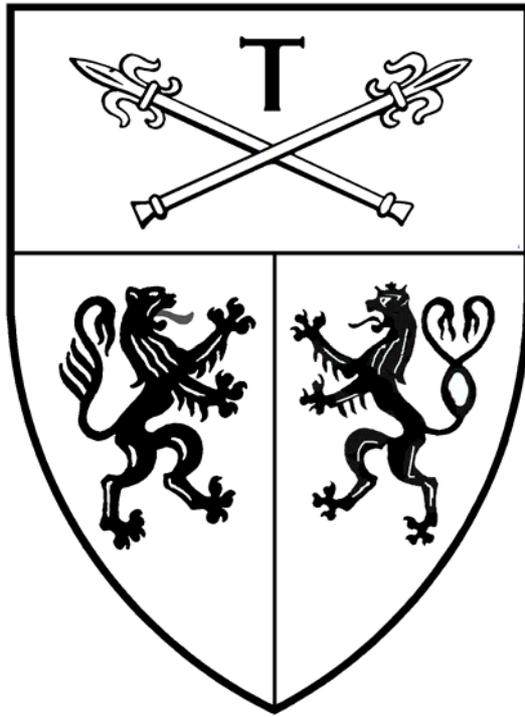


# STADT ÜBACH-PALENBERG



## BEGRÜNDUNG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 106**

**- WOHNGEBIET ST. ROCHUS -**

**STAND 30. MÄRZ 2010**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 106  
- WOHNGEBIET ST. ROCHUS -**

- 1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**
  - 1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation
  - 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
  - 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
  - 1.5 Anpassung des Flächennutzungsplanes
  
- 2. Inhalte des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Städtebauliches Konzept
  - 2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
    - 2.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - 2.2.4 Höchstzahl der Wohneinheiten
    - 2.2.5 Stellplätze und Garagen
    - 2.2.6 Nebenanlagen
    - 2.2.7 Grünordnung
  - 2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
  
- 3. Erschließung**
  - 3.1 Verkehrsflächen
  - 3.2 Ruhender Verkehr
  - 3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
  
- 4. Technische Infrastruktur**
  - 4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung
  - 4.2 Entwässerung
  
- 5. Lärmschutz**
  - 5.1 Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen
  - 5.2 Schalltechnische Maßnahmen für das Plangebiet
  
- 6. Bodenschutz**
  
- 7. Sonstige Hinweise**
  
- 8. Bodenordnung**
  
- 9. Kosten und Finanzierung**
  
- 10. Flächenbilanz**

## **1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

### **1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen**

Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und der allseits angrenzenden Bestandsbebauung handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Maßnahme der Nachverdichtung und der Innenentwicklung. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere vergleichbare Maßnahmen handelt. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach liegende Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Es bezieht sich auch auf Außenbereiche im Innenbereich, also auf Flächen, die zwar selbst zum Außenbereich zählen, aber von einer baulichen Nutzung umgeben sind.

Voraussetzung für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass die Summe der zulässigen Grundflächen 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete besteht. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist zur Beurteilung der Zuordnung lediglich der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> relevant.

Die Berechnung der Flächenbilanz des städtebaulichen Vorentwurfes ergab, dass die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bei ca. 15.600 m<sup>2</sup> liegt. Somit erfüllt der Bebauungsplan alle Voraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Es gelten dann die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, weil die zu erwartenden Eingriffe bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten.

Zur Information über die Auswirkungen der Planung wird ein reguläres zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

### **1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation**

#### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Boscheln in der Gemarkung Übach-

Palenberg.

Das Plangebiet umfasst die unbebauten Flurstücke 45, 471, 739, 833 und teilweise 378 und das bebaute Flurstück 740 der Flur 6, die unbebauten Flurstücke 188, 273, 274, 308, 394, 400, die bereits bebauten Flurstücke 131, 133, 148, 243, 278-281, 310, 393, 406, 407, 480, 481, 654, 655 und 661 der Flur 19.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1.8 ha.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Grundstücke, die von der Fidelisstraße aus erschlossen werden. Im Nordosten verläuft die Grenze entlang des Flurstückes 470, das ebenfalls an die Fidelisstraße angebunden ist. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Roermonder Straße, weil die Flurstücke 310, 406 und 407 in das Plangebiet eingebunden werden. Von der Roermonder Straße aus verläuft die Grenze diagonal Richtung Rochusstraße unter teilweisem Ausschluss des Flurstückes 661. Im Westen ist die Plangebietsgrenze identisch mit der östlichen Grenze der Verkehrsfläche Rochusstraße. Eine Teilfläche aus dem Flurstück 378, das unmittelbar westlich vor dem Flurstück 739 liegt, wird in das Plangebiet einbezogen. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

