

STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 138

- Beyelsfeld II -

Stand 05. September 2023

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 138 - Beyelsfeld II -**Inhalt**

A	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	3
1.	Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele ..	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage des Plangebiets und Bestandssituation	3
1.3	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.	Inhalte des Bebauungsplanes	8
2.1	Städtebauliches Konzept.....	8
2.2	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	9
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen	10
2.2.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	11
2.2.5	Stellplätze, Carports und Garagen.....	11
2.2.6	Grünordnung	12
2.2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.2.8	Maßnahmen für die Nutzung von regenerativen Energien	13
2.3	Begründung bauordnungsrechtlicher Vorschriften	13
3.	Erschließung	14
3.1	Verkehrsflächen	14
3.2	Ruhender Verkehr	15
3.3	Ver- und Entsorgung	15
4.	Umweltbelange	16
4.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
4.2	Artenschutz	17
4.3	Immissionsschutz	18
4.4	Boden- und Wasserschutz	18
4.5	Klimaschutz.....	20
4.6	Denkmalschutz.....	20
4.7	Umweltbericht	21
5.	Sonstige Hinweise	21
6.	Kosten und Finanzierung	21
7.	Flächenbilanz	22
B	UMWELTBERICHT	23

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat am 08.09.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Beyelsfeld II“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Somit ist ein Umweltbericht zu erstellen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind auszugleichen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 138 „Beyelsfeld II“ als zweiter von insgesamt drei Bauabschnitten soll das Rahmenplangebiet „Beyelsfeld“ entwickelt werden. Die Entwicklung des ersten Bauabschnittes wurde durch den Bebauungsplan Nr. 114 „Beyelsfeld I“ vorbereitet, der am 10.12.2015 als Satzung beschlossen wurde. Sowohl der Bebauungsplan Nr. 114 als auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 138 begründen die Zulässigkeit von Wohnbauflächen.

1.2 Lage des Plangebiets und Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 liegt am südlichen Stadteilrand von Übach und grenzt westlich unmittelbar an den ersten Bauabschnitt des Entwicklungsgebietes „Beyelsfeld“. Der Geltungsbereich wird eingefasst durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Conneallee im Norden, durch die Rölkenstraße im Osten und durch die offene Feldflur (Flurstück 17/1) im Süden. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Verlängerung der Adolfstraße innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 259, 260, 288 und 571 vollständig und teilweise die Flurstücke 13/3, 17/2, 563 und 564, alle Flur 7 Gemarkung Übach-Palenberg. Das Plangebiet umfasst Flächen in einer Größe von ca. 20.400 m².

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

Lage und Umgebung

Das Plangebiet wird aktuell größtenteils landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Norden befindet sich eine ca. 1.800 m² große Wiesenfläche mit zwei alten Obstbäumen und einer Hecke am südlichen Flächenrand.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung an der Conneallee zeichnet sich aufgrund der Gebäudestellung und der in Abschnitten homogenen Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern als relativ einheitlich aus. Die Ausbildung als Allee gibt der Bebauung einen nahezu gartenstadtähnlichen Charakter und vermittelt einen markanten Eindruck. Die kreuzende Adolfstraße weist eine ähnliche Bebauung auf.

Die städtebauliche Gliederung des westlich angrenzenden Bauabschnittes „Beyelsfeld I“ zeichnet sich durch eine rechtwinklige, kleinteilige Straßenführung aus. Daraus entstehen kleine Baublöcke mit einer Bebauung, die sich an der Conneallee orientiert. Die städtebauliche Gestaltung des Quartiers wurde seinerzeit gewählt, um vor dem Hintergrund einer vermuteten römischen Präsenz das Straßensystem an den Grundriss einer römischen Siedlung anzulehnen. Während im Bauabschnitt „Beyelsfeld I“ Walmdächer dominieren, sind im Norden entlang der Conneallee vorwiegend Satteldächer vorzufinden.

Im Osten an der Rölkenstraße sind angrenzend an die Feldflur landwirtschaftliche Gebäude und Hofanlagen vorhanden, ansonsten ähnelt auch hier die Bebauung der Conneallee.

Der südlich angrenzende Landschaftsraum zeichnet sich durch strukturalarme, großflächige Felder aus. Vereinzelt sind Gehölzstrukturen vorhanden, in Verlängerung der Rölkenstraße beispielsweise eine erhaltenswerte Baumreihe. Das Landschaftsbild südlich des Plangebietes wird durch die Halde Merkstein geprägt, die in ca. 2 km Entfernung in gerader Verlängerung der nördlichen Adolfstraße liegt.

In ungefähr 350 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich ein Sportplatz und mehrere Tennisplätze, daran schließt die Tallage des Übachs an. Das Stadtteilzentrum von Übach mit dem Rathaus von Übach-Palenberg befindet sich ca. 750 m nordwestlich des Plangebietes und ist durch eine vorrangig geschlossene Blockrandbebauung geprägt.

Bereits aus dem ersten Bauabschnitt „Beyelsfeld I“ ist bekannt, dass südlich des Plangebietes die ehemalige römische Heerstraße „Via Belgica“ verlief. Bei Begehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 114 „Beyelsfeld I“ wurden jedoch keine Anzeichen für archäologische Fundplätze gefunden.

