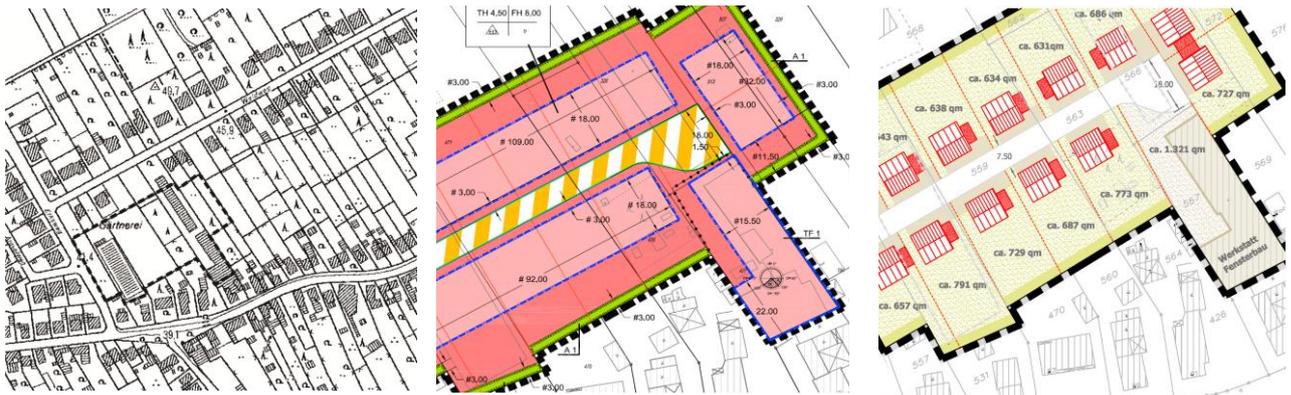


## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 56 IM HAARENER FELD-WEST



### GEMEINDE WALDFEUCHT – ORTSLAGE HAAREN ENTWURF

## Inhalt

<b>1</b>	<b>DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>2</b>
1.1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	2
1.2	REGIONALPLAN .....	2
1.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
1.4	BEBAUUNGSPLAN .....	3
1.5	SCHUTZGEBIETE .....	3
<b>2</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
3.1	NUTZUNG.....	4
3.2	ERSCHLIEßUNG / VERKEHR .....	5
3.3	FREIRAUMKONZEPT.....	6
3.4	ENTWÄSSERUNG.....	6
3.5	ALTLASTEN .....	7
3.6	IMMISSIONEN.....	7
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
4.1	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB).....	8
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	8
4.3	FESTSETZUNG VON FREMDKÖRPERN (§ 1 (10) BAUNVO).....	8
4.4	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) .....	9
4.5	BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO).....	10
4.6	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO) .....	10
4.7	GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21 a BauNVO).....	11
4.8	ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	11
4.9	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BauGB).....	11
4.10	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	12
4.11	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB).....	12
4.12	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NW) .....	12
4.13	EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 ABS. 1A BAUGB).....	13
<b>5</b>	<b>UMWELT</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>PLANDATEN</b>	<b>14</b>
7.1	Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 56 – Im Haarener Feld-West.....	14

## **1 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **1.1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

#### LAGE INNERHALB DER ORTSLAGE

Die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 55 und 56 befinden sich in zentraler Lage in der Ortslage Haaren, im rückwärtigen Bereich bestehender Bebauung entlang des Waldwegs im Norden, des Birkenwegs im Osten, der Haarener Straße im Süden und dem Erksweg im Westen. Dieses Gebiet ist folglich von drei Seiten von Bebauung mit vereinzelt Baulücken umgeben. Im Rahmen dieses Verfahrens soll der westliche Bereich dieser Fläche zum Wohnbauzweck entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 umfasst ca. 1,1 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 umfasst die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 8, Flurstücke 513, 532, 556, 559, 562, 563, 566, 567, 569 und 572.

#### STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Gemeinde Waldfeucht ist eine Flächengemeinde mit mehreren Ortsteilen unmittelbar an der niederländischen Grenze gelegen. Die Gemeinde ist gekennzeichnet durch die recht ruhige ländliche Lage, mit gewachsenen kleinen Orten in alter Kulturlandschaft.