#### *Lage und Umgebung*

Die unbebauten Flächen des Plangebietes werden heute vorwiegend als Weideflächen genutzt. Die Flurstücke 45 und 739 liegen ungenutzt und sind brach gefallen. Der Hochpunkt des Plangebietes liegt im Südosten innerhalb des Flurstückes 400 mit ca. 146.40 m ü. NN. Das Gebiet fällt mit einer Neigung von ca. 2,7 % Richtung Nordwesten ab. Innerhalb des Flurstückes 471 nimmt die Neigung auf ca. 3,8 % zu. Der nördliche Tiefpunkt im Bereich des Flurstückes 833 liegt bei ca. 140.46 m ü. NN. Von hier fällt das Gelände Richtung Rochusstraße um ca. 1.1 m auf 139.60 ü. NN.

Die heute unbebauten Flächen weisen landschaftliche Strukturelemente in unterschiedlicher Intensität auf:

Im Bereich der zukünftigen Zufahrt zur Rochusstraße befindet sich unmittelbar angrenzend jeweils eine Reihe Nadelbäume. Auf der Grenze zwischen den Flurstücken 274 und 400 stehen einzelne Laubbäume. Das Flurstück 394 liegt insgesamt brach und ist flächig mit Sträuchern bewachsen. Von hier aus erstreckt sich eine Nadelbaumreihe entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 308.

Die ehemals dörfliche und kleinteilige Bebauungsstruktur entlang der Rochusstraße ist sehr heterogen und weist unterschiedliche Hofformen mit einer teilweise sehr hohen Dichte auf. Die straßenbegleitende Bebauung ist maximal zweigeschossig ausgeführt.

Im Bereich des nicht überplanten Teiles des Flurstückes 243 und auf dem Flurstück 654 sind Gewerbebetriebe ansässig, die innerhalb eines Mischgebietes als nicht störend gelten. Das ehemalige Lagergebäude der Raiffeisengesellschaft, Flurstück 243 wird in den Bereich des Neubaugbietes einbezogen und ist abzureißen. Im Bereich der benachbarten Flurstücke 480 und 481 werden ebenfalls zwei rückwärtige Nebengebäude überplant.

Das ca. 67 m lange ehemalige Verwaltungsgebäude an der Roermonder Straße weist drei Geschosse auf und wurde in Flach-

dachbauweise errichtet.

Bei der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung entlang der Roermonder Straße handelt es sich vorrangig um zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Charakter der Bebauung entlang der Roermonder Straße ist als Mischgebiet zu bezeichnen. Die Bebauung an der Fidelisstraße setzt sich mit Ausnahme der Eckbebauung zur Roermonder Straße aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zusammen. Die Art der Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet.

#### *Verkehrliche und technische Erschließung*

Das Plangebiet kann sowohl von der Roermonder Straße als auch von der Rochusstraße aus erschlossen werden. Anbindungsmöglichkeiten zur Rochusstraße bestehen im Nordwesten über das Flurstück 45, Flur 6 und im Süden über das Flurstück 273, Flur 19. Die Roermonder Straße stellt sowohl die Verbindung zum Ortszentrum Übach-Palenberg her als auch die Verbindung nach Merkstein, Alsdorf und zum Oberzentrum Aachen. Aufgrund des heutigen Ausbaus der Roermonder Straße ist nicht von zusätzlichen Beeinträchtigungen durch den zukünftigen Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes auszugehen. Im Bereich der Roermonder Straße ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Durch die Nähe zu Merkstein kann zusätzlich die Euregiobahn genutzt werden und bietet eine schnelle Verbindung zum Oberzentrum Aachen.

Durch den Wirtschaftsweg in Verlängerung der südlich des Plangebietes gelegenen Theklastraße, der sich östlich anschließenden Martinstraße und insbesondere durch die Richtung Norden verlaufende Rochusstraße ist das Plangebiet sehr gut mit dem angrenzenden Landschaftsraum und entsprechenden Naherholungsmöglichkeiten verbunden. Der westlich des WA 7 von der Rochusstraße abzweigende Wirtschaftsweg verknüpft das Plangebiet unmittelbar mit dem Dynamitwäldchen.

Eine sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Mischwasserkanal unterhalb der Rochusstraße besteht aufgrund des Gefälles des Plangebietes von Südost nach Nordwest lediglich im Bereich der Flurstücke 45 und 739.

#### *Soziale Infrastruktureinrichtungen*

In der Umgebung des Plangebietes liegt östlich der Roermonder Straße die Gemeinschaftsgrundschule Boscheln und nördlich des Plangebietes die Gemeinschaftshauptschule Friedensstraße. Im Bereich Boscheln befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet insgesamt zwei Kindergärten.

