

# **STADT ÜBACH-PALENBERG**



## **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 114**

#### **1. ÄNDERUNG**

#### **- BEYELSFELD I -**

im vereinfachten Verfahren  
gemäß § 13 BauGB

**STAND 16. Oktober 2017**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 114, 1. ÄND. - Beyelsfeld I -**

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

- 1.1 Verfahren
- 1.2 Lage des Plangebiets / 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, Carports und Garagen
  - 2.2.6 Nebenanlagen
  - 2.2.7 Verkehrsflächen
- 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
- 4.3 Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen

### **5. Ausgleichsmaßnahmen**

### **6. Artenschutzbelange**

### **7. Boden und Wasser**

### **8. Kennzeichnungen und Hinweise**

### **9. Bodenordnung**

### **10. Kosten und Finanzierung**

### **11. Flächenbilanz**

## **A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

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

#### **1.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 114 1. Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

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

##### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 1. Änderung liegt im Süden von Übach im Süden des Baugebiets ‚Beyelsfeld I‘. Dieses Baugebiet befindet sich zwischen dem Sportzentrum im Westen und dem Wirtschaftsweg in südlicher Verlängerung der Adolfstraße im Osten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 1. Änderung ist Bestandteil des Rahmenplanes Beyelsfeld und ist der südöstliche Bereich des 1. Bauabschnitts dieses Rahmenkonzeptes. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 494-503, 510 und 547-549, alle Flur 7, Gemarkung Übach-Palenberg. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Agrippastraße beziehungsweise an rückwärtige Grenzen daran angrenzender Grundstücke, im Norden an die Straße ‚An der Via Belgica‘. Die östliche Grenze wird von dem Wirtschaftsweg in südlicher Verlängerung der Adolfstraße gebildet, die Südgrenze von einem unbefestigten Weg der den Wirtschaftsweg mit der Agrippastraße verbindet.

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

##### *Lage und Umgebung*

Die Flächen des Plangebietes wurden bereits entsprechend des Bebauungsplans Nr. 114 - Beyelsfeld I - erschlossen, erste Grundstücke sind bebaut. Bis zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 114 wurden die Flächen vorrangig intensiv als Ackerflächen genutzt und wiesen keine landschaftlichen Elemente zur Strukturierung der Flächen auf. Das Gelände fällt minimal von ca. 126 m im Süden auf ca. 125,5 m im Norden ab.

Ca. 120 m südlich des Plangebietes verlief die ehemalige römische Heerstraße ‚Via Belgica‘. Das Landschaftsbild südlich des Plangebietes wird durch die Halde Merksteiner geprägt, die südlich in ca. 2 km Entfernung in gerader Verlängerung der Adolfstraße liegt.

### *Verkehrliche und technische Erschließung*

Das Plangebiet wird von Norden sowohl über die Agrippastraße als auch die Adolfstraße an die Conneallee angebunden. Von dort kann der Verkehr über ‚Am Bucksberg‘ oder Rölkenstraße den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen zugeführt werden.

Über Fuß- und Radwege ist das Plangebiet an die vorhandenen Wirtschaftswege angebunden.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen ‚Übach-Markt‘ und ‚Friedensstraße‘ an die Buslinien 21, 430, 431, 433 und ÜP 1 des Aachener Verkehrsverbundes angebunden.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal in der Conneallee zugeführt und von dort in die Kläranlage weitergeleitet. Das Niederschlagswasser wird einem Sickerbecken westlich des Plangebietes zugeführt.

### *Soziale Infrastruktureinrichtungen*

Aufgrund seiner zentralen Lage ist das Plangebiet gut mit sozialen Infrastruktureinrichtungen versorgt. So liegt im Bereich Bucksberg in ca. 350 m Luftlinie ein ca. 4.450 m<sup>2</sup> großer kombinierter Spiel- und Bolzplatz. Im Umkreis von 1.200 m um das Plangebiet stehen insgesamt fünf Kindergärten zur Verfügung. Nördlich des Plangebietes in ca. 550 m Luftlinie befindet sich an der Freiheitstraße eine katholische Grundschule. Weiterführende Schulen wie die Städtische Realschule, die Willy-Brandt-Gesamtschule und das Carolus-Magnus-Gymnasium liegen ca. 1.000 m westlich des Plangebietes. Das Ortszentrum von Übach um den Rathausplatz befindet sich ca. 700 m nördlich des Plangebietes.

