STADT ÜBACH-PALENBERG

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 128

- Marienhöhe -

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13b BauGB

Stand: 04. Dezember 2019

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 128 – Marienhöhe I –

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele 3

1.1 Verfahren ... 3
1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation ... 6
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 8
1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen ... 9

2. Inhalte des Bebauungsplanes ... 11

2.1 Städtebauliches Konzept ... 11

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen ... 12

2.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise ... 12
2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 12
2.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ... 13
2.2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen ... 13
2.2.6 Verkehrsflächen ... 14
2.2.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung ... 14
2.2.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 14
2.2.9 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 15

2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ... 15

3. Erschließung ... 15

3.1 Verkehrsflächen ... 15

3.2 Ruhender Verkehr ... 16

4. Technische Infrastruktur ... 16

4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung ... 16

4.2 Entwässerung ... 16

5. Ausgleichsmaßnahmen ... 17

6. Artenschutzbelange ... 17

7. Immissionsschutz ... 18

8. Boden und Wasser ... 19

9. Bodenordnung ... 20

10. Kosten und Finanzierung ... 20

11. Flächenbilanz ... 20

A. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren

Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 128 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2019 durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg gefasst. Bereits am 08.03.2019 wurde anhand einer Landesplanerischen Anfrage nach § 34 LPlG überprüft, ob die Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist. Mit ordnungsbehördlicher Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 29.04.2019 wurde die Anfrage positiv beschieden.

Verfahrenstyp

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für sogenannte Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur ‚Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens' gem. § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB ist an strenge Zugangsvoraussetzungen gebunden. Das Vorliegen dieser Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- *Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13b BauGB ist nur bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² möglich.*

  ‚Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.' Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, alleine die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versieglung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

  Vorliegend ist von einer Versiegelung in den Baugebieten von rund 5.000 m² auszugehen. Der Schwellenwert von 10.000 m² wird deutlich unterschritten.

- *Durch den betreffenden Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.*

  ‚Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind

jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.‘ (VGH München (2. Senat), Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528) Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ fest. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (vgl. Kapitel 1). Somit wird der Tatbestand einer ‚Wohnnutzung‘ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt.

Zudem grenzt der geplante Bebauungsplan sowohl im Norden als auch im Osten an bestehende Wohnnutzungen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen schließen somit an bereits bebaute Ortsteile an.

- *Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB ist nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich.*

  Gemäß § 13b Satz 2 BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur ‚Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens‘ nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 128 ist für die Sitzung des Rates der Stadt Übach-Palenberg am 11.07.2019 gefasst worden.

  Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen; vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und vorbehaltlich eines politischen Konsenses wird der Satzungsbeschluss innerhalb dieses Zeitraumes als realistisch angesehen.

Weitere Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung von beschleunigten Verfahren ergeben sich aus § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Diese Zugangsvoraussetzungen werden nachfolgend geprüft.

- *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 einer Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Beide Werte werden bereits durch § 13b Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Eine UVP-Pflicht kann für Verfahren gemäß § 13b BauGB pauschal ausgeschlossen werden.

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

  Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei den nächstgelegenen Natura-2000-Gebieten handelt es sich um die FFH-Gebiete ‚Wurmtal nördlich Herzogenrath', ‚Wurmtal südlich Herzogenrath' und ‚Teverener Heide' welche sich ca. 2.5 km westlich bzw. südlich des Plangebietes befinden. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten, aber auch anderen FFH-Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

  Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine essenzielle Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- *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 schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete […], so weit wie möglich vermieden werden.' (vgl. § 50 Satz 1 BauGB) Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden.

Die Zugangsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB werden somit vollständig erfüllt. Von der ‚Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens' soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Im beschleunigten Verfahren stehen unterschiedliche Verfahrenserleichterungen zu Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Von dieser Verfahrenserleichterung soll vorliegend Gebrauch gemacht 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 auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Marienberg und umfasst die Flächen Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 35, Flurstücke 104, 158 sowie Teile der Flurstücke 37, 40, 175 und damit eine Fläche von ca. 1,08 ha.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen unterliegen derzeit größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerflächen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein asphaltierter Weg.