Im Bereich Holunderplatz liegt ein Spielplatz mit dem Spielbereich B, nördlich der Fidelisstraße der Spielplatz Blumenstraße mit dem Spielbereich A mit einer Skaterbahn. Beide Spielplätze decken den Spielplatzbedarf des neuen Wohngebietes ab. Die Roermonder Straße dient als Nahversorgungszentrum und bietet unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

### **1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsplanes und des Baugesetzbuches bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Übach-Palenberg bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs als Wohngebiete zu entwickeln. Damit soll auch mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

Die allseits unbebauten und heute minder genutzten Flächen sollen einer höherwertigen Nutzung zugeführt und als Wohngebiet entwickelt werden.

Der Bereich des Plangebietes drängt sich als Standort eines neuen Wohngebietes geradezu auf, weil es sich hierbei um eine Außenbereichsfläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereiches handelt, die besonders verkehrsgünstig zum Oberzentrum Aachen und zu den angrenzenden Orten Baesweiler, Alsdorf und Herzogenrath liegt. Damit ist eine Fläche dieser Qualität der Intention des BauGB entsprechend vorrangig zu entwickeln. Durch das Baugebiet soll insbesondere die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden. Trotz der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung wird für die Stadt Übach-Palenberg eine entsprechende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung Übach-Palenbergs, aber auch aus dem Oberzentrum Aachen gesehen. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt ist es, der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2010 konstatiert für den Eigentumsmarkt der Stadt Übach-Palenberg ein hohes Bedarfsniveau.

Mit dem geplanten Baugebiet soll für den Süden Boschelns eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, in der die zukünftige Bebauung ein homogenes Erscheinungsbild erhält, das sich in die Bestandsbebauung einfügt.

#### **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 ‚Allgemeinen Siedlungsbereich ASB‘ dar.

##### *Flächennutzungsplan*

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Teilbereich entsprechend der heutigen Nutzungsstruktur als Mischgebiet dar. Ein kleinerer östlich gelegener Teilbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **1.5 Anpassung des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ohne dass es eines gesonder-

ten Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet werden, wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes berichtigt werden, indem die Darstellung Mischgebiet für den Bereich des Neubaugebietes aufgehoben und in Wohnbaufläche geändert wird. Im Bereich der Flurstücke 310, 406 und 407 entlang der Roermonder Straße wird die Darstellung Wohnbaufläche umgekehrt in Mischgebiet geändert.

## **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Planungsziel ist die Entwicklung eines innerörtlichen Wohnquartiers mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität. Es soll ein Wohngebiet für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen werden, das seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang gerecht wird. Dabei sind Grundstücksgrößen vorgesehen, die sich unter Berücksichtigung der heutigen wirtschaftlichen Situation in den Bestand einfügen.

In Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen werden insbesondere energetische Aspekte in der Planung berücksichtigt.

Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung des Plangebietes sowohl an die Roermonder Straße als auch an die Rochusstraße und die unmittelbare Verknüpfung dieser beiden Anschlusspunkte vor. An diese Verbindungsstraße wird eine Erschließungsstraße mit Schleifenerschließung angehängt. Von dieser Schleife zweigt im Norden ein schmaler Stichweg ab, der über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten an die Rochusstraße angebunden wird.

Der Bereich der Verbindungsstraße und insbesondere die abzweigende Erschließungsstraße werden als ‚Rückgrat‘ des Plangebietes ausgebildet und sollen durch adäquate Straßenraumgestaltungen aufgewertet werden. Für die an der Verbindungsstraße und die südwestlich der Erschließungsstraße angrenzende Bebauung ist durch entsprechende Festsetzungen eine homogene Gestaltung vorgesehen. Im Bereich der Erschließungsstraße ist eine kleine Aufenthaltsfläche mit Sitz- und Spielmöglichkeit für Kleinkinder geplant. Diese Fläche bildet den sozialen Mittelpunkt des Plangebietes und dient neben dem Spielen der Kommunikation und dem sozialen Miteinander.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist auf den heutigen Flurstücken 45 und 739, Flur 6 eine Wohnanlage für integratives und generationenübergreifendes Wohnen vorgesehen. Hier wird aufgrund des demographischen Wandels der Gesellschaft ein erhöhter Bedarf an Altenwohnungen und an Wohnungen für Behinderte innerhalb verdichteter Wohnanlagen gesehen. Diese Wohnform ist insbesondere für Bürger interessant, die trotz ihres Alters oder ihrer Behinderung Wert auf selbstbestimmtes Wohnen legen, aber wenig Arbeit mit einem Garten haben möchten. Die Realisierung der

Wohnanlage schafft innerhalb des gesamten Neubaugebietes ein differenziertes Angebot, durch das eine einseitige Ausrichtung auf junge Familien vermieden wird.