Topographisch steigt das Plangebiet von 125,7 m über NHN im Westen auf 127,7 m über NHN im Osten um 2,0 m an.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet wird über die Adolfstraße im Westen und die Rölkenstraße im Osten erschlossen, die gleichzeitig die Verbindung zum örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz herstellen.

Der im Regionalplan vorgesehene Verlauf der L 240 südlich des Plangebietes wurde nachrichtlich als außerörtliche Hauptverkehrsstraße in den Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg übernommen. Da der Rat der Stadt Übach-Palenberg in der Vergangenheit beschlossen hatte, diese Trasse nicht weiterzuverfolgen, wird eine Anknüpfung des Plangebietes an diese Straßenführung derzeit nicht in Erwägung gezogen.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „Übach-Markt“ und „Friedensstraße“ an die Buslinien 21, 430, 431, 433 und ÜP 1 des Aache-

ner Verkehrsverbundes angebunden. Nach der Realisierung des dritten Bauabschnittes sollte in Erwägung gezogen werden, das Rahmenplangebiet unmittelbar von einer Buslinie anfahren zu lassen.

Soziale und sonstige Infrastruktureinrichtungen

Das Umfeld des Plangebietes ist gut mit sozialen Infrastruktureinrichtungen ausgestattet. So liegt im Bereich der Straße „Am Bucksberg“ in ca. 500 m Luftlinie ein ca. 4.450 m² großer kombinierter Spiel- und Bolzplatz. Ein weiterer Spielplatz befindet sich im ersten Bauabschnitt „Beyelsfeld I“ in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Im Umkreis von 1.300 m um das Plangebiet stehen insgesamt vier Kindergärten zur Verfügung. Der nächstgelegene Kindergarten ist der katholische Kindergarten Arche Noah ca. 350 m nördlich des Plangebietes. Ebenfalls nördlich des Plangebietes in ca. 500 m Luftlinie befindet sich an der Freiheitsstraße eine katholische Grundschule. Weiterführende Schulen wie die Städtische Realschule, die Willy-Brandt-Gesamtschule und das Carolus-Magnus-Gymnasium liegen ca. 1.000 m westlich des Plangebietes. Das Ortszentrum von Übach um den Rathausplatz befindet sich ca. 750 m nordwestlich des Plangebietes.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb der Stadt Übach-Palenberg besteht seit Jahren ein hoher Bedarf an Wohnungen. Laut der Wohnungsmarktstudie für den Kreis Heinsberg, 2019 vom Landrat und der InWIS Forschung und Beratung GmbH besteht kurz- bis mittelfristig ein hoher Wohnungsbedarf, der in Übach-Palenberg durch die aktuelle Bautätigkeit nicht gedeckt werden kann. Das Wohnraumförderprogramm des Landes NRW konstatierte bereits in den Jahren 2014 – 2017 und 2018 – 2022 für das Bedarfsniveau „Eigenheim“ bzw. „Wohneigentum“ für Übach-Palenberg einen überdurchschnittlichen Bedarf. Es ist davon auszugehen, dass die hohe Nachfrage 2023 nach wie vor besteht. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Übach-Palenberg ist es außerdem, der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

Aus diesen Gründen wurde bereits 2015 für den Bereich südlich der Conneallee, östlich der Sportanlage „Am Bucksberg“ und westlich der Thornstraße ein städtebauliches Rahmenkonzept für eine geplante Siedlungserweiterung auf ca. 12,8 ha erstellt, die sukzessive realisiert werden soll. Ziel des Rahmenkonzeptes ist es, den Siedlungsrand zu arrondieren und eine geordnete, nachhaltige und aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die vorgeannten Flächen waren Inhalt der 44. Flächennutzungsplanänderung, mit der die Darstellung von Wohnbauflächen begründet wurde und welche parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Beyelsfeld I“ beschlossen wurde. Mit dem Bebauungsplan Nr. 114 wurden 2015 die Voraussetzungen für die Realisierung eines ersten Bauabschnittes zwischen Sportanlage „Am Bucksberg“ und Adolfstraße geschaffen.

Damals wie heute kann die hohe Nachfrage durch zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht hinreichend befriedigt werden. Insofern wird die Absicht eines Vorhabenträgers begrüßt, den Teilbereich des Rahmenkonzeptes zwischen Adolfstraße und Rölkenstraße als zweiten Bauabschnitt des Rahmenkonzeptes „Beyelsfeld“ zu realisieren. Dabei ist eine Wohnnutzung vorgesehen, die sich hinsichtlich Art und Maß am ersten Bauabschnitt „Beyelsfeld I“ orientiert und der heutigen Nachfragesituation entspricht. Der Vorhabenträger verfolgt eine zukunftsfähige städtebauliche Konzeption, die vor dem Hintergrund des Klimawandels insbesondere die Aspekte Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Regenwassermanagement berücksichtigt.

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar.



Abb. 1: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

Flächennutzungsplan

Im Zuge der 44. Flächennutzungsplanänderung wurde zur Vorbereitung des Rahmenkonzeptes „Beyelsfeld“ die Darstellung der Flächen des Plangebietes von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“ geändert. Mit Schreiben vom 20.05.2014 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die Bauleitplanung der Stadt Übach-Palenberg im Bereich Beyelsfeld an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Landschaftsplanes I/2 „Teverener Heide“ von Juni 2017. Der Landschaftsplan formuliert für den betroffenen Bereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen“. Die Ziele des Landschaftsplanes werden durch Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für die entsprechenden Flächen aufgehoben.