Diese Lage macht auch den Ortsteil Haaren im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes als Wohnstandort sehr attraktiv. Die Nachfrage nach Wohnbauland ist konstant vorhanden. Im Sinne einer außenbereichsflächenschonenden, angepassten Weiterentwicklung der Ortslage soll nunmehr eine Innenentwicklung im zentralen Bereich erfolgen. Der Ortsteil Haaren verfügt über eine angemessene Fläche im Innenbereich, so dass hier eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung vorgenommen werden kann. Der Umgang mit Grund und Boden erfolgt haushälterisch und eine Auswucherung der Siedlung im Zusammenhang mit einem Verlust an Landschaft wird verhindert. Dies ist u.a. im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Unberührte und wertvolle Lebensräume für Fauna und Flora bleiben in der freien Landschaft und am Siedlungsrand bestehen, weil eine bereits anthropogen genutzte Fläche einer Bebauung zugeführt wird.

Aufgrund weiterhin konstanter Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ist die verfahrensgegenständlichen Planungen erforderlich.

### **1.2 REGIONALPLAN**

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt, wie die gesamte bestehende Ortslage Haaren auch.

Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen. Die Entwicklung des Wohngebietes findet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ statt.

### 1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Im Haarener Feld“ bereits im Parallelverfahren geändert.

Der FNP stellt Wohnbaufläche und teilweise gemischte Baufläche dar. Die gemischte Baufläche befindet sich im Bereich des bestehenden und im Rahmen der Bauleitplanung zu erhaltenen Gewerbebetriebes. Der Bebauungsplan ist aus den Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.4 BEBAUUNGSPLAN

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans bestand bis Ende 2012 bereits ein Bebauungsplan. Für das Gebiet in der Gemarkung Haaren innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteils Haaren wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Im Haarener Feld“ im Jahre 2008 als Satzung beschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 hat der Rat am 11.12.2012 beschlossen, die Bekanntmachung erfolgte am 13.12.2012.

### 1.5 SCHUTZGEBIETE

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Zudem sind keine FFH- bzw. europäischen Vogelschutzgebiete durch die Planung betroffen.

## 2 ANLASS DER PLANUNG

Seit des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurden zwischenzeitlich seitens des Petitionsausschusses Überlegungen angestellt, eine Überplanung seines Geltungsbereiches vorzunehmen, um die Vorstellungen der einzelnen Eigentümer konkreter zu erfassen. Im Osten und Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 war und ist eine Bebaubarkeit der Flächen weiterhin grundsätzlich erwünscht. Im mittleren Bereich war und wird zunächst eine Beibehaltung der Flächen als Freizeitflächen – wie in der bisherigen Form – gewünscht, wobei dennoch die Möglichkeit einer zukünftigen Bebaubarkeit erhalten werden soll.

Desweiteren verfügte der Bebauungsplan Nr. 33 über Rechtsmängel, welche im Rahmen der Aufhebung und der parallelen Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 55 und 56 behoben werden.

Im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens ist die Entwicklung des westlichen Innenblockbereiches vorgesehen.

## 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Planung ist eine langfristige und flächendeckende Sicherung des Angebotes an Bauland innerhalb der Ortslage Haaren. Bestehende Wohnstrukturen sollen hierbei erweitert und verdichtet werden, um eine Ausweitung des Siedlungskörpers in den Außenbereich zu verhindern. Der bestehende Gewerbebetrieb soll erhalten werden.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung einer ansprechenden Bebauungsstruktur innerhalb des Planbereiches. Das Planvorhaben soll sowohl aus struktureller, als auch aus gestalterischer

Sicht ein ansprechendes und qualitatives Erscheinungsbild bieten und sich in seiner Umgebung auf verträgliche Weise integrieren.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Bebauungspläne Nr. 55 und 56 sollen die Wünsche der Bewohner und Anlieger wesentlich stärker berücksichtigen als der Bebauungsplan Nr. 33. Dies spiegelt sich einerseits in dem Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 55 und 56 wider, in dem ein intensiver Diskussionsprozess mit der Bewohnerschaft zusätzlich zu dem gesetzlich geforderten Beteiligungsverfahren stattgefunden hat. Ein wesentlicher Wunsch der Bürgerschaft hat unmittelbar die Grundkonzeption der Bebauungspläne beeinflusst, da nun beide Bebauungspläne durch die separaten Erschließungen unabhängig voneinander entwickelt werden können. Der Innenbereich wird zunächst von Bebauung freigehalten, könnte zukünftig über eine dritte Erschließung jedoch ebenfalls zu Bauland entwickelt werden.