Die südlich angrenzenden Flächen entlang der Rochusstraße sollen entsprechend des Bestandes als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Regelung des Maßes der Nutzung erfolgt hier über das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB. Der östliche Teil des Flurstückes 740 soll entsprechend der heutigen Nutzung als private Grünfläche festgesetzt werden. Im Bereich der Roermonder Straße wird zur Sicherung der heutigen Schallschutzfunktion des Bestandsgebäudes eine geschlossene, zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die gewählte Anordnung der Baufenster innerhalb des Neubaugebietes dient dem Ziel, energetische Aspekte bei der Hochbauplanung berücksichtigen zu können. So wird durch die Lage der Grundstücke und die Gebäudestellung die Verschattung minimiert und sichergestellt, dass die Gebäude gartenseitig Südost bis Südwest orientiert sind. Dabei beträgt die maximale Abweichung ca. 40° von der reinen Südlage. Diese Abweichung liegt innerhalb des Toleranzwertes, in dem verfügbare Solargewinne hinreichend erzielt werden können.

Für das Neubaugebiet ist insgesamt eine offene Bauweise vorgesehen. Die geplante Wohnbebauung soll dabei im südöstlichen Teilbereich aus Doppel- und Reihenhäusern, ansonsten bis auf zwei kleinere Teilbereiche aus Einzelhäusern bestehen. Insgesamt werden durch die Neuplanung ca. 25 Einzelhäuser und 10 Doppelhaushälften zuzüglich der Wohnanlage für integratives und generationenübergreifendes Wohnen mit sieben Einzelhäusern ermöglicht.

## **2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bereiche des Neubaugebietes und der Wohnanlage werden als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der insbesondere nördlich angrenzenden Umgebung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

Der Bereich östlich der Rochusstraße wird mit Ausnahme der Flurstücke 45 und 739 als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich und der tatsächlichen heutigen Nutzung. Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, weil sie funktional nicht zu integrieren sind und dem insgesamt angestrebtem Gebietscharakter widersprechen würden.

Der Planbereich entlang der Roermonder Straße wird ebenfalls als

Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem heutigen Charakter der Roermonder Straße und ermöglicht innerhalb des festgesetzten Baufensters dem Standort adäquate Nutzungen vorzusehen. Die Einschränkungen der Nutzungsart entsprechen der Einschränkung und der entsprechenden Begründung für den Bereich Rochusstraße.

### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer dem Standort entsprechenden Dichte, die gesamtstädtisch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl vorwiegend mit 0.4 als Höchstmaß festgesetzt. Für den Bereich WA 6, der im Nordosten an nicht bebautes Gartenland grenzt, wird die Grundflächenzahl zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zu den angrenzenden Freiflächen auf 0.3 reduziert.

Innerhalb des WA 1 darf für Mittelhäuser in Hausgruppen die festgesetzte Grundflächenzahl von 0.4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0.5 überschritten werden. Für die gesamte Hausgruppe ist aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke davon auszugehen, dass die Grundflächenzahl von 0.4 eingehalten wird.

Für alle Bereiche soll eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 % zugelassen werden.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der Geschossigkeit die Trauf- und Firsthöhen entsprechend der jeweiligen Situation differenziert festgesetzt. Für den Bereich des WA 1 ist eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe von 6.50 m vorgesehen. Damit soll für die Verbindungsstraße eine einheitliche Geschossigkeit sichergestellt und die Bedeutung dieser Straße betont werden.

Für den Bereich der WA 2 und WA 3 wird eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß zwischen 4.00 m und 4.50 m und einer Firsthöhe zwischen 8.35 m und 9.35 m festgesetzt. Somit können hier sowohl bei einer eingeschossigen als auch bei einer zweigeschossigen Bebauung nahezu identische Trauf- und Firsthöhen realisiert werden. Damit wird für die Haupteinfahrtsstraße des Plangebietes eine in sich harmonische Bebauung sichergestellt.

Für die Bereiche WA 4-6 ist insgesamt eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4.50 m vorgesehen. Diese Gebäudehöhe ermöglicht eine Einbindung der Bebauung in den zukünftigen grüneprägten Charakter des Wohngebietes.

Für den Bereich WA 7 wird zur Schaffung einer einheitlichen Wohnanlage eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10.00 m zugelassen. Für das MI 1 wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Gebiet unterliegt somit dem Einfügungsgebot. Die Geschossigkeit und Traufhöhe des MI 2 wird entsprechend des Bestandes und der angrenzenden Bebauung auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Da die Bebauung für das westlich angrenzende Neubaugebiet als ‚Schallschutzriegel‘ fungiert, ist die Geschossigkeit zwingend vorgesehen.

Innerhalb der WA 4-6 wird für Pult- und Flachdächer eine Überschreitung der Traufhöhe um 2.00 m zugelassen, weil ansonsten bei dieser Dachform nur ein begrenzter Ausbau des Dachgeschosses möglich wäre. Auch bei Ausnutzung der maximalen Überschreitung liegt der potentielle Hochpunkt des Pultdaches unterhalb des Firstes eines entsprechenden Satteldaches.