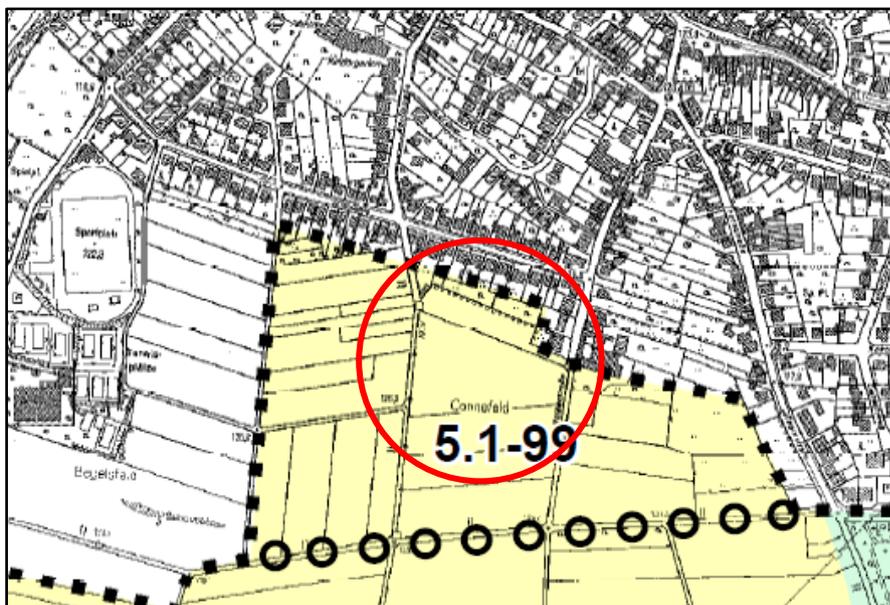


Abbildung 2: Landschaftsplan I/2 "Teverener Heide"

Bebauungsplan

Unmittelbar westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 114 „Beyelsfeld I“ an, der am 18.12.2015 rechtskräftig wurde. Dieser setzt als erster Bauabschnitt des Rahmenkonzeptes „Beyelsfeld“ Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Flächendeckend ist eine offene Bauweise mit ein bis zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 – 0,4 normiert.

Ein Teilbereich des v.g. Bebauungsplanes wurde in Form der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114, die am 10.10.2018 rechtswirksam wurde, geringfügig geändert. Durch Änderungen der Traufhöhen, der Anordnung der überbaubaren Flächen und zwingender Dachformen wurde das Zentrum des ersten Bauabschnittes des Rahmenkonzeptes insofern angepasst, als dass nunmehr ausschließlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zulässig und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Beyelsfeld I“ wurde in der Zwischenzeit bis auf wenige Restflächen vollständig realisiert.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard und einer hohen Wohnqualität. Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das sowohl seiner Lage am Ortsrand als auch der aktuellen Nachfragesituation gerecht wird. Dabei sind Grundstücksgrößen vorgesehen, die sich unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation der zukünftigen Bauherren in den städtebaulichen Zusammenhang einfügen.

Entsprechend den Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes erfolgt die Erschließung des neuen Baugebietes über die Adolfstraße im Westen und die Rölkenstraße im Osten. Die Adolfstraße soll auf einer Länge von ca. 50 m als Allee ausgebildet werden, um sie in ihrer Bedeutung als Haupterschließung hervorzuheben und um eine Verknüpfung zur nördlich gelegenen Conneallee herzustellen. Mit dieser Allee soll eine Grünverbindung zwischen Conneallee und Landschaftsraum hergestellt werden und das Rahmenplangebiet in einzelne Abschnitte gegliedert werden. Die Adolfstraße geht im Südwesten des Plangebietes in einen breiten Fuß- und Radweg über, um einen Zugang zur freien Landschaft nach Süden zu ermöglichen. Von der Adolfstraße führen zwei Straßen senkrecht in das Plangebiet. Die nördliche Planstraße 1 verläuft in 6,5 m Breite ca. 80 m nach Osten, wo sie rechtwinklig nach Süden abknickt und in der Planstraße 2 mündet. Die Planstraße 2 verläuft als Verlängerung der Straße „An der Via Belgica“ aus dem ersten Bauabschnitt „Beyelsfeld I“ gradlinig in 8,0 m Breite von der Adolfstraße bis zur Rölkenstraße und bildet die Hauptachse des Plangebietes. Die rechtwinklige Anordnung der Straßen zueinander orientiert sich am ersten Bauabschnitt und greift das dort verfolgte typisch römische Straßensystem auf. Durch die Straßenführung entsteht mittig ein Baufeld, in dem vorrangig Doppelhäuser mit moderaten Grundstücksgrößen vorgesehen sind. Auf einer ca. 500 m² großen Fläche im Nordosten ist eine private Grünfläche vorgesehen, um eine interne Verdichtung zu verhindern. Auf den übrigen Flächen des Plangebietes sind Ein- und Zweifamilienhäuser geplant. Generell wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen verfolgt.