### 3.1 NUTZUNG

#### DERZEITIGE NUTZUNG

Derzeit wird das Plangebiet zum größten Teil als Weide- und Wiesenfläche und als private Gartenfläche genutzt. Der Plangebietsbereich ist mit Lagergebäuden, Gewächshäusern und der Werkstatt eines Fensterbaubetriebes bebaut. Das Plangebiet ist fast vollständig von Wohnbebauung umgeben.

#### GEPLANTE NUTZUNG

Geplant ist eine Erweiterung der Wohnbebauung im westlichen Bereich des Baublockes Haarener Straße, Erksweg, Waldweg und Birkenweg. Hier ist die Anlage von ca. 13 Hauseinheiten in Einzel- und Doppelbauweise – entsprechend der umliegenden Bebauung – vorgesehen. Bodenrechtliche oder nachbarliche Spannungen durch ein zu nahes Heranrücken der Neubebauung an den umliegenden Bestand sind aufgrund des ausreichenden Abstandes nicht zu befürchten. In Anpassung an die umgebenden Baustrukturen und entsprechend der regionalen Nachfrage wurde ein Schwerpunkt auf großzügigere Grundstücksgrößen gesetzt. Die Grundstücke sollen sich auf Größen zwischen ca. 600 qm bis über 700 qm belaufen. Die Wohneinheiten sollen über eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 7,50 m erschlossen werden. Ein Wendehammer als Endpunkt der Erschließungsachse soll Möglichkeit zum Wenden bieten. Private Grünstreifen mit Bepflanzungen sollen im rückwärtigen Bereich der Gärten als Zäsur zu den angrenzenden Freibereichen der Bestandsbebauung fungieren.

Die Werkstatt des ansässigen Fensterbauers soll ebenfalls im Rahmen der Planung erhalten bleiben und sein Bestehen gesichert werden. Eine schalltechnische Untersuchung hat nachgewiesen, dass bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente keine negativen Auswirkungen durch den bestehenden Gewerbebetrieb auf die bestehende und geplante benachbarte Wohnbebauung ausgelöst werden.

### STÄDTEBAU UND GESTALTUNG

Der städtebauliche Entwurf sieht eine den heutigen Nutzungs- und Flächenansprüchen gerecht werdende Planung vor. Eine zu große Dichte der Baukörper ist aufgrund der dörflichen Umgebung und der Lage des Plangebietes im Inneren eines Baublocks nicht gewünscht. Aus diesen Gründen sollen relativ große Grundstücksgrößen umgesetzt werden (ca. 600-800 m<sup>2</sup>). Ebenfalls soll durch Festsetzungen sichergestellt sein, dass, z.B. durch eine Beschränkung der Gebäudehöhe und durch Begrünungsmaßnahmen, keine unverträglichen Einflüsse auf die Umgebung zu befürchten sind.

Ziel ist es, eine verträgliche Integration des geplanten Wohngebietes in seine unmittelbare Umgebung zu erreichen.

### STANDORTEIGNUNG

Sowohl durch die Nähe zu angrenzenden Wohngebieten als auch durch den Anschluss an eine innerörtliche Hauptverkehrsachse ist das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht zur Erweiterung von Wohnbauflächen geeignet. Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, welche sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers befindet. Zum Schutz des Außenbereiches vor Zersiedlung und zunehmender Inanspruchnahme sollten bevorzugt Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereiches verdichtet bzw. brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Planung entspricht folglich diesem städtebaulichen Entwicklungsziel.

Das Schulzentrum der Ortslage Haaren und diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie z.B. das Hallenbad, Tennis- und Sportplätze befinden sich in nur ca. 600 m Entfernung und sind fußläufig schnell und sicher zu erreichen.

