

STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 119

- PETRUSWEG -

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

STAND 29. Juni 2016

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN - Petrusweg -

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

- 1.1 Verfahren
- 1.2 Lage des Plangebietes und Bestandssituation
- 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 2.2.8 Grünordnung
- 2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

3. Erschließung

- 3.1 Verkehrsflächen
- 3.2 Ruhender Verkehr

4. Technische Infrastruktur

- 4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung
- 4.2 Entwässerung

5. Lärmschutz

6. Artenschutz

7. Sonstige Hinweise

8. Bodenordnung

9. Kosten und Finanzierung

10. Flächenbilanz

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren

Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles 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 der Bebauungsplan der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile dient und die Fläche bereits mehrseitig umbaut ist.

Voraussetzung für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass die Summe der zulässigen Grundflächen 20.000 m² 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 bestehen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist zur Beurteilung der Zulässigkeit lediglich der Grenzwert von 20.000 m² relevant. Dieser Wert wird durch den Bebauungsplan ‚Petrusweg‘ deutlich unterschritten. Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen der Begründung dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, weil die zu erwartenden Eingriffe bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Boscheln zwischen der Roermonder Straße im Osten, der Fidelisstraße im Süden und Südwesten und der südlichen Verlängerung der Blumenstraße im Nordwesten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 393, 452 und die westlichen Teilflächen der Flurstücke 436, 438 und 453, alle Flur 006, Gemarkung Übach-Palenberg. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,15 ha.

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

Lage und Umgebung

Der überwiegende südliche Teil des Plangebietes dient heute als Bolzplatz. Östlich schließen sich Flächen an, die von der Kirche genutzt und von der Roermonder Straße aus erschlossen werden. Auf diesen Flächen befindet sich das heutige eingeschossige Schützenheim.

Die nördlich des Bolzplatzes gelegene Teilfläche (Flurstück 393) wird heute ackerbaulich genutzt. Das Flurstück 452 zwischen dem Hauptteil des Plangebietes und der Roermonder Straße dient dem hier ansässigen Jugendfreizeitheim. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen östlich des Bolzplatzes werden durch eine freiwachsende Hecke vom Bolzplatz getrennt und weisen einzelne Baumbestände auf. Im Nordwesten, Nordosten und im Südwesten überragen großkronige Bäume aus den angrenzenden Grundstücken das Plangebiet.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich die St. Fidelis Kirche. Die nördlich und südlich der Kirche gelegene zweigeschossige Straßenrandbebauung gehört der Kirche und wird als Pfarrheim bzw. zu Wohnzwecken genutzt. Nördlich des Einmündungsbereiches der Fidelisstraße in die Roermonder Straße befindet sich ein Autohändler. Der nördliche Gebäudeflügel des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes wurde grenzständig zum Flurstück 436 errichtet. Hier ist davon auszugehen, dass auf dem benachbarten Flurstück eine entsprechende Baulast zur Regelung der Abstandsflächen eingetragen wurde. An der nördlichen Fidelisstraße stehen angrenzend an das Plangebiet vier eingeschossige Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken.

Der nordöstliche Abzweig der Fidelisstraße wird als Fuß- und Radweg bis zur Blumenstraße verlängert. Die Blumenstraße wird in Nord-Süd-Richtung in grader Linie bis zur Friedensstraße geführt. Westlich der Blumenstraße stehen insgesamt 10 West-Ost ausgerichtete Mehrfamilienhäuser. Diese Reihung wird im Süden durch das Apostolische Gemeindezentrum abgeschlossen. Zwischen Blumenstraße und Roermonder Straße schließt sich ein größeres Wohngebiet mit Doppelhäusern und Hausgruppen in verdichteter Bauweise an.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet ist über die geplante unmittelbare Anbindung an die Roermonder Straße an das innerörtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Die Haltestelle ‚Roermonder Straße‘, die von den Buslinien 430 und 21 des Aachener Verkehrsverbundes bedient wird, liegt in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet. Durch die Nähe zu Merkstein kann zusätzlich die Euregiobahn genutzt werden und bietet eine schnelle Verbindung zum Oberzentrum Aachen. Über die Fidelis- und Rochusstraße besteht eine gute Verbindung zum angrenzenden Landschaftsraum und entsprechenden Naherholungsmöglichkeiten.

Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser soll dem vorhandenen Mischwasserkanal der Blumenstraße zugeführt werden. Gemäß der Geobasisdaten des Landes NRW sind die Böden nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Diese Daten werden von den Ergebnissen der hydrogeologischen Untersuchung durch das Büro Eckardt, Aachen April 2016 bestätigt. Deswegen wird von einer Versickerung innerhalb des Plangebietes abgesehen. Um die Zuleitung zum Mischwasserkanal Blumenstraße zu ermöglichen, wird im nördlichen WA 2 für Ver- und Entsorgungsunternehmen ein Fahr- und Leitungsrecht als Anbindung an die westlich angrenzende Verbindung Fidelisstraße / Blumenstraße festgesetzt.

Soziale und sonstige Infrastruktureinrichtungen

In der Umgebung des Plangebietes liegt östlich der Roermonder Straße die Gemeinschaftsgrundschule Boscheln mit offenem Ganztagesbetrieb. Der Fußweg beträgt weniger als 500 m. Weiterführende Schulen liegen innerhalb des Schulzentrums in ca. 2,5 km Entfernung. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich der Kindergarten St. Fidelis und der AWO-Kindergarten an der Friedensstraße.

Unmittelbar östlich des Kindergartens St. Fidelis liegt ein Bolzplatz, im Bereich Holunderplatz ein Spielplatz mit dem Spielbereich B und westlich der Blumenstraße ein Spielplatz der Kategorie A mit einer Skaterbahn. Die Roermonder Straße und die Brünestraße in ca. 500 m Entfernung dienen als Nahversorgungszentrum und bieten unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb der Stadt Übach-Palenberg besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an familienfreundlichen Wohnformen und an Mietwohnungen, die in barrierefreier Ausführung zunehmend aus der älteren Generation nachgefragt werden. Die hohe Nachfrage wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW 2014 - 2017 bestätigt, das sowohl für das Bedarfsniveau ‚Mietwohnungen‘ als auch für das Bedarfsniveau ‚Eigentum‘ für Übach-Palenberg einen überdurchschnittlichen Bedarf sieht. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Übach-Palenberg ist es, attraktive Wohnformen und -lagen für alle Generationen zu schaffen, um einerseits der Abwanderung von Bürgern entgegenzuwirken und andererseits durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sollen deswegen in Boscheln sowohl Flächen für den Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Aufgrund der geringen Frequentierung des heutigen Bolzplatzes und der guten innerörtlichen Lage bieten sich die Flächen des Bebauungsplanes ‚Petrusweg‘ für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken an. Mit der Bebauung des Bolzplatzes wird im zentralen westlichen Bereich Boschelns eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die durch die Bebauung der nördlich angrenzenden Flächen fortgesetzt werden kann.

Die Planung setzt den Abriss des Schützenheims und des Jugendfreizeitheims voraus.

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 (FNP) der Stadt Übach-Palenberg stellt den heutigen Bolzplatz und die östlich angrenzende Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ dar. Das nördlich angrenzende Flurstück 393 wird als Wohnbaufläche, die östlich angrenzenden Bereiche als Flächen für den Gemeinbedarf ‚Zweckbestimmung Kirche und Jugendfreizeitheim‘ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB an die Ziele des Bebauungsplanes angepasst.

Bebauungsplan Nr. 36 ‚Roermonder Straße Nord‘

Der Bebauungsplan ‚Petrusweg‘ liegt heute im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 ‚Roermonder Straße Nord‘. Aufgrund der umfassenden Überplanung wird der Bebauungsplan nicht als Änderung, sondern als Neuaufstellung Nr. 119 geführt. Im ursprünglichen Bebauungsplan wird die heutige Bolzplatzfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ festgesetzt. Das nördlich angrenzende Flurstück 393 wird als Allgemeines Wohngebiet normiert. Diese Fläche wird von einer Stichstraße nördlich des Bau-fensters erschlossen, die an die Verbindung Fidelisstraße / Blumenstraße anbindet. Die Flächen östlich des Bolzplatzes werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kirche‘ ohne konkrete überbaubare Flächen festgesetzt.