Lage und Umgebung

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. An der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich vereinzelte Baumstrukturen auf den Flächen einer ehemaligen Abgrabung. Zwischen diesen und dem Plangebiet verbleibt eine einzelne, derzeit landwirtschaftlich genutzte Parzelle. Diese soll gemäß den Rahmenplanungen der Stadt Übach-Palenberg dem sogenannten ‚Grünring', einer Freiraumvernetzung zwischen Scherpenseel und Marienberg, zugeschlagen und als Freifläche erhalten werden. Da das Verfahren gemäß § 13b BauGB ausschließlich der planungsrechtlichen Absicherung von

Wohnnutzungen dient, wird die vorbezeichnete Fläche nicht in das vorliegende Verfahren einbezogen. Eine planungsrechtliche Absicherung der Freiraumvernetzung erfolgt im Rahmen der 55. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Übach-Palenberg.

Nördlich angrenzend verläuft die L225. Im Anschluss an diese bestehen sowohl Acker- als auch Wohnflächen. Weitere Flächen, die einer Wohnnutzung unterliegen, befinden sich östlich an das Plangebiet angrenzend, im Anschluss an einen asphaltierten Weg zur ehemaligen Kiesgrabung (Planstraße 1). Im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Die Wohnnutzungen des Umfelds werden durch eine vergleichsweise verdichtete Bebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern charakterisiert.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kreuzung Marienstraße/L225 bzw. den hieran angebundenen Weg zur ehemaligen Kiesgrabung (Planstraße 1) erschlossen. Über den nach Süden verlaufenden Teil des Weges ist das Plangebiet an das südlich gelegene Wirtschaftswegenetz angebunden.

Vom vorgenannten Kreuzungspunkt ausgehend in Richtung Westen verläuft die L225. Über diese besteht eine unmittelbare Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz und die Niederlande.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle Marienberg, die östlich auf der Marienstraße, in ca. 250 m Entfernung liegt. Hierüber verlaufen die Buslinien 491 und 497. Zudem ist der Bahnhof Übach-Palenberg nur ca. 1,0 km vom Plangebiet entfernt. Von hier aus ist ein Anschluss an die Oberzentren Aachen und Mönchengladbach sichergestellt. In Zukunft wird über das RRX-Netz ein sehr guter Anschluss im Stunden-Takt bestehen. In Kombination mit der Regionalbahn besteht sogar eine Anbindung im 30 Minuten-Takt. Daher ist die Fläche insbesondere für Pendler interessant.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke soll innerhalb dieser versickert werden. Im angrenzenden Weg zum ehemaligen Kiesabbau befindet sich ein Mischwasserkanal, in den das planbedingt anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll zunächst ebenfalls in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Im Zuge einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Plangebietes sind die vorübergehend angeschlossen Kanäle des Trennsystems vom Anschluss an das derzeit vorhandene Mischsystem zu entkoppeln und als endgültiges Trennsystem auszubauen bzw. an das dann zu planende anzuschließen. Ist langfristige die Herstellung eines Trennsystem im Erweiterungsbereich nicht umsetzbar, ist das Plangebiet über ein abschließend herzustellendes Regenrückhaltebecken (RRB) mit Versickerung anzuschließen.

Soziale Infrastruktureinrichtungen

Im Umkreis von ca. 1,4 km befinden sich die Grundschulen Palenberg und Scherpenseel. Ein Schulzentrum in Form eines Gymnasiums,

einer Realschule sowie einer Gesamtschule liegen in ca. 2,5 km südöstlicher Entfernung. Der nächstgelegene Kindergarten ‚Auenland' befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Somit besteht für das geplante Wohngebiet grundsätzlich eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Übach-Palenberg profitiert von einer kompakten Siedlungsstruktur mit vielen attraktiven Grün- und Naherholungsflächen. Somit stellt sich Übach-Palenberg insgesamt als attraktiver Wohnstandort dar. Die kurze Distanz zum Oberzentrum Aachen sowie die direkte Anbindung an das überregionale Schienenverkehrsnetz bieten einen Wohnortvorteil für potenzielle Einwohner.

Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung negative Tendenzen aufweist, hat die Stadt einen hohen Zuzug aus anderen Städten und Gemeinden zu verzeichnen. Im Jahr 2015 wurden 79 Menschen weniger geboren als verstarben. Im selben Zeitraum entstand jedoch ein positives Wandersaldo von 427 Einwohnern (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2017). Das langsame, aber steige Bevölkerungswachstum zeigt sich ebenfalls in den aktuellen Daten der Stadt Übach-Palenberg. Lag die Einwohnerzahl 2015 noch bei 24.537 Einwohnern, waren es im Jahr 2019 24.601 Einwohner (vgl. Stadt Übach-Palenberg, 2019).

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Stadt Übach-Palenberg die Schaffung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen. Die Flächen südwestlich der Ortslage Marienberg bieten sich für das geplante Vorhaben besonders an, da die meisten Flächenpotenziale im Stadtgebiet bereits ausgeschöpft wurden. Der Siedlungsraum von Übach-Palenberg ist bereits vollständig bebaut und es bieten sich nur wenige Potenzialflächen mit Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Freiraumbereich sind oftmals hochwertige Biotopstrukturen – insbesondere im Verlauf der Wurm – vorhanden, sodass durch einen Eingriff in die vorhandenen Vegetationsstrukturen schwerwiegendere negative Auswirkungen hervorgerufen würden. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich hingegen um landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne hochwertigen Vegetationsbestand. Die Einbeziehung der Flächenbereiche in den Bebauungszusammenhang würde zudem zu einer Arrondierung der Ortschaft beitragen. Das Plangebiet wird im Regionalplan bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, sodass das Vorhaben den Zielen und Vorstellungen der Landes- und Regionalplanung folgt. Außerdem ist der Bahnhof in fußläufiger Distanz erreichbar. Somit folgt die Planung dem Grundsatz 6.2-2 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen, wonach vorhandene Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs bei der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung besonders berücksichtigt werden sollen.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als ‚Flächen für die Landwirtschaft' dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die

Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 ‚Marienhöhe' erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich' (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 15). Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als ‚Flächen für die Landwirtschaft' dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu ‚Wohnbaufläche' geändert werden. Im Verfahren nach § 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan nicht in einem gesonderten Verfahren zu ändern, sondern kann im Wege der Berichtigung, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, angepasst werden.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde bereits gestellt. Die Bezirksregierung Köln hat als zuständige Regionalplanungsbehörde hat mit Verfügung vom 29.04.2019 mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das Verfahren bestehen.

Landschaftsplan

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

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes I/2 Teverener Heide. Dieser setzt für den östlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 ‚Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft' fest. Im westlichen Teil wird das Entwicklungsziel 7 ‚Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufwertung durch Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen' festgesetzt.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft entsprechend der Entwicklungsziele 1 und 7 sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vereinzelten Gehölze am nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich nicht innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen und können somit im Zuge der Umsetzung vollständig erhalten bleiben.

Insgesamt sind damit keine Konflikte zwischen den Festsetzungen des Landschaftsplanes und dem geplanten Vorhaben erkennbar.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

Zur 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' des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach ausschließlich durch den Verbundkorridor VB-K-5002-012 ‚Nierstrass, Teveren, Grotenrath, Scherpenseel und Teverener Bach'. Dessen Schutzziel besteht im ‚Erhalt der Grüngürtel in Ortsrandlage der Dörfer der Selfkant- Terrassenplatte mit strukturreichen Gärten, Gehölz-Grünlandkomplexen und Obstbaumweiden, Erhalt des Teverener Baches mit begleitenden Gehölzen als wesentliche Leitlinien des Biotopverbundsystems sowie aller übrigen strukturierenden und kulturhistorisch wertvollen Landschaftselemente wie Feldgehölze, Hecken, Lösshohlwege und Baumreihen' (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW), 2019). Die vorgenannten Elemente sind auf den verfahrensgegenständlichen Flächen überwiegend nicht vorhanden. Die vereinzelten Gehölze am nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich nicht innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen und können somit im Zuge der Umsetzung vollständig erhalten bleiben. Insbesondere unter Beibehaltung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freifläche ist ein Funktionsverlust der Biotopverbindung nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 6 ‚Artenschutzbelange').

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Vorliegend ist jedoch von keiner diesbezüglichen Beeinträchtigung auszugehen (vgl. Kapitel 1.1 ‚Verfahren').