## **3.2 ERSCHLIEßUNG / VERKEHR**

### ANBINDUNG AN DAS INNERÖRTLICHE VERKEHRSNETZ

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt von der Seitenstraße Erksweg aus, welche auf die innerörtliche Hauptverkehrsachse der Haarener Straße endet. Die Straße Bunderweg verbindet die Haarener Straße mit der südlich verlaufenden K 5. Diese mündet in westlicher Richtung auf die geplante Trasse der EK 5, welche als eine wichtige Verbindungsachse innerhalb des Gemeindegebietes fungieren wird.

Aufgrund der relativ geringen Anzahl der geplanten Hauseinheiten ist mit keiner übermäßigen Belastung des Erksweges bzw. der Haarener Straße im Rahmen der Planung zu rechnen.

Die Erschließungssituation wird nach Maßgabe der zuständigen Behörden auf Kosten der Gemeinde ausgebaut werden, um eine sichere und flüssige Verkehrsführung zu ermöglichen.

### ERSCHLIEßUNGSSYSTEM

Das Erschließungssystem sieht die Anlage einer Erschließungsachse mit einer Breite von 7,50 m vor. Diese soll in Form eines Wendehammers enden, um Wendemöglichkeiten für Pkws und Müllfahrzeuge bieten zu können. Der Durchmesser von 18,0 m wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gewählt und bietet für den Wendevorgang eines dreiaxigen

Müllfahrzeuges ausreichenden Raum.

Um den Straßenraum weitestgehend von parkenden Fahrzeugen frei zu halten, sollen je Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sein.

### FUßLÄUFIGE ERSCHLIEßUNG

Die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen wie z.B. Schulzentrum, Sporteinrichtungen, Ortsmitte usw. ist als gut zu bewerten. Schulen, Hallenbad und Sportplätze befinden sich in einer Entfernung von ca. 600 m und sind mit einer Wegezeit von ca. 10-15 Minuten schnell fußläufig zu erreichen. Das vorhandene Fuß- und Radwegenetz ist gut ausgebaut und ermöglicht eine sichere fußläufige Zuwegung. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 1.000 m und ist ebenfalls fußläufig oder mit dem Fahrrad leicht zu bewältigen.

### ÖPNV

Die nächstgelegenen Bushaltestellen der Ortslage Haaren „Alte Schule“ und „Abzw. Obspringen“ befinden sich jeweils in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet, so dass eine angemessene Anbindung an das Netz des ÖPNVs gewährleistet ist. Die Haltestelle wird durch den Regionalbus 475 angefahren, welcher als Anbindung Richtung Waldfeucht und Heinsberg dient.

## **3.3 FREIRAUMKONZEPT**

Das Konzept der Freiflächengestaltung verfolgt das Ziel einer attraktiven und gleichzeitig funktionalen Aufteilung der umgebenden Freiflächen.

Der Anteil der Verkehrsfläche soll möglichst gering gehalten werden, um das Maß der Bodenversiegelung weitestgehend zu reduzieren. Zusätzlich soll der Straßenraum durch Baumstandorte und Parkplätze ansprechend strukturiert und gestaltet werden.

Die Grundstücksgrößen sollen relativ großzügig bemessen werden, um eine zu hohe Dichte der Bebauung innerhalb des Baublockes zu verhindern. Auf diese Weise soll ausreichend Raum für größere private Gartenflächen geschaffen werden, welcher der Siedlung einen grünen und optisch ansprechenden Charakter geben soll.

Zur Gewährleistung eines verträglichen Überganges von der geplanten Bebauung zu den rückwärtig angrenzenden Bestandsgärten sollen private Grünstreifen mit dichter Strauch- und Baumbepflanzung angelegt werden. Diese sollen als Zäsur zwischen den angrenzenden privaten Freibereichen dienen bzw. Abgrenzung und Sichtschutz bieten. Zudem trägt dieser Grünstreifen zum erforderlichen ökologischen Ausgleich bei (vgl. landschaftspflegerischer Begleitplan).