Der private ruhende Verkehr der Anlieger soll vollständig auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Die erforderlichen Besucherparkplätze können in der Adolfstraße und den Planstraßen 1 und 2 nachgewiesen werden. Für die 37 Wohneinheiten ist insgesamt von ca. 19 Besucherparkplätzen (0,5/WE) auszugehen.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist eine Eingrünung des Straßenraumes und eine Reduzierung der Versiegelung vorgesehen. Deswegen sollen zahlreiche Straßenbäume gepflanzt werden. Außerdem sollen nicht bebaute Flächen gärtnerisch angelegt werden. Des Weiteren sind alle Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen aus wasserdurchlässigen Materialien vorgesehen.

Um den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht zu werden, sind Maßnahmen zum Klimaschutz erforderlich. So soll

die Anordnung der geplanten überbaubaren Flächen dem Ziel dienen, energetische Aspekte bei der Hochbauplanung zu optimieren. Gleichzeitig ist eine verpflichtende Nutzung der Dachflächen zur Sonnenenergiegewinnung vorgesehen, um den CO₂-Ausstoß des Quartiers zu reduzieren.

Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes geregelt. Dieses Konzept wird bis zur öffentlichen Auslegung fertiggestellt.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA1-2) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Gleichzeitig entspricht diese Festsetzung der geplanten Nutzung des Rahmenkonzeptes „Beyelsfeld“. Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen, weil sie dem geplanten Gebietscharakter widersprechen und sowohl gestalterisch als auch funktional nicht zu integrieren sind. Mögliche Störungen durch die vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen. Die Allgemeinen Wohngebiete unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit, der Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Zur Sicherstellung der Umsetzung des Vorhabens gemäß städtebaulichem Konzept wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der WA 1 mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem in § 17 BauNVO aufgeführten maximalen Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet. Mit dieser Festsetzung wird ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild erzeugt, das eine angemessene städtebauliche Dichte aufweist. Darüber hinaus wird mit diesem Wert eine gute Durchgrünung ermöglicht. Innerhalb des WA 2 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um der Lage am zukünftigen Ortsrand gerecht zu werden. Gleichzeitig wird ein angemessener Übergang zur Landschaft gewährleistet.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche durch Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen um bis zu 50 % wird nicht eingeschränkt. Daraus ergibt sich eine maximaler Versiegelungsgrad von 60 % innerhalb des WA 1 und 52,5 % innerhalb des WA 2.

Die Geschossigkeit wird mit maximal zwei Vollgeschossen festge-

setzt. Die Festsetzung orientiert sich am westlich angrenzenden ersten Bauabschnitt des Rahmenkonzeptes „Beyelsfeld“. Dadurch soll das Rahmenkonzept zukünftig als ein zusammenhängendes Quartier wahrgenommen werden.

Die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKF) resultiert aus der Absicht, die geplanten Gebäude vor Starkregen und somit vor Überschwemmung zu schützen und liegt oberhalb des natürlichen Geländes. Gleichzeitig sollen durch die Festsetzung erhebliche Eingriffe in den Bodenaufbau vermieden werden. Die OKF bezieht sich auf Normal-Höhen-Null (NHN) und wird individuell für jede überbaubare Fläche als Mindest- und Maximalwert festgesetzt und im Rechtsplan zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Zur Eingrenzung der Gebäudehöhen werden darüber hinaus die Trauf- und Firshöhen festgesetzt. Während im WA 1 maximale Trauf- und Firshöhen vorgesehen sind, werden im WA 2 entlang der Planstraße 2 für die Traufhöhe Mindest- und Maximalwerte festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Bebauung südlich der Planstraße 2 in Verlängerung zur westlich angrenzenden Bebauung in einer relativ homogenen Traufhöhe realisiert wird. Ziel der Höhenfestsetzungen ist die städtebauliche Harmonisierung des Straßenbildes. Die endgültigen Höhen ergeben sich aus der Addition der in der Planzeichnung angegebenen OKF-Höhen zuzüglich der festgesetzten Trauf- und Firshöhen. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe dem höchsten Punkt der Attika der Dacheindeckung des obersten Vollgeschosses. Die Firshöhe entspricht dem höchsten Punkt der Attika der Dacheindeckung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses. Generell darf die Firshöhe für technische Aufbauten wie Kamine, Klima-, Empfangsanlagen und Aufzugüberfahrten sowie für Anlagen zur Sonnenenergienutzung überschritten werden.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die vorgenannten Festsetzungen hinreichend bestimmt wird.

2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Ortsrandlage wird für das Plangebiet eine offene Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um unterschiedliche Hausformen, Grundstücksgrößen und Bauweisen anbieten zu können. Durch die getroffenen Festsetzungen sind Hausgruppen ausgeschlossen, die auch in der direkten Nachbarschaft nicht realisiert wurden. Die Festsetzung entspricht der momentanen Nachfragesituation und garantiert ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild. Außerdem wird eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von 3,0 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet, um einen ausreichenden Sozialabstand zu den Gebäuden zu gewährleisten und um eine Durchgrünung sicherzustellen.

Die überbaubaren Flächen weisen vorrangig eine Tiefe von 14,0 m

auf. Diese Tiefe resultiert aus der unmittelbaren Orientierung am ersten Bauabschnitt. Mit den genannten Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke garantiert, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt.