Die festgesetzten Trauf- und Firshöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante Erdgeschossfußboden. Für die Oberkante Erdgeschossfußboden wiederum wird eine maximale Höhe von 35 cm über Bezugspunkt zugelassen. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Erschließungsseite des Baugrundstückes.

### **2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß der Lage und entsprechend der momentanen Nachfragesituation wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Die offene Bauweise wird dahingehend differenziert, dass im Bereich südlich der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind. Ansonsten sind im Bereich der WA 2-6 bis auf zwei kleinere Abschnitte nur Einzelhäuser zugelassen. Für das WA 7 wird eine offene Bauweise für Einzelhäuser ausgewiesen. Für das MI 2 wird zur Gewährleistung der Schallschutzriegelfunktion eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden in unterschiedlichen Abständen zwischen 3.00 m und 5.00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Im Bereich des WA 2 wird die zur Straße gelegene Grenze des Baufensters als Baulinie definiert, um entlang der Haupteerschließungsstraße eine geordnete und homogene Straßenrandbebauung zu gewährleisten. Die überbaubaren Flächen werden derart platziert, dass neben Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche entstehen, dass eine Besonnung der dem Garten zugewandten Gebäudeseite entweder von Südost oder von Südwest erfolgen kann und dass eine Vernetzung der Gartenflächen untereinander begünstigt wird.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird differenziert festgesetzt. Im Bereich der Anbindungsstraße beträgt die Tiefe 13.00 m, um hier eine relativ homogene Straßenrandbebauung sicherzustellen. In den Bereichen mit geplanten straßenbegleitenden Gartenflächen und entsprechend geringen Grundstückstiefen sind lediglich 11.00 m tiefe Baufenster vorgesehen. Im Bereich des WA 6 beträgt die Tiefe aufgrund der voraussichtlich großen Grundstücke 16.00 m. Die übrigen Baufenster innerhalb des WA 1-6 weisen eine Tiefe von 14.00 m auf. Im Bereich des WA 7 beträgt die Tiefe der überbaubaren Flächen aufgrund des schmalen Grundstückes lediglich 9.00 m. Für definierte überbaubare Teilflächen wird die Mög-

lichkeit eröffnet, für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Stellplätze die Baufenstertiefen zu überschreiten. Die Überschreitungsmöglichkeiten orientieren sich an der zeichnerisch festgesetzten Tiefe der Baufenster. Baufenstertiefe und Überschreitungsmöglichkeit führen in der Addition mit Ausnahme des WA 7 vorrangig zu 16.00 m tiefen Baufenstern. Durch die festgesetzten Baufenstertiefen wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen garantiert, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt.

Zur Schaffung homogener Vorgartenbereiche werden in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50 % zu begrünen und zu bepflanzen. Dabei sind Steinschüttungen ausdrücklich ausgeschlossen. Stellplatzflächen dürfen 50 % der gekennzeichneten Bereiche nicht überschreiten um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden. Hiervon sind diejenigen Grundstücke ausgeschlossen, die innerhalb des WA 1 als Mittelhaus errichtet werden. Hier ist aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird, eine höhere Versiegelung durch Stellplatzflächen zulässig.

Weitere Ausnahmen von den Festsetzungen bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden für Grundstücke getroffen, deren Hausgärten unmittelbar entlang der Verkehrsflächen liegen und deren Vorgärten zwischen Gebäude und Verkehrsflächen unmittelbar in die Hausgärten übergehen.

#### **2.2.4 Höchstzahl der Wohneinheiten**

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten innerhalb der WA 1-6 je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt werden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für junge Familien. Durch die Festsetzung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht.

Aufgrund der beabsichtigten Wohnanlage für integratives und generationenübergreifendes Wohnen werden im Bereich des WA 7 die Wohneinheiten nicht begrenzt.

#### **2.2.5 Stellplätze und Garagen**

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen und Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der erweiterten überbaubaren Flächen und deren seitlichen Verlängerungen und in den seitlichen Abstandsflächen zu realisieren. Stellplätze sind zusätzlich in den Vorgartenbereichen auf maximal 50 % der als ‚Vorgarten‘ gekennzeichneten Fläche möglich. Innerhalb des WA 7 ist zusätzlich eine Stellplatzanlage für insgesamt vier Stellplätze unmittelbar an der Rochusstraße vorge-

sehen. Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Wohngebietes ist zwischen Garage und seitlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 1.00 m einzuhalten, der komplett zu begrünen ist.