## **3.4 ENTWÄSSERUNG**

Die Entsorgung des Niederschlagswassers bestimmt sich nach § 51a Landeswassergesetz (LWG). Danach ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu

versickern bzw. ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten.

Wie in dem Umweltbericht dargestellt, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem Plangebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserflurabstandes grundsätzlich möglich. Aufgrund von Feinsanden und Mittelsanden kann laut dem Bodengutachten jedoch erst ab einer Tiefe von voraussichtlich 1 bis 3,50 Metern (je nach Bodenbeschaffenheit) versickert werden; partiell vorkommende Schluffschichtlinsen verhindern in einigen Bereichen eine Versickerung. Daher kann nicht von einer wirtschaftlich zumutbaren Versickerung ausgegangen werden. Zu errichtende Staukanäle und eine Drosselvorrichtung sollen garantieren, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser und Schmutzwasser aus dem Plangebiet von dem Hauptsammler der Gemeinde verträglich aufgenommen werden kann. Ein Überlaufen des Abwassers des Hauptsammlers in den Kitschbach bei großen Niederschlagsereignissen wird so unterbunden. Die Ausführungsplanung, insb. bzgl. Dimensionierung der Rückhaltebauwerke, wird mit der Gemeinde und dem Wasserverband Eifel Ruhr abgestimmt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde sichergestellt, dass der Belang der Entwässerung im Rahmen der Erschließungsplanung lösbar ist.

Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung auf den privaten Grundstücksflächen ist je nach vorhandener, individuell nachzuweisender Bodenbeschaffenheit im Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen.

### **3.5 ALTLASTEN**

Erkenntnisse über Altlasten-Verdachtsflächen liegen nach Angabe der Kreisverwaltung nicht vor.

### **3.6 IMMISSIONEN**

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, die Belange des Schallschutzes in die Abwägung mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

Der bestehende Fensterbaubetrieb soll im Rahmen der Planung erhalten und integriert werden. Aus diesen Gründen wurde im Verlauf des Verfahrens eine schalltechnische Analyse erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens und die Konsequenzen für das Bebauungsplanverfahren werden im Kapitel 4.2 und im Umweltbericht erläutert.

## **4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **4.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen. Im Bereich des Flurstückes 567 weicht der Bebauungsplan von dieser Systematik ab. Hier wird die Grenze durch das Betriebsgebäude des – im Rahmen der Bauleitplanung durch Fremdkörperfestsetzung zu erhaltenen – Gewerbebetriebes gebildet. Die Hereinnahme des Betriebes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Belange des Immissionsschutzes im Bauleitplanverfahren abschließend zu berücksichtigen.

### **4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich entsprechende Betriebe nicht in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden.

### **4.3 FESTSETZUNG VON FREMDKÖRPERN (§ 1 (10) BAUNVO)**

Der bestehende Rolladen-, Jalousie- und Fensterbaubetrieb soll im Rahmen der Planung weiterhin erhalten bleiben. In dem festgesetzten WA ist ein solcher Gewerbebetrieb allerdings unzulässig, da er der Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht. Mit einer Fremdkörperfestsetzung wird diesem Betrieb der erweiterte Bestandsschutz zugestanden, so dass der Betrieb, die Änderung, die Erweiterung und die Erneuerung planungsrechtlich zulässig sind, wenn sich die von ihm ausgehenden Emissionen nicht schädlich auf die umliegenden Nutzungen auswirken. Die Abgrenzung der Fremdkörperfestsetzung wurde zwischen Kommune und dem Eigentümer des Gewerbebetriebes abgestimmt. Die Abgrenzung der Fremdkörperfestsetzung orientiert sich an den beabsichtigten Grundstückszuschnitten sowie an den festgesetzten Baugrenzen.

Um den Schutz der bestehenden Nutzung zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Lärmbelastung durch die gewerbliche Nutzung zu begrenzen. Deshalb wurden immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel von 59,6 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 44,6 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts für das Grundstück des Rolladen-, Jalousie- und Fensterbaubetriebes festgesetzt. Die Richtungssektoren A und B ermöglichen zusätzliche Emissionskontingente.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 13.11.2012 des Büros für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte erfolgte eine Berechnung der Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 des gesamten Planungsgebietes bezogen auf die sechs maßgeblichen Immissionsorte. Dieses Gutachten wurde im März 2013 durch den Gutachter geringfügig überarbeitet, entsprechend den Anregungen des Kreises Heinsberg im Rahmen der Offenlage.