Die westlich und südlich angrenzenden Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer vorrangig maximalen Zweigeschossigkeit normiert. In den östlich und südlich an den Bolzplatz angrenzenden Flächen werden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Lärmemissionen der Roermonder Straße festgesetzt. Für die beiden Bestandsbetriebe an der Fidelisstraße wird ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO geschaffen, in dem Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zugelassen werden. Gewerbebetriebe werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine unmittelbare Anbindung an die Roermonder Straße über das Grundstück des heutigen Jugendfreizeitheims vor. Damit soll eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Bereich der Fidelisstraße vermieden werden. Die Erschließung verzweigt sich nach ca. 75 m in zwei Stichstraßen, die jeweils in die Tiefe des Plangebietes geführt und mit einer notwendigen Wendeanlage abgeschlossen werden. Während im südwestlichen Teilbereich Einfamilienhäuser vorgesehen werden, sind im nördlichen und östlichen Teilbereich Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen für maximal sechs Wohnungen geplant. Sämtliche Gebäude sollen mit maximal zwei Vollgeschossen mit einer möglichst einheitlichen Architektursprache errichtet werden. Insgesamt können neun Einfamilienhäuser und fünf Stadtvillen mit insgesamt ca. 30 Wohnungen realisiert werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Bewohner sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für Besucher sollen insgesamt ca. 11 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden. Um insgesamt einen Besucherparkplatzschlüssel von mindestens 0,6 anbieten zu können, sollen auf der privaten Fläche südlich der Erschließungsstraße auf dem Flurstück 452 weitere Besucherparkplätze angeboten werden.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der bisherigen westlich angrenzenden Bebauung 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. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und um der Lage des Plangebietes gerecht zu werden, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Dichte des Ursprungsplanes. Die Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird im WA 1 nicht eingeschränkt und ist damit bis zu 50 % zugelassen, im WA 2 wird eine Überschreitung bis 0,8 ermöglicht. Damit soll einerseits eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Andererseits soll zugelassen werden, dass der daraus resultierende Parkplatzbedarf ebenerdig auf dem Grundstück untergebracht werden kann.

Zur Harmonisierung und Regelung der Gebäudekubaturen sollen neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Gebäudehöhen festgesetzt werden. Für die Hauptbaukörper im WA 1 wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m ermöglicht, damit sich die neue Bebauung städtebaulich in die südwestlich angrenzende Bestandsbebauung einfügt. Da im WA 2 nur Flachdachgebäude mit einem zurückspringenden Staffelgeschoss ermöglicht werden sollen, wird das Maß der Gebäude dort durch maximale Gebäudehöhen beschränkt. Dabei wird neben der Gebäudehöhe GH_1 von 6,50 m eine Gebäudehöhe GH_2 von 9,50 m für maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und damit für ein Nicht-Vollgeschoss festgesetzt. Diese Höhen entsprechen der nördlich und östlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Um im WA 1 bei Pultdächern die Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, darf die Traufhöhe um 1,00 m auf ganzer Länge überschritten werden.

Bezugspunkt für alle angegebenen Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die festgesetzte Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss im jeweiligen Baufenster.

2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Lage des Plangebietes und der Festsetzungen im Ursprungsplan wird für das Baugebiet insgesamt eine offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Durch die auf Einzelhäuser beschränkte Bauweise werden eine aufgelockerte Baustruktur und eine entsprechende Durchgrünung sichergestellt.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfs wird eng mit zusammenhängenden Baugrenzen umfahren. Im Bereich straßenparalleler Gartenflächen werden einzelne baukörperbezogene Baufenster festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von vorrangig 5 m zu den Verkehrsflächen angeordnet und derart platziert, dass eine bestmögliche Besonnung der Gartenflächen, Terrassen und Wohnungen erfolgen kann.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt im Bereich der Stadtvillen (WA 2) 15,5 m bzw. 21,5 m, im Bereich der Einfamilienhäuser 11,0 m bzw. 14,0 m. Generell wird die Möglichkeit eröffnet, für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Altane, Garagen und Stellplätze die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2 m überschreiten zu können. Zusätzlich wird für das WA 2 eine Überschreitung der vorderen Baugrenzen für Balkone um 1,50 m zugelassen, um ausreichende Aufenthaltsflächen zu schaffen. Durch die festgesetzten Baufenstertiefen wird eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen garantiert.

Zur Schaffung homogener Vorgartenbereiche werden in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen.

2.2.4 Höchstzahl der Wohneinheiten

Zur Sicherung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll im WA 1 die Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei, innerhalb des WA 2 (Stadtvillen) auf maximal sechs beschränkt werden. Diese Festsetzungen verhindern eine übermäßige Verdichtung im Plangebiet und dienen dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für junge Familien und ältere Bewohner. Durch die Festsetzungen werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht.

2.2.5 Stellplätze und Garagen

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und

Garagen innerhalb des WA 1 in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Stellplätze, Carports und Garagen sind hier innerhalb der überbaubaren Flächen, deren Erweiterungen für Terrassen, Altane usw. und den seitlichen Verlängerungen zu realisieren. Stellplätze sind zusätzlich in den Vorgartenbereichen auf maximal 50 % der als ‚Vorgarten‘ gekennzeichneten Flächen möglich. Der Bereich zwischen Garage oder Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens eine Tiefe von 5 m aufweisen, um die Funktion als Stauraum erfüllen zu können.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser des WA 2 ist der ruhende Verkehr innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen sowie auf nicht überdachten Stellplätzen in bis zu 50 % der als Vorgarten markierten Flächen. Damit soll ermöglicht werden, dass der Parkplatzbedarf ebenerdig auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

2.2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung der Gartenbereiche 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen soll zwischen nördlicher Stichstraße und der Wegeverbindung zwischen Fidelisstraße und Blumenstraße auf dem Flurstück 393 ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden.