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

Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen überlagert.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Wohnansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen, beispielweise Senioren und junge Familien erfüllt. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Mehrfamilienhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser, mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 300 bis 580 m² im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser, ca. 1.700 m² im Bereich der Mehrfamilienhäuser). Größe und Zuschnitt der Baugebiete werden für die Umsetzung der vorgenannten Nutzungen optimiert. Die ergänzende Umsetzung von Reihenhäusern wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,50 m First bzw. Gebäudehöhe soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden.

Das Plangebiet wird über den vom Kreuzungspunkt Marienstraße/L225 ausgehenden Weg zum ehemaligen Kiesabbau erschlossen und überlagert diesen in Teilen (Planstraße 1). Von diesem ausgehend wird eine zusätzliche Anliegerstraße vorgesehen (Planstraße 2). Alle Straßen werden so angeordnet, dass perspektivische Erweiterungsmöglichkeiten aufrechterhalten werden.

Ein weiteres Planungsziel ist es einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft in Form einer Durchgrünung des Baugebietes zu schaffen. Auch zu diesem Zweck sollen im Straßenraum Bäume angepflanzt werden und Einfriedungen in Richtung des Straßenraumes nur in Form von Hecken oder durchgrünten Zäunen zulässig sein.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, freien Landschaft sowie der direkten Anbindung an das plangebietsübergreifende Naherholungsnetz werden auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden soll, ist die Stadt gehalten, die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. (vgl. VGH München (15. Senat), Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382) Aus diesem Grund werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen:

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sollen im ‚Allgemeinen Wohngebiet' WA1 eine hohe Flexibilität ermöglichen. Eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen sorgt dafür, dass sowohl das Entstehen von Mehrfamilienhäusern als auch von Reihen- Doppel- oder Einzelhäusern realisiert werden kann. Im ‚Allgemeinen Wohngebiet' WA2 sind hingegen nur Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10,0 m baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll Wohnungen in Kellerräumen entgegengewirkt werden. Zu diesem Zweck wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens beschränkt.

Die angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante Erdgeschossfußboden im Ergeschoss (OKF). Diese wird als Maximalwert in den einzelnen Baufenstern festgesetzt. Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf das Höhensystem DHHN2016 (s. Hinweis B.2 Höhensystem).

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können im Sinne des § 6 Abs. 8 BauO NRW auf den Grundstücksgrenzen unter Anderem dann zulässig sein, wenn sie eine mittlere Höhe von 3,0 m gegenüber der betroffenen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Durch einen Bezug auf die Höhe der OKF könnte es zu Fällen kommen, in denen eine Höhe von 3,0 m zwingend zu überschreiten ist. Um diesem Konflikt entgegenzuwirken werden diese Anlagen von der vorgenannten Regelung ausgenommen.

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen und in Anlehnung an diese 2 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zulässig.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Abstand von 5,0m zu den Verkehrsflächen

ein. Der gewählte Abstand, der über das bauordnungsrechtliche Mindestmaß von 3,0 m hinausgeht, trägt zu einer optischen Auflockerung des Plangebietes sowie zu einem optisch großzügigen und hierdurch ansprechenden Straßenraum bei. Aus den gleichen Gründen darf der Stellplatzanteil in den Vorgartenbereichen 50 % nicht überschreiten.

Die Baufenster im ‚Allgemeinen Wohngebiet' WA1 verfügen über eine Regeltiefe von 18,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern gewährleistet.

Im ‚Allgemeinen Wohngebiet' WA2 verfügen die überbaubaren Grundstücksflächen über eine Tiefe von 14 Metern. Mit dieser Tiefe wird ein hinreichender Gestaltungsspielraum eröffnet, um Einzel oder Doppelhäuser realisieren zu können. Zugleich wird eine erkennbare und damit städtebauliche geordnete Orientierung der späteren Baukörper zum Straßenraum gefördert.

Sofern Terrassen baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind, könnten diese grundsätzlich als Teil der Hauptanlage, mithin als außerhalb der Baufenster unzulässig erachtet werden. Um einer diesbezüglichen, unverhältnismäßigen Einschränkung entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die 14,0 m tiefen Baufenster durch Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen rückwärtig um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen.

2.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind in allen ‚Allgemeinen Wohngebieten' mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten.