Durch Festsetzung der im Gutachten ermittelten Emissionskontingente und der Einführung

zweier Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten wird sichergestellt, dass die geforderten Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Teilfläche TF 1 sind der Betrieb, die Änderung, die Erweiterung und die Erneuerung des bestehenden Rolladen-, Jalousie- und Fensterbaubetriebes zulässig, wenn die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden. Diese Zulässigkeiten sichern dem Betrieb ein Bestands- und Entwicklungspotential und ermöglichen ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen.

#### **4.4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

##### GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Für den Planbereich wurde mit 0,4 die maximal zulässige Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt. Diese Festsetzung ermöglicht eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch individuellen Wohnwünschen entsprochen wird. In letzter Konsequenz und gesamtgemeindlich betrachtet, trägt diese Festsetzung also zu einer sparsamen Flächeninanspruchnahme und einem geringem Versiegelungsgrad bei, da durch das attraktive Angebot zur Innenentwicklung mögliche Bedarfe für eine Außenentwicklung kompensiert werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten grundsätzlich nur bis zu einem Maß der GRZ von 0,5 überschritten werden darf. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz, da die übliche Obergrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO unterschritten wird.

##### GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Die vormals festgesetzte GFZ von 0,8 wurde aufgrund fehlender Steuerungswirkung aufgehoben. Die bestehenden Festsetzungen bzgl. der Höhe der baulichen Anlagen verhindern die Realisierung einer GFZ von 0,8. Eine nicht vollziehbare Festsetzung ist nicht erforderlich und wurde entsprechend zurückgenommen.

##### GESCHOSSIGKEITEN UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

###### (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) wird eine maximale Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO). Zugleich wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine Traufhöhe von 5,00 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO). Die Änderungen der Höhen dienen einer flexibleren Bebaubarkeit der Grundstücke und mindern zugleich den Bedarf nach evtl. Befreiungen. Durch die geringe Erhöhung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt.

Der Bezugspunkt für diese Höhenangaben ist eindeutig festgesetzt mit der Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche

(Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Bei dieser Änderung bzgl. des Bezugspunktes handelt es sich um eine klarstellende und konkretisierende Änderung.

Die Festsetzungen der Geschossigkeit und der Höhenbegrenzung sind erforderlich, damit sich die zukünftige Bebauung in den umgebenden Bestand städtebaulich einfügt. In Hinblick auf die umgebene Wohnbebauung soll zudem einer zu starken Höhenentwicklung entgegengewirkt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird somit der dörflichen Umgebung entsprochen und der ländliche Charakter der Ortschaft Haaren bleibt erhalten.

Analog zur vorherigen Festsetzung des Bezugspunktes wurde die Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW definiert. Diese Festsetzung stellt eine Ergänzung dar. Sie ist erforderlich, um in dem topographisch leicht abschüssigen Gelände den Privilegierungstatbestand von Garagen in Bezug auf ihre Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 11 BauO NRW zu gewährleisten.

#### **4.5 BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise nach § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Diese Festsetzungen garantieren eine aufgelockerte und gleichmäßige Bebauungsstruktur des Plangebietes. Zudem erzeugen die Festsetzungen ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild, indem die vorhandene Bebauungsstruktur der umgebenden Wohnbebauung aufgegriffen und der typisch ländliche Charakter der Region unterstrichen wird.

#### **4.6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen soweit eingeengt, dass aus Gründen des Bodenschutzes eine Bebauung hauptsächlich im vorderen Grundstücksteil möglich ist. Gleichzeitig wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein ausreichender Spielraum für individuelle Bauwünsche zugestanden. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben einen Regelabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Dieser Abstand ermöglicht einerseits eine effiziente Nutzung des Baulandes. Andererseits trägt dieser Abstand zum Erhalt des ortstypischen Charakters des Straßenraumes bei.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes wurden die Baufenster nach Westen erweitert. Die Baugrenzen reichen nun bis auf zwei Meter an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Erksweg) heran. Die Änderung ist aus dem Grund der planerischen Gleichbehandlung erforderlich, da die überbaubare Grundstücksfläche auf dem betroffenen Grundstück nunmehr eine vergleichbare Größe gegenüber den anderen Grundstücken entlang der Planstraße (auf denen sich die Baufenster in gesamter Breite erstrecken) aufweist. Diese Änderung widerspricht nicht den Grundzügen der Planung und löst keine bodenrechtlichen Spannungen aus.