Je Wohneinheit sind insgesamt zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage oder dem Carport als zweiter Stellplatz anerkannt wird. Für den Bereich des WA 7 wird aufgrund der besonderen Wohnform kein Stellplatzschlüssel vorgegeben. Dieser ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen und entsprechend umzusetzen. Der Bereich zwischen Garage oder Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens eine Tiefe von 5.00 m aufweisen, um die Funktion als Stauraum erfüllen zu können.

### **2.2.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung auf einige für Wohngebiete typische Nutzungsarten mit definierten Flächengrößen beschränkt. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sollen als Ausnahme zulässig bleiben.

### **2.2.7 Grünordnung**

Die Gestaltung des Straßenraumes wird den zukünftigen Charakter des Wohngebietes signalisieren. Zur Aufwertung der Haupteinzelstraße als Rückgrat des Plangebietes und zur Einbindung in das grüneprägte Gesamtbild sollen hier sechs Laubbäume einer Art gepflanzt werden. Die konkreten Baumstandorte bleiben der Detailplanung vorbehalten.

## **2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung lassen den privaten Bauherren weitestgehende Freiheit der Baustoff- und Formenwahl. Dachaufbauten werden in der Größe begrenzt, um eine möglichst homogene Dachlandschaft zu erzeugen. So dürfen die Dachaufbauten in der Addition maximal 50 % der jeweiligen Traufe ergeben.

Als Rückgrat für das zukünftige Baugebiet wird für die Zeilen südöstlich und nordwestlich der Anbindungsstraße und südwestlich der Haupteinzelstraße eine durchgehende traufständige Gebäudestellung mit Sattel- oder Walmdächern festgesetzt. Dadurch wird eine homogene Dachlandschaft erzeugt und in Verbindung mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung die Möglichkeit der aktiven Solarenergienutzung geboten. Für alle übrigen Bereiche sind ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes auch andere Dachformen denkbar.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden hier nur Hecken oder Hecken in Verbindung mit Zäunen in maximal 0.90 m Höhe zugelassen. Im Bereich der Grundstücke mit straßenparallelen Hausgärten sind Heckenpflanzungen bis zu 2.00 m Höhe zugelassen.

Zur Regulierung von Höhenunterschieden an Grundstücksgrenzen wird die Höhe von möglichen Stützmauern auf 0.50 m reduziert. Im Bereich des WA 3 und des WA 6 wird aufgrund des größeren Gefälles eine größere Höhe zugelassen.

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehrsflächen**

Das zukünftige Wohngebiet wird über die Roermonder Straße und die Rochusstraße an das übergeordnete Straßennetz angehängt. Es ist davon auszugehen, dass der Ziel- und Quellverkehr vorrangig über die Roermonder Straße abgewickelt wird und die Anwohner der Rochusstraße durch das zukünftige erhöhte Verkehrsaufkommen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Im Bereich der Roermonder Straße sind zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsablaufes entsprechende Umbaumaßnahmen vorzusehen. Die gebietsinterne Erschließung ist durch eine von der Verbindungsstraße abzweigende Erschließungsstraße mit angehängter Straße in Schleifenform gekennzeichnet. Der gesamte Straßenausbau soll verkehrsberuhigt erfolgen. Das bedeutet, dass die Straßen als gemischte Flächen mit gekennzeichneten und teilweise alternierenden Parkplatzflächen ausgestaltet werden. Durch den Ausbau wird den Verkehrsteilnehmern 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.

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen entsprechend ihrer Lage und ihrer Bedeutung unterschiedliche Breiten auf: Die Verbindungsstraße wird im Bereich der Einmündung Rochusstraße entsprechend der Parzellenbreite auf 6.50 m Breite festgesetzt. Die Breite berücksichtigt, dass hier teilweise Stützwände zu den angrenzenden Grundstücken notwendig werden. Im Einmündungsbereich zur Roermonder Straße ist entsprechend der zur Verfügung stehenden Fläche eine Breite von 6.00 m vorgesehen. Die Haupteerschließung ist im südöstlichen Abschnitt in einer Breite von 8.50 m vorgesehen und öffnet sich im nordwestlichen Abschnitt platzartig auf eine Breite von 12.00 m. Innerhalb dieses Platzbereiches ist eine Aufenthaltsfläche mit Sitz- und Spielmöglichkeit für Kleinkinder vorgesehen. Im südöstlichen Abschnitt ist ein durchgehender Parkstreifen unter Bäumen vorgesehen, der auf der nordöstlichen Seite von einem Streifen begleitet wird, der zum Gehen genutzt werden kann. Die Schleifenerschließung ist vorrangig in einer Breite von 5.50 m geplant. Der nördlich angehängte Stichweg weist eine Breite von 3.50 m auf und dient lediglich der Erschließung der drei anliegenden Grundstücke. Der Stichweg und das in Verlängerung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglichen, dass das Plangebiet unmittelbar an den Wirtschaftsweg angebunden ist, der westlich des WA 7 in die Rochusstraße mündet. Der Bereich des WA 7 wird über einen privaten Weg erschlossen, der planungsrechtlich als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt wird.

