründung

Bebauungsplan

Kofferen Nr. 1

„Neubaugebiet Rosenweg“

Stand: Juli 2023

Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Nutzungen in der Umgebung.....	3
2	Planungsrechtliche Situation	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsschutz/ Artenschutz.....	4
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	5
3.1	Zweck des Bebauungsplanes.....	5
3.2	Ziele des Bebauungsplanes	5
3.3	Planungserfordernis	5
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen.....	7
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4	Gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen	7
4.5	Verkehrsflächen.....	7
4.5.1.	Erschließung	8
4.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	8
4.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
4.8	Beseitigung von Niederschlagswasser / Schmutzwasser	8
4.9	Ver- und Entsorgung	9
4.10	Immissionsschutz	9
4.11	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
4.13	Altlasten	9
4.14	Bodendenkmäler	9
5	Durchführung der Umweltprüfung	10

1 Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kofferen Nr. 1 umfasst in der Gemarkung Kofferen die Grundstücke mit folgenden Parzellen-Nr:

- Teilfläche Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 3;
- Teilfläche Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 56 (Straßenfläche Rosenweg);
- Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 4;
- Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 5;
- Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 136;
- Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 169;
- Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 223;
- Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 224.

Flächenbilanz:

Dörfliches Wohngebiet MDW 1:	8.320 m ²
Dörfliches Wohngebiet MDW 2:	3.022 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	1.742 m ²
Gesamt:	13.084 m²

Das Plangebiet befindet sich am Rande der vorhandenen Ortslage. Die Erschließung des Neubaugebietes kann von der Dingbuchstraße aus über einen Abzweig in Richtung Westen erfolgen, und mündet in den Rosenweg. Die Fläche wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt.

1.2 Nutzungen in der Umgebung

Nördlich und westlich wird das Plangebiet von Ackerflächen begrenzt, östlich angrenzend liegt die Dingbuchstraße, südlich und südöstlich grenzt das Gebiet an die Ortslage von Kofferen.

Kofferen ist geprägt durch eine dörflich gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Hofanlagen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Genehmigungsbekanntmachung vom 10.06.2003).

Der Regionalplan stellt den maßgeblichen Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich vom 01.12.1995 stellt für die Flächen entlang des Rosenweges Wohnbaufläche „W“ dar.

Für den nördlichen Teilbereich ist „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird durch die 37. FNP-Änderung im Parallelverfahren geändert.

Die nördliche landwirtschaftliche Fläche 2 wird in gleicher Größe getauscht mit der westlichen an das Neubaugebiet angrenzenden Fläche 1, die bislang für Wohnbau vorgesehen war.

Der mittlere Planungsbereich wird umgewandelt von Wohnbaufläche (W) in Gemischte Bauflächen (M).

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Bezirksregierung mit Schreiben vom 04.03.2013 bestätigt, für den Flächentausch der beiden bezeichneten Flächen 1 und 2 von „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Wohnbau- und Mischfläche“.

Der Flächentausch erfolgt nunmehr von Landwirtschaftlicher Fläche in Gemischte Bauflächen.

Bisher lag dem Plangebiet kein Bebauungsplan zugrunde.

2.3 Landschaftsschutz/ Artenschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Ruraue“ des Kreises Düren. Dieser wird zurzeit als LP 2 „Rur- und Indeae“ neu aufgestellt.

Nach dem vorliegenden Entwurf liegen die Flächen des Bebauungsplanes und Teile des 37. FNP- Änderungsbereiches in einem übergeordneten Bereich, der mit folgenden Entwicklungszielen gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz NRW belegt ist:

Entwicklungsziel 2: „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen der agrarisch geprägten, offenen Bördelandschaft und Erhalt der vorhandenen Strukturelemente.“

Entwicklungsziel 4: „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotenziale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung.“

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein Konzept zur Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und Artenschutzes erarbeitet.

3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die kurz- und mittelfristigen Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Der Bebauungsplan dient deshalb der Erschließung eines dörflichen Wohngebietes, MDW, im Ortsteil Kofferen. Unbebaute Grundstücke stehen in Kofferen kaum noch zur Verfügung.

3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist:

- die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes im MDW 1
- die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Hofanlage und der vorhandenen Wohngebäude im MDW 2
- die Ausweisung einer Erschließungsstraße für das Neubaugebiet MDW 1
- der ökologische Ausgleich durch die Festsetzung einer planexternen Ausgleichsfläche.

Die umweltverträgliche Ergänzung des vorhandenen Ortes erfolgt durch ortstypische Bauformen in Einzel- und Doppelhäusern und sichert die Qualitäten des Wohnumfelds der bestehenden und angrenzenden Bebauung.

3.3 Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Kommune erforderlich sind.

Im Rahmen der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Entwicklung sollen voraussichtlich etwa 13 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Das Plangebiet ist nach den bisherigen Erkenntnissen grundsätzlich geeignet, die geplante städtebauliche Entwicklung aufzunehmen.

Damit sind die Voraussetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB bezüglich des Planungserfordernisses vollumfänglich gegeben.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

sowie

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. / S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung werden die Bauflächen gemäß § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet, MDW, festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorkommenden Nutzung. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im dörflichen Wohngebiet nach § 5a, Abs. 3 BauNVO, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter des Bereichs entgegenstehen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung für das MDW 1 orientiert sich an der umgebenden Bebauung und an dem Ziel der flächensparenden Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das dörfliche Wohngebiet MDW 1 wird gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation wird für die Baugrundstücke im dörflichen Wohngebiet MDW 1 eine Höhe von maximal zwei Vollgeschossen sowie gem. BauNVO eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Für das MDW 2 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO mit 0,6 festgesetzt, um den vorhandenen Bestand zu sichern und ein Entwicklungspotenzial zu ermöglichen.