Die Baufenster der Flurstücke 566, 513 und 572 wurden zusammengefügt, um im späteren

Umlegungsverfahren den Gestaltungsspielraum bei der Neubildung von Grundstücken zu erhöhen. Die Festsetzung ist aus Gründen der Gleichbehandlung und planerischen Zurückhaltung erforderlich. Hierdurch werden keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst.

#### **4.7 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21 a BauNVO)**

Auf dem privaten Grundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend frei zu halten.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Ausschluss von Garagen in den übrigen Grundstücksbereichen ist einerseits aus Gründen des Nachbarschutzes erforderlich (insbesondere da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 55 um eine von Bestand umgebende Nachverdichtung handelt). Andererseits sollen die Einfahrten der Garagen einen ausreichenden Abstand zu der Erschließungsstraße einhalten.

Die textliche Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Stellplätzen wurde geändert und ist nun abschließend in der textlichen Festsetzung 4.2 geregelt. Die Änderung war aus Gründen der planerischen Zurückhaltung geboten und aufgrund der planerischen Gleichbehandlung erforderlich.

„Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradlinigen Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.“ Durch diese Festsetzung soll die Bau- und Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung von Stellplätzen gefördert werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen jedoch nicht als Stellplatzfläche genutzt werden, um eventuellen Nutzungskonflikten mit den umliegenden Privatgärten vorzubeugen. Diese Festsetzung hinreichend bestimmt.

#### **4.8 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf höchstens zwei Wohnungen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der umgebenden städtebaulichen Eigenart der Bestandsbebauung entsprochen und eine wesentliche Umstrukturierung der vorhandenen Bebauungssituation verhindert.

#### **4.9 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BauGB)**

Die geplante verkehrsberuhigte Erschließungsachse führt in einer Breite von 7,50 m als verkehrsberuhigter Straßenraum im Mischprinzip durch das Plangebiet. Unter Mischprinzip ist hier eine ganzflächige Nutzung der Verkehrsfläche durch den Kfz-Verkehr, Fahrrad- und Fußgängerverkehr zu verstehen.

Um eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, wurden innerhalb der Bebauungsplanzeichnung keine Bereiche für Stellplätze und Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes festgesetzt. Die konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung und ist auf diese Weise an die gegebenen städtebauliche Nutzung und den tatsächlichen verkehrlichen Erfordernissen anzupassen. Aufgrund der geringen Zahl der realisierbaren Wohneinheiten ist weder mit einer erheblichen

zusätzlichen Verkehrslärmbelastung noch mit einer Gefährdung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen zu rechnen.

#### **4.10 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Zur Abtrennung und zum vertraglichen Übergang zu den rückwärtig angrenzenden privaten Nachbargärten soll das Plangebiet großzügig eingegrünt werden. Diese Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt. Die Anpflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen sollen hier Sichtschutz und Eingrünung bieten.

#### **4.11 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)**

Um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung im Bereich der privaten Grünflächen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zudem trägt dieser Grünstreifen zum erforderlichen ökologischen Ausgleich bei, so dass ein Teil der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Bauvorhaben stehen.

Die Plangrundstücke sollen im rückwärtigen Bereich von einem Grünbeet in einer Breite von 3,00 m begleitet werden (A1). Dieses soll als Zäsur und Abtrennung zu den angrenzenden Gartenbereichen der Nachbarbebauung dienen. Auf kurzen seitlichen Grundstücksgrenzen kann auf eine solche Festsetzung verzichtet werden, da diesen Grenzen nur eine geringe nachbarschützende Funktion beigemessen wird und eine Festsetzung in diesem Bereich ein zu starker Eingriff in die Privatnützigkeit des Baugrundstückes darstellte.