Im Bereich der Einmündung des Stichweges ist eine Aufstellfläche für Abfallbehälter vorgesehen, um das Rücksetzen des Müllfahr-

zeuges innerhalb des Stichweges zu vermeiden.

### **3.2 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Für die Besucher des Plangebietes werden insgesamt ca. 28 öffentliche Parkplätze angeboten, so dass bei 35 Hauseinheiten der Stellplatzschlüssel bei ca. 0,8 Parkplätzen pro Hauseinheit liegt. Die Parkplätze werden derart verteilt, dass die Weglänge zwischen Zielort und nächstem Besucherparkplatz maximal 30 m beträgt.

### **3.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der südliche Ortsteil Boscheln wird durch die AVV-Linien 21, 430 und 433 über die Haltestellen Roermonder Straße oder Mommertzhäuschen erschlossen. Die Haltestellen befinden sich in ca. 250 m Entfernung. Von hier aus sind Fahrten innerhalb des Stadtgebietes und in die Nachbargemeinden möglich. Eine zusätzliche Verbindung zum Oberzentrum Aachen ist der Bahnhof Merkstein mit Zustiegsmöglichkeit in die Euregiobahn.

## **4. Technische Infrastruktur**

### **4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung**

Die Versorgung erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsunternehmen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Verkehrsflächen lassen ein ungehindertes Befahren der Müllfahrzeuge zu. Im Einmündungsbereich des Stichweges wird eine Aufstellfläche für Abfallbehälter vorgesehen um ein Zurücksetzen des Müllfahrzeuges innerhalb des Stichweges zu vermeiden. Auf dieser Fläche sind von den Anwohnern des Stichweges die Müllbehälter am Tage der Abholung abzustellen.

### **4.2 Entwässerung**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Entsprechend der hydrogeologischen Stellungnahme der GeoConsult GmbH, Baesweiler, April 2009 besteht im überwiegenden Teil des Neubaugebietes grundsätzlich die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser. Dies ist jedoch aufgrund der zumeist nur relativ geringen Durchlässigkeit des Lößlehms mit zum Teil hohem Aufwand verbunden. Im Bereich des Lößbodens ist die Möglichkeit der Versickerung verbessert, doch müssen die Anlagen hier entsprechend tief gebaut werden.

Aufgrund des örtlich rasch wechselnden Bodenaufbaus und des erheblichen wirtschaftlichen Aufwandes wird von einer Versickerung

abgesehen. Die Möglichkeit der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist nicht gegeben. Somit soll das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal unterhalb der Rochusstraße eingeleitet werden. Aufgrund des Geländegefälles wird das Schmutzwasser innerhalb des Plangebietes Richtung Norden geleitet und unterhalb des Stichweges und einer anschließenden Fläche mit Leitungsrecht über die Flurstücke 45 und 739 geführt. Unmittelbar vor dem Flurstück 739 besteht eine Anschlussmöglichkeit an das bis zu diesem Punkt ausgebaute Leitungsnetz der Stadt Übach-Palenberg.

## **5. Lärmschutz**

### **5.1 Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen**

Gemäß der Isophonenlärmkarte und ergänzender Einzelpunktberechnungen an repräsentativen Fassaden und Geschossen auf Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 106 des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrages werden im östlichen bzw. südöstlichen Teil des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich der Roermonder Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ überschritten. Somit kann hier die mit der Gebietsausweisung verbundene Erwartungshaltung an die Ruhe von Wohn- und Arbeitsräumen nicht vollständig gewährleistet werden. Im vorwiegenden Teil des Plangebietes ist gemäß des Fachbeitrages von einer deutlichen Unterschreitung der Orientierungswerte auszugehen. Diese Unterschreitung resultiert u.a. aus der Schallschutzfunktion des heutigen dreigeschossigen Gebäudes Roermonder Straße 158 – 162. Im östlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebietes sind aufgrund der innerörtlichen Lage aktive Maßnahmen zur Minderung der Schallausbreitung aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht und auch nicht wirkungsvoll einsetzbar. Deswegen werden hier Anforderungen an die Außenbauteile gestellt, um in den Aufenthaltsräumen Schutz vor den Verkehrsgläuschen zu gewährleisten.

Zum Schutz der Nachbarschaft und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach DIN 45691 wurden im Bereich der Rochusstraße 40 und 42 die heutigen Emissionen bewertet. An den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des angrenzenden zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes wurden keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte festgestellt. Um auch in Zukunft die Wohnruhe einhalten zu können, werden für den entsprechenden Lärm verursachenden Bereich Emissionskontingente festgesetzt.