2.2.8 Grünordnung

Die Gestaltung des Straßenraumes prägt u.a. den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes sollen hier insgesamt drei Laubbäume gepflanzt werden. Die konkreten Baumstandorte bleiben der Detailplanung vorbehalten. Der Bereich südlich der Zufahrt zur Roermonder Straße soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hier sind weitere vier Bäume zu pflanzen. Die Art dieser Bäume soll der Art der Laubbäume innerhalb der Verkehrsflächen entsprechen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Dabei beziehen sich die Festsetzungen vorrangig auf die Dachgestaltung. Innerhalb des WA 1 sind Pultdächer mit einer Neigung von 15°-25° sowie Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig, innerhalb des WA 2 wird keine Dachform festgesetzt. Aufgrund des Staffelgeschosses ist hier von einem Flachdach oder einem flach geneigten Satteldach auszugehen.

Wenn Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen werden, sind diese als standorttypische einheimische Heckenpflanzung herzustellen. Im Bereich der ausgewiesenen Vorgärten ist lediglich eine Höhe von maximal 0,90 m zulässig, um verkehrssichere Grundstücksausfahrten zu gewährleisten. Außerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind Hecken bis zu 2,00 m zulässig, um damit die Einsicht in parallel zur Straße liegende Gärten zu vermeiden.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen nur Hecken oder Hecken in Verbindung mit Zäunen zugelassen werden.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

Das zukünftige Wohngebiet wird über das heutige Grundstück des Jugendfreizeitheims an die Roermonder Straßen angebunden. Innerhalb des eigentlichen Baugebietes verzweigt sich die HAUPTerschließung in zwei Erschließungsarme. Im Bereich paralleler Längsparkplätze beträgt die gesamte Straßenbreite 8,50 m, ansonsten 6,50 m.

Die Erschließungsstraßen sollen im Mischungsprinzip ausgebaut werden. Die Anbindung an die Roermonder Straße soll der Anbindung einer Grundstückszufahrt ähneln, um damit den verkehrsberuhigten Charakter zu signalisieren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

3.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Dabei wird innerhalb des WA 1 die mögliche Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen eingegrenzt, um die Ruhe in den rückwärtigen Gartenzonen zu gewährleisten. Zur Sicherstellung zusammenhängender Parkplatzflächen und einheitlicher Grundstückszufahrten werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garagen- oder Carportzufahrt beträgt mindestens 5,00 m, um die Funktion als Stauraum zu erfüllen. Gleichzeitig wird hier ein zusätzlicher Stellplatz ermöglicht. Die PKW Abstellmöglichkeiten im Bereich der Stadtvillen im WA 2 erfolgt innerhalb der überbaubaren Flächen, eingeschränkt im Bereich der Vorgärten und innerhalb der für Stellplätze festgesetzte Fläche.

Die für Besucher notwendigen öffentlichen Parkplätze werden zum Teil im Bereich der Erschließungsstraße nachgewiesen. Weitere Besucherparkplätze werden südlich der Erschließung straßenbegleitend auf dem Flurstück 452 nachgewiesen.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über entsprechende Zuleitungen und Kanäle von der Blumenstraße aus gewährleistet. Die Zuleitung ist durch ein Leitungsrecht in Verlängerung der nördlichen Stichstraße gewährleistet. Damit kann z.B. auch eine eventuelle Gasleitung über das Plangebiet Richtung Blumenstraße verlängert werden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Verkehrsflächen lassen ein ungehindertes Befahren der Müllfahrzeuge zu.

4.2 Entwässerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, versiegelt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten. Gemäß der Geobasisdaten des Landes NRW sind die Böden nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Diese Daten werden von den Ergebnissen der hydrogeologischen Untersuchung durch das Büro Eckardt, Aachen April 2016 bestätigt. Gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 ‚Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren Versickerungsdurchlässigkeitsbeiwert zwischen $1,0 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. In dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 ‚Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz‘ werden als Grenzdurchlässigkeitsbeiwert $k_f \geq 5 \cdot 10^{-6}$ m/s festgesetzt. Von den vier Feldversuchen, die von dem Gutachter vorgenommen wurden, erreichte keiner die im Runderlass geforderte Durchlässigkeit. Deswegen wird seitens des Gutachters von einer Versickerung abgeraten, zumal Teilflächen bereits vorher baulich genutzt wurden. Das Niederschlagswasser soll in den Kanal der Blumenstraße eingeleitet werden.