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

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sollen am südlichen Rand von Übach Wohnbauflächen insbesondere für Familien entwickelt werden. Damit wird entsprechend des Stammpfandes dem Umstand Rechnung getragen, dass sonstige vorhandene Baugebiete innerhalb der Stadt Übach-Palenberg zu einem hohen Prozentsatz bebaut sind.

Mit der 1. Änderung soll der städtebaulichen Bedeutung der südlichen Bebauung entlang der Straße ‚An der Via Belgica‘ entsprochen werden. Dieser Bereich bildet mit der gegenüberliegenden Bebauung des WA 9 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 114 den westlichen Endpunkt der Haupteerschließungsachse des Rahmenplangebietes. Um dieser Bedeutung gerecht zu werden, wurden die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 114 bereits platzartig aufgeweitet. Mit der 1. Änderung sollen nunmehr auch die angrenzenden Hochbaumaßnahmen möglichst homogen ausgestaltet werden. Deswegen sollen zukünftig entlang der Straße ‚An der Via Belgica‘ nur flachgedeckte Gebäude ermöglicht werden. Um diese Homogenität zu gewährleisten, sollen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich der Dachkonstruktion eng gefasst werden.

## **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 als Wohnbaufläche dar.

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Landschaftsplanes I/2 Teverener Heide.

## **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 114 war die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem hohen städtebaulichen Standard und einer hohen Wohnqualität. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur römischen Heerstraße ‚Via Belgica‘ wurde das Straßensystem des Bebauungsplans Nr. 114 an den Grundriss einer römischen Siedlung angelehnt. Damit sollte dem Baugebiet eine eigene unverwechselbare Identität verliehen werden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung werden entsprechend dem Stammpplan Richtung Landschaftsraum zwei Stichstraßen ohne eigene Wendeanlage an das Straßensystem angehängt. Mit der Änderung soll die Festsetzung der Dachform gegenüber dem Stammpplan von Satteldächern auf Flachdächer entlang der Straße ‚An der Via Belgica‘ angepasst werden.

Innerhalb der Fläche unterscheiden sich die WA 1 und WA 2 in der Dichte der bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Innerhalb des WA 3 werden lediglich im westlichen Baufenster die überbaubaren Flächen vergrößert, um eine Bebauung entsprechend der Grundstücksgröße zu ermöglichen.

### **2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

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

Das Baugebiet wird wie im Stammpplan als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der nördlich 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 klein-

teilig 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**

Entsprechend des Stammpfanes wird zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes die dichtebestimmende Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes einheitlich mit 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird generell bis zu 50 % zugelassen.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben einer gleichen maximalen Zahl der Vollgeschosse die maximalen Gebäudehöhen einheitlich festgesetzt. Durch die maximale Zweigeschossigkeit wird den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung gewährt. Bauordnungsrechtlich wird zusätzlich geregelt, dass bei eingeschossigen Gebäuden ein zweites Geschoss mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche aufweisen muss.

Die angegebenen Gebäude-, Trauf- und Firshöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante Erdgeschossfußboden. Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) wird als Maximalwert in den einzelnen Baufenstern festgesetzt. Die Höhenangaben im Bebauungsplan sind nicht unmittelbar an das amtliche NN-Höhennetz angeschlossen sondern beziehen sich auf das kommunale Kanalkataster bzw. auf die vorgefundene Kanalsohle (s. Hinweis 7. Örtliches Höhensystem).

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

Gemäß der Lage und entsprechend der momentanen Nachfragesituation wird wie im Stammpfane für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die offene Bauweise werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Die Bauweise wird auf Einzelhäuser beschränkt.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfs wird mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von vorwiegend 3,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird differenziert festgesetzt. Vorrangig werden aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen Bautiefen von 14,00 m vorgesehen.

In Abhängigkeit von den festgesetzten Baufenstertiefen wird die Möglichkeit eröffnet, für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Stellplätze die Baufenstertiefen zu überschreiten. Baufenstertiefe und Überschreitungsmöglichkeit führen in der Addition 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.

bild 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. Stellplatzflächen dürfen 50 % der gekennzeichneten Bereiche nicht überschreiten um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

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

Zur Sicherung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit wie im Stammplan auf maximal zwei beschränkt werden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für junge Familien.