Da der Grünstreifen auch einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich darstellt, sind Mindestanforderungen an seine Bepflanzung festzusetzen. Auf der Fläche A 1 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/ Strauchhecke aus Sträuchern und/ oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen.

#### **4.12 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NW)**

Um ein gestalterisch ansprechendes Wohngebiet zu schaffen, werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,0 m betragen.
- Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.
- Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

Diese Festsetzungen sichern ein optisch anspruchsvolles und ansprechendes Erscheinungsbild des Wohngebietes „Im Haarener Feld - West“. Ein harmonisches Zusammenspiel von Gestalt und Material, vor allem der im Zusammenhang zu errichtenden Wohnhäuser, soll erzielt werden.

- Zwischen Straßenbegrenzung und Baugebieten sind nur Rasenkantsteine als Abgrenzung zulässig. Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich (zwischen Gebäudefläche und Straßenbegrenzung) dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht übersteigen; bei der Einfriedung durch Hecken ist die Pflanzliste A zu beachten.

Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf ein verträgliches Maß wird ein städtebaulich harmonisches Straßen- und Siedlungsbild gewährleistet. Im hinteren Grundstücksbereich ist eine Höhe der Einfriedungen bis zu 2,0 m zulässig und ermöglicht so einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre z.B. im Terrassenbereich.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf minimale und grundsätzliche Vorgaben ohne die Baufreiheit des Einzelnen im Wesentlichen einzuschränken. Sie dienen lediglich zur Garantie einer grundsätzlich geordneten und optisch anspruchsvollen Verwirklichung der baulichen Planungen. Sie schaffen einen großzügigen Gestaltungsrahmen, der nach wie vor individuell gefüllt werden kann.

#### **4.13 EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 ABS. 1A BAUGB)**

Der erforderliche ökologische Ausgleich gem. § 1a BauGB wurde im Umweltbericht behandelt und im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt. Der rechnerisch ermittelte Eingriff soll durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vollständig ausgeglichen werden. Durch die im Plangebiet festgesetzten privaten Gärten und die Anlage des Grünstreifens wird der externe Ausgleichsbedarf gesenkt. Der verbleibende zu erbringende Ausgleich soll nicht vollständig im Gebiet erfolgen, da die ohnehin begrenzte Fläche vorwiegend zur Schaffung von Wohnbauland genutzt werden soll. Außerdem können auf diese Weise Ausgleichsmaßnahmen anderer Plangebiete (u.a. Haarener Feld Ost) räumlich konzentriert und potentiell ökologisch wertvollere und wesentlich nachhaltigere Maßnahmen umgesetzt werden. Der Berechnung des landschaftspflegerischen Begleitplanes entsprechend, wurden die hierfür benötigten Flächen festgesetzt und räumlich zugeordnet.

## **5 UMWELT**

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des

Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen sind gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangeländes zu ermitteln und zu leisten. Ein Ausgleich auf externen Flächen bzw. durch einen Kauf von Ökopunkten ist möglich und wird hergestellt.

Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

## 6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 – Im Haarener Feld – West – wird für das Plangebiet eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Diese Lage macht auch den Ortsteil Haaren im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes als Wohnstandort sehr attraktiv. Die Nachfrage nach Wohnbauland ist konstant vorhanden. Im Sinne einer schonenden, angepassten Weiterentwicklung der Ortslage soll nunmehr eine Innenentwicklung erfolgen und eine Ausweitung des Siedlungskörpers in den Außenbereich verhindert werden. Im Rahmen der Planung soll im Hinblick auf die heutige Nachfrage und auch auf zukünftige Bedürfnisse ein ausreichendes Angebot an Wohnraumfläche geschaffen werden.

## 7 PLANDATEN

### 7.1 Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 56 – Im Haarener Feld-West

Plangebiet.....	ca. 11.487 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA).....	ca. 9.416 m <sup>2</sup>
private Grünflächen .....	ca. 967 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche .....	ca. 1.104 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am ..... den Bebauungsplanes Nr. 56 – Im Haarener Feld - West – als Satzung beschlossen hat.