Zur Förderung eines städtebaulich geordneten Gesamteindrucks werden die Baufenster so abgegrenzt, dass die baulichen Hauptanlagen an jeder Stelle einen Regelabstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Da eine entsprechende Einschränkung für Garagen und Carports zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung führen würde und diese Nebenanlagen keinen so dominanten Einfluss auf das Ortsbild nehmen wie die Hauptanlagen, werden Teilflächen des Plangebietes als ‚Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen' festgesetzt. Hierdurch können beispielsweise Garagen unmittelbar an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranrücken.

2.2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zur städtebaulichen Betonung des Ortseingangs soll im ‚Allgemeinen Wohngebiet' WA1 die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 10 beschränkt. Um in den übrigen Bereichen des Plangebietes den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet" WA2 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die

kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

2.2.6 Verkehrsflächen

Im Hinblick auf spätere Erweiterungsmöglichkeiten soll die Planstraße 1 als ‚Straßenverkehrsfläche' festgesetzt werden. Hierdurch wird ein leistungsfähiger Ausbau ermöglicht, der zur Aufnahme des Verkehres weiterer Baugebiete geeignet ist.

Dementgegen wird die Planstraße 2 als ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung' mit der Zweckbestimmung ‚Mischverkehrsfläche' festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Absicherung eines verkehrsberuhigten Straßenausbaus. Hierdurch kann das Verkehrsaufkommen auf grundsätzlich übergeordnete Straßen gelenkt und die Attraktivität, der an die Mischverkehrsflächen angrenzenden Wohngebiete, erhöht werden.

2.2.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Durch ein Fachgutachten wurde nachgewiesen, dass eine Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet gegeben ist (vgl. ibl laermann und freidhof geo-consulting GmbH, 2019). Vor diesem Hintergrund wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu versickern ist.

2.2.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachgutachten erstellt (vgl. Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2019). Es zeigt sich, dass der Straßenverkehrslärm der L225 zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen kann.

Um die Erdgeschossnutzungen abschließend vor den Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs zu schützen, wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche vorgesehen, innerhalb derer eine mindestens 3,0 m hohe, aktive Lärmschutzmaßnahme vorzusehen ist. Die Höhenangabe im Bebauungsplan bezieht sich auf das Höhensystem DHHN2016 (s. Hinweis B.2 Höhensystem). Eine Regelung, ob es sich bei dieser Maßnahme um eine Wand, einen Wall oder eine Kombination aus diesen handeln muss, erfolgt zur Förderung angemessener Gestaltungsspielräume nicht.

Eine Abschirmung der darüber liegenden Geschosse durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wäre nur möglich, wenn diese Maßnahmen eine Höhe von 3,0 m erheblich überschreiten. Solche Maßnahmen sind aufgrund der Lage am Ortseingang städtebaulich nicht

wünschenswert. Um dennoch Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt. Diese werden zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen werden textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2.9 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Schaffung eines aufgelockerten optisch ansprechenden Straßenbildes sowie aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass innerhalb der geplanten Verkehrsflächen insgesamt 8 Laubbäume anzupflanzen sind. Die Zahl der anzupflanzen Bäume orientiert sich an dem der Planung zu Grunde liegenden, städtebaulichen Entwurf.

Zur Förderung der Belange von Natur und Landschaft sollen ausschließlich standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Zu diesem Zweck wird eine abschließende Pflanzliste mit standortgerechten Gehölzen, die für eine Verwendung im Straßenraum geeignet sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden nur Hecken oder Hecken in Verbindung mit Zäunen zugelassen. Im Bereich von Vorgärten sind aus diesem Grund im Fall einer Einfriedung nur Hecken bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Zusätzliche transparente Zäune werden zugelassen, um das grünegeprägte Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den vom Kreuzungspunkt Marienstraße/L225 ausgehenden Weg zum ehemaligen Kiesabbau erschlossen und überlagert diesen in Teilen. Die überlagerten Teile sollen in einer Breite von 9,0 m ausgebaut werden. Eine solche Breite ermöglicht einen leistungsfähigen Straßenausbau mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m bzw. von 3,8 m im Bereich einseitig angeordneter Stellplätze sowie beidseitigen Gehwegen in einer Breite von jeweils 1,5 m. Durch den geplanten Ausbau werden Erweiterungspotentiale aufrechterhalten. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Ausbaus werden die betroffenen Bereiche als ‚Straßenverkehrsflächen' festgesetzt. Auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung wird verzichtet.