#### **2.2.5 Stellplätze, Carports und Garagen**

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Stellplätze, Carports und Garagen wie im Stammplan in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der erweiterten überbaubaren Flächen und deren seitlichen Verlängerungen und in den seitlichen Abstandflächen zu realisieren. Stellplätze sind zusätzlich in den Vorgartenbereichen auf maximal 50 % der als ‚Vorgarten‘ gekennzeichneten Fläche möglich.

Je Wohneinheit sind gemäß des Hinweises unter 5. insgesamt zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage oder dem Carport als zweiter Stellplatz anerkannt wird. Die Tiefe der Garagen- oder Carportzufahrten muss ab der Verkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen, 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 im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

#### **2.2.7 Verkehrsflächen**

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

## 2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Hauptmerkmal des zukünftigen Baugebietes soll insbesondere entlang der Straße ‚An der Via Belgica‘ eine einheitliche Flachdacharchitektur mit kubischen Baukörpern sein. Deshalb werden hier generell nur Flachdächer zugelassen, die jedoch gestaffelt werden können. Dabei sind eingeschossige Gebäude nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt. Damit wird verhindert, dass der Eindruck einer Eingeschossigkeit und damit einer inhomogenen städtebaulichen Gestaltung entsteht.

Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch aufgeständerte Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung sind generell zulässig, wenn die Anlagen mindestens einen Abstand von 2,00 m zur Dachkante einhalten, damit die Wirkung in den Straßenraum minimiert wird.

Die WA 1 und WA 2 unterscheiden sich in der Zulässigkeit von Dachüberständen. Entlang der Straße ‚An der Via Belgica‘ wird eine kompakte Gebäudekubatur festgesetzt, indem Dachüberstände ausgeschlossen werden. Im rückwärtigen WA 2 werden am Rand des Landschaftsraums Dachüberstände zugelassen und damit die Kubatur weniger eng festgesetzt. Im Bereich des WA 3 gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des bisherigen Stammplanes.

Zur Unterstützung des homogenen Erscheinungsbildes werden die Fassadenmaterialien und deren Farbgebung innerhalb der WA 1 und 2 beschränkt. Dies gilt auch für Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Eventuelle Standorte für Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind mit Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, sodass sie nicht einsehbar sind. Alternativ sind die Behälter in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

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

## 3. Erschließung

### 3.1 Verkehrsflächen

Das Wohngebiet wird über die Agrippastraße und über die Straße ‚Beyelsfeld‘ und die Adolfstraße an die Conneallee angebunden.

Aufgrund der geringen Grundstückszahl werden entsprechend dem Stammplan an den Stichstraßen keine Wendeanlagen vorgesehen. Die Müllbehälter sind hier am Tage der Abholung im Einmündungsbe-

reich der Stichstraßen bereitzustellen, um ein Zurückfahren des Müllfahrzeugs innerhalb der Stiche zu vermeiden.

Die beiden Stichstraßen werden als Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,00 m bis zum Wirtschaftsweg geführt, der entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft.

### **3.2 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Dabei wird die Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen eingegrenzt, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und die Ruhe in den rückwärtigen Gartenzonen zu wahren. Die Tiefe der Garagen- oder Carportzufahrten wird ab der Verkehrsfläche auf mindestens 5,00 m festgesetzt, um einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage oder dem Carport zu ermöglichen. Je Wohneinheit sind zwei Abstellplätze für Pkws auf dem Grundstück zu erstellen. Damit soll die Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen reduziert werden.

## **4. Technische Infrastruktur**

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

Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden bereits entsprechend dem Stammpfan verlegt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Abfallbehälter sind im Einmündungsbereich der Stiche abzustellen, um ein Zurücksetzen der Müllfahrzeuge zu vermeiden. Von dieser Maßnahme sind pro Stich maximal zwei Häuser betroffen.

### **4.2 Entwässerung**

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

Die Entwässerung erfolgt entsprechend dem Stammpfan in das ca. 1.950 m<sup>2</sup> große Sickerbecken westlich des Plangebiets.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für die einzelnen Grundstücksbesitzer ein Einleitungszwang in den kommunalen Regenwasserkanal besteht. Die Grundstücksbesitzer haben Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen.

### **4.3 Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen**

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

## 5. Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund des vereinfachten Verfahrens der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig. Da die im Stammpplan festgesetzte Grundflächenzahl nicht geändert wird, würden sich auch keine Ausgleichsmaßnahmen ergeben.