5. Lärmschutz

Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Deshalb ist der Belang des Schallschutzes als ein wichtiger Grundsatz in die Abwägung der städtebaulichen Planung einzustellen.

Für die beiden südlich angrenzenden Bestandsbetriebe an der Fidelisstraße wurde innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36 ‚Roermonder Straße Nord‘ ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Gemäß der vorliegenden Baugenehmigungen und Meldungen entsprechen die genehmigten Nutzungen nicht störenden Gewerbebetrieben, die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und somit wohngebietsverträglich sind.

Aufgrund der Ausrichtung des südlich angrenzenden Betriebes durch Abschirmung der Hofffläche durch das Bestandsgebäude würden von hier ausgehende Emissionen nicht zu kritischen Immissionen innerhalb des Plangebietes führen. Somit sind schalltechnische Untersuchungen bezüglich der Gewerbebetriebe nicht notwendig.

Für den östlichen Teil des Plangebietes muss gemäß dem Gutachten ‚Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen Roermonder Straße‘ des Ingenieurbüros Dipl. Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf März 2016 mit Überschreitungen der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 (Verkehrsgeräusche) gerechnet werden.

Die Errichtung bzw. der wirkungsvolle Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Erdwälle oder Lärmschutzwände zur Minderung der Schallausbreitung von der Roermonder Straße aus in das Plangebiet ist nicht realisierbar. Deshalb werden zur Gewährleistung der erforderlichen Ruhe in den Räumen der schutzbedürftigen Gebäude Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Diese Anforderungen werden durch die Festsetzung des Lärmpegelbereiches II verbindlich definiert. Bei der Bauausführung sind die entsprechenden Werte nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, zu beachten. Gemäß textlicher Festsetzung wird darüber hinaus empfohlen, dass Fenster zu schutzbedürftigen Räumen möglichst zur Schallquelle abgewandten Hausseite und somit nach Westen vorgesehen werden sollten. Von dem festgesetzten Lärmpegelbereich kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlichem niedriger als angenommen ausfällt.

6. Artenschutz

Nach Bundesnaturschutzgesetz und Landesgesetz NRW ist das Vorhaben mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wie auch der FFH-Richtlinie gilt es zu prüfen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme schützenswerte planungsrelevante Arten betroffen sein werden. Eine entsprechende Artenschutzprüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, September 2015, durchgeführt.

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – LANUV) sind im Bereich der zugrunde gelegten topographischen Karte TK 5202 ‚Geilenkirchen‘ insgesamt Vorkommen von 24 besonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Das Plangebiet umfasst hauptsächlich einen Bolzplatz und eine angrenzende kleinere Ackerfläche. In Grenzbereichen stehen Gehölzbestände mit einigen älteren Bäumen, vor allem im Umfeld des ebenfalls einbezogenen Schützenheimes, das abgerissen werden soll. Die Bedeutung des Geländes und besonders dieser Bäume wurde im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz näher untersucht.

In der Art-für-Art-Betrachtung gemäß der aktuellen Liste der planungsrelevanten Arten kann aber ausgeschlossen werden, dass die Planung mit artenschutzrechtlichen Regelungen in Widerspruch steht. Dazu wurde der Baumbestand des Geländes auf Höhlungen und Horste abgesucht. Das Gebäude erschien von Bauart und Größe nicht geeignet, um Tieren Unterschlupf bieten zu können. Der Bolzplatz selbst ist nicht zuletzt aufgrund von Störwirkungen durch seine Nutzung kein geeignetes Biotop. Der Agrarflächenanteil ist so klein, dass er im Hinblick auf die benachbarten Landschaftsräume vernachlässigt werden kann.

7. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmäßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird zusätzlich auf den Grabenwasseranstieg und daraus resultierenden Bodenbewegungen hingewiesen.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung haustechnischer Anlagen unter Beachtung des ‚Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ zu erfolgen hat.

8. Bodenordnung

Sämtliche Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Kirchengemeinde. Das Plangebiet wird voraussichtlich von der Kirchengemeinde als Erschließungsträger erschlossen und parzelliert.

9. Kosten und Finanzierung

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

10. Flächenbilanz

• Plangebiet	(100,0 %)	11.493 m²
• Wohngebiet	(83,7 %)	9.618 m²
• Verkehrsflächen	(16,3 %)	1.875 m²
• Einfamilienhäuser		9
• Wohneinheiten (5 x 6 WE)		30