Die Erschließung der von der Marienstraße abgewandten Plangebietsflächen erfolgt über eine zusätzliche Planstraße. Diese soll auch perspektivisch ausschließlich zur Erschließung angrenzender Wohngrundstücke dienen. Eine übergeordnete Sammelfunktion ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grund soll sie verkehrsberuhigt sowie in einer Breite von 6,5 m ausgebaut werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Ausbaus wird die Planstraße als ‚Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Mischverkehrsfläche‘ festgesetzt.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen Nordgärten ausschließlich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. An dieser Stelle werden die nach Norden hin ausgerichteten Gärten als städtebauliche vertretbar erachtet, da die Wohngebäude hierdurch von der stark befahrenen L225 abgerückt werden können.

3.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend auf den Privatgrundstücken. Dabei wird die Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen eingegrenzt, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und die Ruhe in den rückwärtigen Gartenzonen zu wahren. Die Tiefe der Garagen- oder Carportzufahrten wird ab der Verkehrsfläche auf mindestens 6,00 m festgesetzt, um einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage oder dem Carport zu ermöglichen. Je Wohneinheit sind zwei Abstellplätze für Pkws auf dem Grundstück zu erstellen. Damit soll die Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen reduziert werden. Ergänzend dazu sollen vereinzelte öffentliche Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Straßenraumes geschaffen werden, sodass Besuchern ebenfalls ermöglicht wird, ihren Pkw abzustellen.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Am nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Kreuzungspunkt Marienstraße/L225 befinden sich hinreichende Anschlussmöglichkeiten, um das Plangebiet an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz anzubinden. Zur perspektivischen Entsorgung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Netzausbau erforderlich und geplant.

Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Um die Erreichbarkeit der Grundstücke im Bereich der zunächst als Stichstraße geplanten Nebenerschließung zu gewährleisten, soll an deren Ende, auf den südlich an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen, ein provisorischer Wendehammer entstehen. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden bereits durch den Vorhabenträger gesichert.

4.2 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht (vgl. ibl laermann und freidhof

geo-consulting GmbH, 2019). Demnach ist eine Versickerungseignung im Plangebiet grundsätzlich gegeben. Vor diesem Hintergrund soll das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral innerhalb dieser versickert werden.

Demgegenüber soll das Schmutzwasser aus den privaten Haushalten und das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet getrennt gefasst werden. Hierdurch kann einer Verunreinigung von Boden und Grundwasser durch auf den Verkehrsflächen ggf. anfallende Schadstoffe entgegengewirkt werden. Das Trennsystem im Plangebiet soll vorübergehend an die bestehende Kanalisation (Mischsystem) in der Marienstraße angeschlossen werden.

Im Zuge einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Plangebietes sind die vorübergehend angeschlossenen Kanäle des Trennsystems vom Anschluss an das derzeit vorhandene Mischsystem zu entkoppeln und als endgültiges Trennsystem auszubauen bzw. an das dann zu Planende anzuschließen. Ist langfristige die Herstellung eines Trennsystem im Erweiterungsbereich nicht umsetzbar, ist das Plangebiet über ein abschließend herzustellendes Regenrückhaltebecken (RRB) mit Versickerung anzuschließen. Eine Versickerungseignung in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wurde durch die vorgenannte geotechnische Untersuchung bereits nachgewiesen.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit werden keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz notwendig.

6. Artenschutzbelange

Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den unter Kapitel 0 Regelungen ausschließlich Kompensationserfordernisse der Eingriffsregelung erfasst. Erfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erstellt (vgl. Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert, 2019). Die Durchführung der ASP ergab eine Notwendigkeit zur vertiefenden Verifizierung von Fledermausarten allgemein sowie von Feldlerche, Wachtel und Kiebitz. Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet am 27.05.2019 zunächst einmalig begangen. Weitere Begehungen fanden in der 23. bis 29. KW 2019 statt. Es zeigt sich, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, unter Berücksichtigung gezielter Maßnahmen nicht zu erwarten ist.