### **5.2 Schalltechnische Maßnahmen für das Plangebiet**

Im Bereich des WA 1 und für Teilflächen des WA 2 werden für Gebäudefronten, die der Lärmquelle zugewandt sind, Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Schalldämmmaßen für die Außenbauteile festgesetzt. Darüber hinaus sollte sichergestellt werden, dass überwiegend zum Schlafen genutzte Räume nicht der Lärmquelle zugewandt sind. Als Alternative wird die Möglichkeit eröffnet, die Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder die offenbaren Fenster zu den der Schallquelle abgewandten

Hausseiten vorzusehen.

Entsprechende Festsetzungen werden für das Baufenster entlang der Roermonder Straße getroffen. Hier wird berücksichtigt, dass als Nutzungsart Mischgebiet festgesetzt wird.

Das Schalldämmmaß der Außenbauteile ergibt sich aus dem Resultat der Einzeldämmwerte der Teilflächen für Fenster, Lüfter, Wand und Dach sowie in Abhängigkeit der Raumgrößen. Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile muss daher bei einer verfestigten Objektplanung für jeden Einzelfall ermittelt werden.

Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 werden entlang der betroffenen überbaubaren Flächen die entsprechend der jeweiligen Situation notwendigen Lärmpegelbereiche 1 – 4 festgesetzt. Für den rückwärtigen Bereich des WA 2 gilt der festgesetzte Lärmpegelbereich lediglich für das Dachgeschoss. Im Bereich des bestehenden Gebäuderiegels, Roermonder Straße 158 – 162, gilt aufgrund der Nähe und der parallelen Lage zur Roermonder Straße der Lärmpegelbereich IV. Dieser Lärmpegelbereich ist bei beurteilungsrelevanten Umbaumaßnahmen oder bei eventuellem Neubau an gleicher Stelle umzusetzen.

Die schalltechnischen Anforderungen gelten generell für Fassaden und Gebäudeseiten, die zu den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind. Es ist davon auszugehen, dass mit Baukonstruktionen entsprechend dem heutigen Stand der Technik die Anforderungen gegen Verkehrslärmeinwirkungen in den Abschnitten, die den Lärmpegelbereichen I – III zugeordnet sind, bereits erfüllt werden.

Der Bereich des nicht überplanten Teiles des Flurstückes 243 und das Flurstück 654, Rochusstraße 40 und 42, werden als kontingentierte Fläche festgesetzt. Die Flächengröße beträgt insgesamt 1.895 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Fläche sind zukünftig nur Vorhaben in Form von Betrieben und Anlagen zulässig, deren Geräusche tags das Emissionskontingent von 53 dB (A) /m<sup>2</sup> und nachts von 45 dB (A) / m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691. Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise gemäß TA Lärm wie z.B. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen bleiben von der getroffenen Festsetzung unberührt.

## **6. Bodenschutz**

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck. Die Bodenschichten wechseln auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen ist. Dieser örtlich rasch wechselnde Bodenaufbau wurde innerhalb der o.g. Stellungnahme der GeoConsult GmbH bestätigt. Das gesamte Plangebiet wird aufgrund dieser Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche

gekennzeichnet, bei deren Bebauung insbesondere im Gründungsbereich besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

## 7. Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurde bereits vor Einleitung des Planverfahrens von der beabsichtigten Maßnahme unterrichtet.

## 8. Bodenordnung

Die überplanten Flächen des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Da das Neubaugebiet von einem privaten Erschließungsträger erschlossen wird, ist aufgrund von Vorverträgen mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

## 9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung und die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen werden von einem Erschließungsträger vorfinanziert. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

## 10. Flächenbilanz

|   |   |          |                             |
|---|---|----------|-----------------------------|
| ● | <b>Plangebiet</b>                                 |          | <b>34.354 m<sup>2</sup></b> |
| ● | <b>Bestandsflächen MI 1 und MI 2</b>              |          | <b>13.361 m<sup>2</sup></b> |
| ● | <b>Bestand Private Grünfläche</b>                 |          | <b>857 m<sup>2</sup></b>    |
| ● | <b>Bruttobauland</b>                              | (100 %)  | <b>20.136 m<sup>2</sup></b> |
| ● | <b>Nettobauland<br/>(Flurstücke 45 und 739)</b>   | (12.1 %) | <b>2.443 m<sup>2</sup></b>  |
| ● | <b>Sonstiges Nettobauland</b>                     | (72.4 %) | <b>14.564 m<sup>2</sup></b> |
| ● | <b>Verkehrsflächen</b>                            | (15.5 %) | <b>3.129 m<sup>2</sup></b>  |
| ● | <b>Hauseinheiten (ohne Flurstücke 45 und 739)</b> |          |                             |

25 EH / 10 DHH

$\Sigma$  35

- **Hauseinheiten** (inkl. Flurstücke 45 und 739)  
32 EH / 10 DHH

$\Sigma$  42