Die den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen abgewandten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Garagen und Carports um max. 2,0 m überschritten werden. Aufgrund dieser Festsetzung kann die Tiefe der überbaubaren Fläche auf 14,0 m beschränkt werden. Würde die Überschreitungsmöglichkeit von 2,0 m generell in die überbaubare Fläche einbezogen werden, könnten Gebäude mit einer unverhältnismäßigen Tiefe errichtet werden oder die Gebäude könnten in einem größeren Abstand zur Verkehrsfläche realisiert werden. Außerdem dürfen Baugrenzen durch Wärmepumpen generell um 5,0 m überschritten werden. Da Wärmepumpen zu den Hauptgebäuden zählen, wird damit gewährleistet, dass sie außerhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden dürfen.

In den zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahmen ausgeschlossen. Zu diesen Ausnahmen zählen u.a. Stellplätze. Damit soll eine Überladung des Straßenraumes vermieden werden.

2.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt werden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für Familien. Durch die Festsetzung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht.

2.2.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bis zu 2,0 m hinter den den Vorgartenbereichen abgewandten Baugrenzen und auf Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Damit werden die hinterliegenden Gartenflächen im Sinne ihrer eigentlichen Funktion vor Verkehrslärm geschützt. Auf den Garagenzufahrten sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Garagen und Carports müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen, um die Behinderung des Verkehrs auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden. Neben der Garagenzufahrt können innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereiche weitere nicht überdachte Stellplätze realisiert werden, um die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können.

2.2.6 Grünordnung

Die Gestaltung des Straßenraumes prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das Gesamtbild sind Begrünungsmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb des WA 2 werden zwischen den Flächen für den ruhenden Verkehr und Verkehrsfläche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die mit Heckenpflanzungen und teilweise mit Bäumen zu bepflanzen sind. Damit wird ein grüngerprägtes Straßenbild gewährleistet. Gleichzeitig werden dadurch die Stellplatzflächen gegliedert und große monotone Flächen vermieden.

Darüber hinaus werden im Straßenraum insgesamt mindestens 17 Laubbäume festgesetzt. 10 Stück werden verbindlich entlang der Erweiterung der Adolfstraße verortet, um den angestrebten Alleencharakter sicherzustellen. Mindestens 7 weitere Laubbäume werden im sonstigen öffentlichen Straßenraum festgesetzt, ohne sie konkret zu verorten. Die Laubbäume müssen derselben Art angehören, damit ein zusammenhängendes Straßenbild gewährleistet ist.

Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen der Bäume wird festgesetzt, dass auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten ist. Die Baumpflanzungen sind als Baumrigolen auszubilden.

2.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen und nicht für die Erschließung genutzten Flächen standortgerecht gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausgeschlossen ist zudem das Anlegen von Stein-, Kies-, Schotter-, Pflaster- und Kunstrasenflächen als Zierflächen. Der Ausschluss dieser Oberflächengestaltung gewährleistet ein grüngerprägtes Straßen- und Ortsbild und beugt einem unnötigen Aufheizen der Bodenflächen vor.

Es wird außerdem festgesetzt, dass alle Flachdächer von Hauptgebäuden, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen sind. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 10 cm und die entsprechenden Pflanzen. Die Dachbegrünung wird sich insbesondere auf die Regenrückhaltung und das Stadtklima positiv auswirken.

Darüber hinaus wird normiert, dass Stellplätze und deren Zufahrten und Garagenzufahrten in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen sind. Damit soll die Oberflächenversiegelung reduziert und die Versickerungsfähigkeit der Böden bewahrt werden. Stein-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig, um eine Verschmutzung der Straße und

angrenzender Vorgartenflächen zu verhindern.

2.2.8 Maßnahmen für die Nutzung von regenerativen Energien

Geneigte Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus Sonnenstandsgründen auch tatsächlich verwendet werden kann. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Übach-Palenberg ist die Förderung und der Ausbau regenerativer Energien. Aus diesem Grund verfolgt die Stadt die Absicht, im gesamten Stadtgebiet bei Neubauvorhaben die Installation von Photovoltaikmodulen verpflichtend zu machen. Mit der vorgenannten Festsetzung wird dieser Absicht Rechnung getragen.

2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dienen dem Ziel, gestalterische Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Vorschriften zur Baukörpergestaltung lassen den privaten Bauherren weitestgehende Freiheiten bei der Baustoff- und Formenwahl im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Planung.

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer einheitlichen Dachform verzichtet. Die Homogenität der Dachlandschaft wird durch die Trauf- und Firsthöhen und durch die maximal zweigeschossige Bebauung hinreichend sichergestellt. Eingeschossige Gebäude mit Flachdach werden nur innerhalb des WA 1 und nur unter der Voraussetzung zugelassen, dass ein zusätzliches Geschoss als Nicht-Vollgeschoss auf mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche errichtet wird.

Das Spektrum der Dachfarben wird auf eine Auswahl dunkler RAL-Farben limitiert. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig, um Spiegelungseffekte vorzubeugen. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, oder Blei sind unzulässig, um eine Belastung der Niederschlagswasser durch Auswaschungen auszuschließen.

Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung müssen bei geeigneten Dächern ab 7° die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 30 cm oberhalb der Dachabdeckung angeordnet sein. Damit soll die optische Wahrnehmung der Anlagen reduziert werden.

Ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen wird vorgeschrieben, dass Doppelhäuser als eine Einheit und mit einheitlichen Trauf- und Firsthöhen zu errichten sind.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen werden nur lebende Heckenpflanzungen oder Hecken in Verbindung mit offenen Zäunen zugelassen. Damit wird außerdem die Grünvernetzung des Plangebiets und sein grüngerprägtes Erscheinungsbild sichergestellt.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

Das zukünftige Wohngebiet wird durch die südlichen Verlängerungen der Adolfstraße und der Rölkenstraße angebunden.

Im Zuge der Erstellung des Rahmenkonzeptes „Beyelsfeld“ wurde von der Ingenieursgruppe IVV Aachen eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung wurde in einer „Stellungnahme zur erweiterten Verkehrsuntersuchung zur Siedlungsentwicklung Beyelsfeld in Übach-Palenberg“ zusammengefasst. Die Untersuchung vom 23.09.2015 kam seinerzeit zu dem Ergebnis, dass sich der Zusatzverkehr bei einer Realisierung des Rahmenplanes auf die angrenzenden Straßen verteilen wird. Die Belastungen der Straßen sind so moderat, dass auch die zu erwartenden Zusatzverkehre verträglich sein werden. Gemäß der Untersuchung ist ein Erreichen bzw. Überschreiten des Maximalwertes für Wohn-/Erschließungsstraßen von 400 Kfz/h nicht erkennbar. Dies gilt auch für Knotenpunkte. Diese Ergebnisse sind aufgrund der bisher unvollständigen Umsetzung des Rahmenkonzeptes nach wie vor anzunehmen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Verlängerungen der Adolfstraße und der Rölkenstraße im Trennungsprinzip realisiert. Die Adolfstraße wird dabei auf einer Länge von ca. 50 m als Allee in 13,5 m Breite festgesetzt, die Rölkenstraße weist eine Straßenbreite von 9,0 m ohne Baumbestand auf. Die Adolfstraße wird dadurch in ihrer Bedeutung als Haupterschließungsstraße hervorgehoben. Gleichzeitig wird eine Verknüpfung zur nördlich gelegenen Conneallee hergestellt, die ebenfalls als markante Allee ausgebildet ist. In Verlängerung der Adolfstraße wird eine 6,0 m breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, die eine Verbindung zur freien Landschaft herstellt und gleichzeitig eine mögliche zukünftige Siedlungsentwicklung in südlicher Richtung nicht ausschließt.

Im Sinne eines römischen Straßensystems, das aufgrund der Nähe zur historischen römischen Heerstraße „Via Belgica“ im gesamten Rahmenkonzept „Beyelsfeld“ verfolgt wurde, wird für das Plangebiet an einer rechtwinkligen Straßenführung festgehalten. Deswegen zweigen von der Adolfstraße zwei Erschließungsstraßen (Planstraße 1 und 2) rechtwinklig nach Osten ab. Planstraße 1 verläuft in 6,5 m Breite zunächst ca. 80 m nach Osten, um dann rechtwinklig nach Süden abzuzweigen und nach ca. 52 m in die Planstraße 2 einzumünden. Planstraße 2 verläuft als Verlängerung der neuen Straße „An der Via Belgica“ aus dem ersten Bauabschnitt gradlinig nach Osten.

Die Straße ist in einer Breite von 8,0 m geplant, da sie eine Verbindung zwischen Adolfstraße und Rölkenstraße herstellt und somit verkehrlich übergeordnet ist. Zur optimalen Ausnutzung des Plangebietes sind an drei Stellen kurze Stichstraßen vorgesehen. Damit können insgesamt fünf hinterliegende Grundstücke erschlossen werden. Die innere Erschließung des Plangebietes (Planstraße 1 und 2) wird im Mischprinzip erfolgen. Dadurch wird dem Verkehrsteilnehmer signalisiert, dass er sich in einem Bereich befindet, in dem alle Verkehrsarten gleichberechtigt sind.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. Um die für die Verkehrsflächen eventuell notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen zu ermöglichen, sind diese gemäß textlicher Festsetzung auf den angrenzenden Grundstücken zu erdulden.

3.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs der zukünftigen Bewohner erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Dabei wird die Lage von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen eingegrenzt, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und um die Ruhe in den rückwärtigen Gartenzonen zu wahren. Der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garagen- oder Carportzufahrt wird auf 5,0 m festgesetzt, um einen zusätzlichen nicht überdachten Stellplatz auf der entstehenden Zufahrt zu ermöglichen und um gleichzeitig eine Behinderung des Straßenverkehrs zu vermeiden. Für die Besucher des Plangebietes können ca. 19 Parkplätze in Abhängigkeit von zukünftigen Grundstückszufahrten innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausgewiesen werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Verkehrsflächen lassen ein ungehindertes Befahren der Müllfahrzeuge zu. Lediglich im Bereich der kurzen Stiche sind die Abfallbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich abzustellen, um ein Zurücksetzen der Müllfahrzeuge zu vermeiden. Von dieser Maßnahme sind insgesamt fünf Häuser betroffen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

(Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt. Der momentane Stand der Planung sieht vor, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken zu versickern.)