## 6. Artenschutzbelange

Die von dem Bebauungsplan beanspruchte Fläche weist keine oder nur unzureichend ausgeprägte Habitatstrukturen auf, die den Ansprüchen schützenswerter Arten in genügendem Umfang entsprechen. Die ursprüngliche intensive Nutzung hat die Faunen-Besiedlung stark eingeschränkt. Das Vorkommen schützenswerter planungsrelevanter Arten im Sinne des BNatschG ist jedoch nicht auszuschließen. Mit der Realisierung sind kurz vor Baubeginn die Flächen auf das Vorhandensein von planungsrelevanten Tierarten zu überprüfen. Eine wesentliche Maßnahme zur Verminderung und Vermeidung von Konflikten besteht darin, die Bebauung während der Vegetationsruhe und zu vermehrungsfreien Zeiten von Oktober bis Februar zu beginnen.

Der ursprüngliche Acker hat bereits eine nachhaltige Veränderung mit Verlust der bisherigen Funktionen erfahren, jedoch bleiben Ackerflächen in großem Umfang in räumlichem Zusammenhang und vergleichbaren ökologischen Grundbedingungen weiterhin erhalten. Die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten einzelner Arten werden sich voraussichtlich auf benachbarte Flächen verlagern.

Im August 2015 wurde die ‚Stellungnahme zum Artenschutz‘, Dipl. Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen, ergänzt, weil Hinweisen von Anwohnern bezüglich Feldhamster und Feldlerchen gezielt nachgegangen wurde. Der Feldhamster oder typische Spuren, die auf ein Vorkommen hindeuten würden, sind nicht gefunden worden. Bei der erneuten Begehung haben sich auch keine Feldlerchen gezeigt. Baufeldräumungen sollten zu den vermehrungsfreien Zeiten erfolgen und die Flächen in jedem Fall vorher abgesucht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 1. Änderung kann artenschutzrechtlich als zulässig angesehen werden, wenn die in der ‚Stellungnahme zum Artenschutz‘ aufgeführten präventiven Maßnahmen im zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung berücksichtigt werden. Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG, die der Aufstellung und der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

## 7. Boden und Wasser

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW, Krefeld herrschen innerhalb des Geltungsbereiches typische Parabraunerden mit schluffigem Lehm über lehmigem Schluff und Löß vor.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 114 1. Änderung wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsbauarbeiten ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten und entsprechend zu berücksichtigen.

Durch den Grubenwasseranstieg im ehemaligen Steinkohlenbergbau können Bodenbewegungen verursacht werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 wird die bisher mögliche Versiegelung von 3.785 m<sup>2</sup> nicht erhöht.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltauswirkungen minimiert werden. Das Oberflächenwasser wird westlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung gesammelt und versickert. Das Becken ist für den Lastfall des hundertjährigen Regenereignisses ausreichend dimensioniert.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für die einzelnen Grundstücksbesitzer ein Einleitungszwang in den kommunalen Regenwasserkanal besteht. Die Grundstücksbesitzer haben Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen.

Die abwassertechnische Erschließung ist bereits über vorhandene Kanäle in den angrenzenden Straßen erfolgt. Die notwendigen Klärkapazitäten sind vorhanden.

## **8. Kennzeichnung und 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.

Das Plangebiet wird als Bereich gekennzeichnet, unter dem der Bergbau umgeht. Der Bereich liegt innerhalb der Berechtsame Carolus Magnus Steinkohle.

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. Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlenbergbau wird zusätzlich auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende Bodenbewegungen hingewiesen.

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde eine Begehung durchgeführt, die keine Anzeichen für archäologische Fundplätze erbracht hat.

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

## 9. Bodenordnung

Die überplanten Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Die Parzellierung wurde bereits vorgenommen. Die Verkehrsflächen wurden bereits endausgebaut.

## 10. Kosten und Finanzierung

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

## 11. Flächenbilanz

● <b>Plangebiet</b>	(100,0 %)	<b>7.626 m<sup>2</sup></b>
● <b>Nettobauland</b> Flächen GRZ 0,35	(94,5 %)	<b>7.210 m<sup>2</sup></b>
● <b>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b>	(5,5 %)	<b>416 m<sup>2</sup></b>
● <b>Hauseinheiten</b>		<b>12</b>