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Gebäude im MDW 1 eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Bei allen Dachformen ist damit eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe wird sichergestellt, dass die Gebäudestrukturen der Neuansiedlung im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung ein harmonisches Ortsbild ergeben.

Als unterer Bezugspunkt gilt gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW die mittlere Höhenlage der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche. Die mittlere Höhenlage errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenwerte die entlang der Grundstücksgrenze in der Straßenausbauplanung angegeben sind.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für das bisher unbebaute Plangebiet, MDW 1, die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO fest. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise nimmt der Bebauungsplan Einfluss auf die Baudichte. Die Festsetzung entspricht dem Ortsbild und dient der städtebaulichen Zielsetzung der umweltverträglichen Ergänzung des vorhandenen Ortes durch ortstypische Bauformen. In Anlehnung an den Bestand im Ort sind in den Wohngebieten sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser im Sinne des § 22 (2) BauNVO zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4.4 Gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NW können Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen gestellt werden, um städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen.

Aus städtebaulichen Gründen werden zusätzlich besondere Anforderungen an aneinander gebaute Baukörper (Doppelhäuser) gestellt, da sie zusammengehörige gestalterische Einheiten darstellen.

Die Dächer und Fassaden von zusammenhängenden Gebäudeeinheiten sind grundsätzlich in Material und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen. Trauf- und Firsthöhen sollen ebenfalls übereinstimmen.

4.5 Verkehrsflächen

Für das Neubaugebiet erfolgt die Ausweisung einer neuanzulegenden Verkehrsfläche. Diese schließt an das vorhandene Straßennetz an, im nördlichen Bereich an die Dingbuchstraße, im südlichen Bereich an den Rosenweg. Für den ruhenden Verkehr werden straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorgesehen.

4.5.1. Erschließung

Die äußere und innere Erschließung des Bebauungsplangebietes für Kanal, Wasser sowie die notwendigen weiteren haustechnischen Medien erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Netz von der Dingbuchstraße bzw. vom Rosenweg aus.

In einem Erschließungsvertrag wird sich die NRW.URBAN GmbH verpflichten, die erforderliche Erschließung zu übernehmen. Die Erschließungsanlagen gehen nach Fertigstellung und Abnahme auf die Stadt Linnich über.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Nachweispflicht für Garagen und private Stellplätze hat auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze nur zulässig, wenn sie mindestens 5 Meter hinter die Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Damit sollen Beeinträchtigungen des Straßenraumes in seiner Funktion vermieden werden und weitere Stellplatzmöglichkeiten vor den Garagen im privaten Grundstücksbereich geschaffen werden.

Seitlich müssen Garagen und überdachte Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Dadurch soll vermieden werden, dass Garagenseiten- und -hinterwände entlang einer Straßen- bzw. Verkehrsflächenbegrenzungslinie das Straßenbild beeinträchtigen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind in allen Vorgärten unzulässig (Def.: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie). Durch diese Festsetzung soll entlang der Erschließungsseite der Grundstücke ein geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt werden. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einem max. Volumen von 40 m³ zulässig.

4.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, um geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Nach der Berechnung des Eingriffs- und Ausgleichswertes werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festgesetzt.

4.8 Beseitigung von Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Geplantes Entwässerungssystem

Schmutzwasser

Die abwassertechnische Vorprüfung für das geplante Baugebiet hat ergeben, dass das nördliche Einzugsgebiet von Kofferen, bestehend aus dem Rosenweg, der Dingbuchstraße und der Straße „Am Schroof“ im Trennsystem entsorgt wird. Die Schmutzwas-

serkanalisation ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation der restlichen Ortslage angeschlossen.

Regenwasser

Gemäß § 51a des LWG ist Niederschlagswasser zu versickern oder einem ortsnahen Gewässer zuzuführen.

Der Regenwasserkanal folgt dem Straßenzug Rosenweg, Dingbuchstraße und Am Schroof. In der Straße „Am Schroof“ wird der Regenwasserkanal in den Dorfteich eingeleitet. Der Überlauf des Dorfteiches ist an den Kofferener Graben längs der Neusser Straße angeschlossen.

Da am Rosenweg bereits die Trennkanalisation vorhanden ist, bietet es sich an, die Erschließung des Neubaugebietes ebenfalls im Trennsystem vorzunehmen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt dann über den vorhandenen Regenwasserkanal zum Dorfteich und von dort in den Kofferener Graben.

Im weiteren Verfahren wird das Konzept zur Beseitigung von Niederschlags- und Schmutzwasser konkretisiert und mit den entsprechenden Behörden abgestimmt.

4.9 Ver- und Entsorgung

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein Konzept zur Versorgung des Gebietes erarbeitet. Die Notwendigkeit, eine Versorgungsstation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festzusetzen, muss noch geprüft werden.

4.10 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Umwelteinwirkungen bisher nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren entsprechende Hinweise eingehen, werden diese im Bauleitplanverfahren behandelt. Für das Bebauungsplangebiet wird im weiteren Verfahren ein Schallschutzgutachten erarbeitet.

4.11 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Maßnahme sind bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

4.13 Altlasten

Es liegen bisher keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

4.14 Bodendenkmäler

Es liegen bisher keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

5 Durchführung der Umweltprüfung

Nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB wird hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren der Begründung angefügt und die Hinweise und Erkenntnisse aus der Verfahrensbeteiligung in Begründung und Festsetzungen mit aufgenommen.

Linnich, im Juli 2023