Das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Ein Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Hoch- und Tiefbau zu klären, wieviel Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet werden kann und in welchem Umfang eine Drosselung erforderlich ist.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird aufgrund der topographischen Situation der Kanalisation der Adolfstraße eingeleitet und im Weiteren der Kläranlage Übach-Palenberg zugeführt.

Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen werden Mindesthöhen für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKF) festgesetzt. Diese Höhen liegen ca. 60 cm oberhalb des natürlichen Geländes, um bei einem 100-jährlichen Regenereignis vor Überschwemmung zu schützen, die in einigen Bereich des Plangebietes bis zu 50 cm betragen können. Innerhalb eines Hinweises zum Starkregen wird außerdem empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der OKF gegen Überflutung zu sichern.

4. Umweltbelange

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Neben den grundsätzlichen Aussagen in § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Begrenzung von Bodenversiegelungen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

Aufgrund des normalen Bebauungsplanverfahrens ist im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages im weiteren Verfahren der landschaftsökologische Eingriff in den Naturhaushalt und der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.

Kann der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Lage und Art eventueller externer Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird vertraglich mit dem Erschließungsträger vereinbart.

(Wird nach Vorlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.)

4.2 Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Entsprechend diesen Vorgaben wurde in einer Artenschutzvorprüfung vom Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg mit Stand April 2023 untersucht, ob und in welchem Umfang von der geplanten Flächeninanspruchnahme planungsrelevante Arten betroffen sind.

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Umgebung des Plangebietes das Vorkommen von 26 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt ist, davon 6 Säugetier- und 20 Vogelarten. Eine Betroffenheit viele dieser Arten konnte bereits im Vorfeld habitatbedingt für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Im Zuge von Ortsbegehungen am 28. März, 14. April und 27. April 2023 konnte eine Betroffenheit der übrigen Arten ebenfalls ausgeschlossen werden. Entweder war keine ausreichende Lebensgrundlage vorzufinden oder das Vorkommen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Grundsätzlich ist gemäß Gutachten eine artenschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung gegeben. Es ist nicht mit erheblichen Störungen oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten zu rechnen. Das Gutachten hält eine vertiefende Untersuchung (Stufe II) für nicht erforderlich.

Zum allgemeinen Schutz auch von nicht-planungsrelevanten Arten werden Schutzmaßnahmen formuliert, die als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Demnach dürfen zum Schutz von Vogelbruten und Wochenstuben von Fledermäusen Rodungen an Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

Des Weiteren ist bei der Baustellenbeleuchtung im Sommerhalbjahr auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Insbesondere eine horizontale Abstrahlung zur freien Landschaft ist zu vermeiden. Damit soll eine irritierende oder anlockende Wirkung auf nachtaktive Tiere ausgeschlossen werden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallwirkung von Schächten ausgeschlossen werden muss.

Darüber hinaus sind bei größeren Glasflächen die Art des Glases, die Unterteilung der Fläche und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend zu wählen, um Vogelschlag zu vermeiden.

Aufgrund der zahlreichen Baumhöhlen der beiden alten Obstbäume im Plangebiet kann ein Vorkommen von geschützten Käferarten (z.B. Hirschkäfer) nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz dieser Insektenarten wird festgesetzt, dass bei Rodung der beiden Obstbäume

die Baumstämme zu entasten und als mindestens 2,0 lange Stammstücke auf öffentlichen Flächen im Bereich des Übachtals zu deponieren sind.

Durch zahlreiche zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden darüber hinaus neue Grünstrukturen und somit neue Lebensräume geschaffen.

4.3 Immissionsschutz

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u. ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Aufgrund fehlender Quellen ist zum aktuellen Zeitpunkt keine Immissionsbelastung durch Lärm, Gerüche oder Schadstoffe zu erwarten. Hinsichtlich Erholung und Freizeit bietet die umliegende Feldflur abwechslungsreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Im ersten Bauabschnitt ist außerdem an der Straße „An der Via Belgica“ ein Spielplatz errichtet worden. Erkenntnisse über eventuelle Altlasten, die Gefährdungspotenziale für die menschliche Gesundheit darstellen, liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Nach Realisierung des Bebauungsplanes kann es insbesondere durch haustechnische Anlagen zu Geräuschemissionen kommen. Deswegen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken 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 hat.

4.4 Boden- und Wasserschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Flächen des Plangebietes gehören als zweiter Bauabschnitt zum Rahmenplangebiet „Beyelsfeld“. Durch den Bebauungsplan Nr. 138 „Beyelsfeld II“ soll die Realisierung des Rahmenkonzeptes, das durch den Bebauungsplan Nr. 114 „Beyelsfeld I“ als erster Bauabschnitt begonnen wurde, im Plangebiet fortgesetzt werden.

Die Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen erzeugt eine zusätzliche Versiegelung, wodurch im Bereich der zukünftigen Verkehrsflächen und Gebäude der Boden als „lebendes“ Substrat verloren geht. Außerdem wird der Boden als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser eingeschränkt.