Zur Vermeidung einer Tötung oder Störung von Feldlerchen ist der Baubeginn auf das Zeitfenster Anfang August bis Mitte Februar zu terminieren. Sollte absehbar sein, dass diese Vorgabe nicht realisierbar ist, sind mit der Genehmigungsbehörde Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung einer Brut abzustimmen. Zusätzlich ist das Baufeld vor

Baubeginn nochmals auf Brutvorkommen zu untersuchen – erst nach Freigabe darf mit dem Baubeginn begonnen werden. Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen, die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden.

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des geplanten Baugebiets ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 kann unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten als zulässig angesehen werden, wenn die vorgenannten, präventiven Maßnahmen im zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung berücksichtigt werden. Die Absicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen erfolgt durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Übach-Palenberg und dem Vorhabenträger, in dem sich der Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss zur Umsetzung der Maßnahmen bzw. zur Übertragung auf mögliche Rechtsnachfolger verpflichten wird.

7. Immissionsschutz

Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner der geplanten Wohngebiete durch die Lärmemissionen und -immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs auszuschließen, wurde zunächst das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden L225 untersucht (vgl. Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, 2019). Aufgrund einer Straßensperrung im Westen des Plangebietes ist davon auszugehen, dass aktuelle Verkehrszählungen im Bereich des Plangebietes nicht der zu erwartenden Belastung nach Beendigung der Straßensperrung entsprechen. Aus diesem Grund wurden die

aktuellen Zählwerte mit bereits vorliegenden Zählwerten (vgl. Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondzio Weiser; 2018) an den umliegenden Kreuzungspunkten verglichen. Im Ergebnis wurden aus den vorliegenden Daten die notwendigen Kenngrößen für die Zeiträume von 6:00 bis 22:00 Uhr, 22:00 bis 6:00 Uhr sowie 0:00 bis 24:00 Uhr berechnet.

Auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. Büro für Schallschutz und Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2019). Im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite wurde ein Aufschlag von 10% zu den vorgenannten Zähldaten hinzugerechnet. Ferner wurde bei den Berechnungen eine gegenüber der L225 3,0 m hohe Lärmschutzmaßnahme berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass die Lärmschutzmaßnahme im Erdgeschoss zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) führt. In den darüber liegenden Geschossen werden die relevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) tags und nachts wie auch die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Der sogenannte Sanierungswert von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird im Prognose-Planfall nicht erreicht bzw. nicht überschritten.

Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt. Hieraus ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegelbereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen werden zudem textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

8. Boden und Wasser

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 wird eine mögliche Versiegelung von ca. 6.800 m² begründet. Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltauswirkungen minimiert werden.

Zur Untersuchung der vorhandenen Böden wurde ein Fachgutachten erstellt (vgl. IBL geo-consulting GmbH, 2019). Demnach ist eine Versickerungseignung im Plangebiet gegeben. Vor diesem Hintergrund soll das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral innerhalb dieser versickert werden.

Demgegenüber soll das Schmutzwasser aus den privaten Haushalten und das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet getrennt gefasst werden. Hierdurch kann einer Verunreinigung von Boden und Grundwasser durch auf den Verkehrsflächen ggf. anfallende Schadstoffe entgegengewirkt werden. Das Trennsystem im Plangebiet soll vorübergehend an die bestehende Kanalisation (Mischsystem) in der Marienstraße angeschlossen werden.

Im Zuge einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Plangebietes sind die vorübergehend angeschlossenen Kanäle des Trennsystems vom Anschluss an das derzeit vorhandene Mischsystem zu entkoppeln und als endgültiges Trennsystem auszubauen bzw. an das dann zu planende anzuschließen. Ist langfristige die Herstellung eines Trennsystem im Erweiterungsbereich nicht umsetzbar, ist das Plangebiet über ein abschließend herzustellendes Regenrückhaltebecken (RRB) mit Versickerung anzuschließen.

Die Grundstücksbesitzer haben Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen.

9. Bodenordnung

Die überplanten Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Die Parzellierung erfolgt im Nachgang zum Satzungsbeschluss.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung, die Realisierung der Erschließung- und der vermessungstechnischen Maßnahmen werden von einem Erschließungsträger finanziert. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

11. Flächenbilanz

●	**Plangebiet**	(100,0 %)	**10.761 m²**
●	**Nettobauland**	(82,4 %)	**8.870 m²**
●	**Verkehrsflächen**	(17,6 %)	**1.891 m²**