Der Oberboden kann hinsichtlich Wirkungspfad Boden-Mensch voraussichtlich als uneingeschränkt wiederverwendbar bewertet werden. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden gemäß § 202 BauGB

bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

Durch die Festsetzung, dass nicht überbaute und nicht für die Erschließung genutzte Grundstücksflächen standortgerecht gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind und dass Stein-, Kies-, Schotter-, Pflaster- und Kunstrasenflächen als Zierflächen unzulässig sind, wird die Versiegelung eingeschränkt und negative Auswirkungen verringert.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW zeichnen sich die Böden des Plangebietes durch schluffig-lehmige Parabraunerden ohne oberflächennahes Grundwasser und ohne Staunässe aus. Der Boden ist für eine Versickerung nicht geeignet. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus und des ehemaligen Steinkohlebergbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden kann. Ein Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ist unzulässig.

(Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung wird in einem Entwässerungskonzept finalisiert und nach Fertigstellung bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt. Der momentane Stand der Planung sieht vor, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken zu versickern.)

Um einen Eintrag schädlicher Stoffe in den Boden und das Wasser zu verhindern, wird darauf hingewiesen, dass bei Verwendung von Recyclingbaustoffen bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2023 liegen ca. 15 % des Plangebietes im Bereich möglicher Überschwemmungen bei einem 100-jährlichen und ca. 20 % des Plangebietes bei einem extremen Regenereignis. Deshalb wird für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKF) eine Mindesthöhe festgesetzt. Diese Höhe liegt ca. 60 cm oberhalb des natürlichen Geländes und somit oberhalb möglicher Überschwemmungen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der OKF gegen Überflutung gesichert werden sollten.

Baumpflanzungen durchwurzeln den Boden. Um angemessene Wachstumsbedingungen zu schaffen wird für die zu pflanzenden Bäume festgesetzt, dass auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten ist. Die Baumpflanzungen sind als Baumrigolen auszubilden, weil damit die Möglichkeit besteht den Regenwasserabfluss zu reduzieren.

4.5 Klimaschutz

Die Aufstellung von Bebauungsplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, bei der insbesondere der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert werden.

Die hohen Windgeschwindigkeiten in der weitgehend waldlosen Lössbörde führen zu einem guten Luftaustausch, der im Siedlungsbereich jedoch durch das Abbremsen des Windes gemindert wird. Hier heizen sich zudem wärmespeichernde Materialien (Asphalt, Ziegel, Beton) tagsüber besonders stark auf und trocknen die Luft aus. Grünstrukturen an Hauswänden, Dächern, Gehwegen oder Stellplätzen können deutliche Verbesserungen bewirken. Bäume und andere Gehölze verstärken den Effekt. Gleichzeitig werden Staub und andere Luftschadstoffe gebunden. Im bebauten Bereich wirkt sich daher eine gute Durchgrünung und eine gute Durchlüftung positiv auf das lokale Klima aus.

Im Plangebiet sind zahlreiche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. So sind innerhalb der Verkehrsflächen mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen. Des Weiteren sind Einfriedungen nur aus lebenden Hecken zulässig. Außerdem sind nicht überbaute Flächen standortgerecht gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind Stein-, Kies-, Schotter-, Pflaster- und Kunstrasenflächen als Zierflächen nicht zulässig. Flachdächer der Hauptgebäude müssen extensiv begrünt werden. Alle vorgenannten Maßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und beugen einem zusätzlichen Aufheizen des Quartiers vor.

Neben den Effekten auf das lokale Klima hilft eine gute Durchgrünung bei der Klimafolgenanpassung, da Pflanzen und unversiegelte Böden nachweislich Niederschlagswasser zurückhalten und somit Abflussspitzen reduzieren.

Zur Förderung regenerativer Energien werden Solar- und Photovoltaikanlagen verpflichtend festgesetzt. Demnach wird normiert, dass geneigte Dächer der Hauptgebäude zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

4.6 Denkmalschutz

Bereits aus dem ersten Bauabschnitt „Beyelsfeld I“ ist bekannt, dass südlich des Plangebietes in der Nähe zum Bebauungsplan die ehe-

malige römische Heerstraße „Via Belgica“ gradlinig verlief. Bei Begehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 114 wurden jedoch keine Anzeichen für archäologische Fundplätze gefunden. Bodendenkmäler sind im Untersuchungsgebiet somit nicht bekannt. Dennoch wird innerhalb der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

4.7 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

5. Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW“, Juni 2006 zur DIN 4149.

Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Zum Nachweis ausreichender Stellplätze auf den privaten Grundstücken wird darauf hingewiesen, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze für PKWs (überdachter oder nicht überdachter Stellplatz, Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.

Des Weiteren wird auf § 42 und 43 des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG) hingewiesen, wonach ein Abstand zwischen Einfriedung und landwirtschaftlicher Fläche entsprechend des NachbG einzuhalten ist.

6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Planverfahren trägt der Vorhabenträger. Seitens der Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens in Form von Personalbereitstellung.

7. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	100,0 %	20.391 m²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	77,4 %	15.780 m²
Private Grünflächen	2,4 %	496 m²
Verkehrsflächen	20,2 %	4.115 m²
- <i>davon im Trennprinzip</i>		<i>1.228 m²</i>
- <i>davon im Mischprinzip</i>		<i>2.612 m²</i>
- <i>davon Fuß und Radweg</i>		<i>275 m²</i>

B UMWELTBERICHT

(Wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.)