

STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 124

- Musikschule -

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

STAND 28. OKTOBER 2019

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 124, - Musikschule -

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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

3. Erschließung

- 3.1 Verkehrsflächen
- 3.2 Ruhender Verkehr

4. Technische Infrastruktur

- 4.1 Wasser, Energie und Telekommunikation
- 4.2 Entwässerung

5. Schutz der biologischen Vielfalt

6. Boden- und Wasserschutz

7. Sonstige Hinweise

8. Bodenordnung

9. Kosten und Finanzierung

10. Flächenbilanz

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine brachliegende, ehemals als Schulstandort dienende Fläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten oder ehemals bebauten Flächen.

Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets 20.000 m² nicht übersteigt.

Bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von ca. 4.680 m² ist eine Überschreitung der zulässigen 20.000 m² Grundfläche nicht möglich.

Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m² erreicht werden könnte.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Flächennutzungsplandarstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an die Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne eigenes Verfahren angepasst.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 liegt im Stadtteil Marienberg der Stadt Übach-Palenberg nördlich der Marienstraße.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 296 der Flur 33 der Gemarkung

Übach-Palenberg. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,46 ha.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Schulstraße und nördlich an das Grundstück der angrenzenden Grundschule. Südlich wird das Plangebiet durch das Flurstück 22/14 (Schulstraße 36), die Hubertusstraße und durch die daran anliegenden Flurstücke 923 und 924 (Hubertusstraße 7) begrenzt. Östlich grenzt das Plangebiet an das Waldstück „Die Gehölde“.

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

Lage und Umgebung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Musikschule und wird durch das östlich angrenzende Waldstück „Die Gehölde“ und die Lage auf dem Marienberg geprägt.

Von der Schulstraße zum Waldstück fällt das Gelände leicht ab. Östlich des Geltungsbereiches fällt das Waldstück, welches Teil des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wurmtal und Seitentäler“ ist, in Richtung Hügelstraße stark ab. Diese Böschung umfasst vom Rand des Geltungsbereiches bis zu der Bebauung der Hügelstraße einen Höhenunterschied von 15-20 m.

In der Umgebung befinden sich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Am nördlichen Ende der Schulstraße liegen die ehemaligen Gebäude der Evangelischen Kirchengemeinde Übach-Palenberg, in denen heute eine Pflegeeinrichtung untergebracht ist. Südlich des Plangebietes, am Ende der Klosterstraße, befindet sich die katholische Kirche St. Mariae Heimsuchung zu Marienberg.

Östlich des Plangebietes liegt in ca. 300 m Luftlinie das Naherholungsgebiet Wurmtal.

Südöstlich befinden sich an der Kreuzung von Marienstraße und Grenzweg in ca. 650 m diverse Infrastruktureinrichtungen.

Verkehrliche und technische Erschließung

Die Anbindung an die Marienstraße (L255) und somit an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße erfolgt über die Schulstraße.

Die südlich gelegene Bushaltestelle „Marienstraße“ (ca. 400 m) mit den Buslinien 491 und 497 erreicht man über die Schulstraße.

Über von der Schulstraße abgehende Fußwege ist die östlich gelegene Hügelstraße und die Bushaltestelle „Sandberg“ (ca. 500 m) mit den Buslinien 431 und 497 zu erreichen.

Der Haltepunkt der DB AG, Übach-Palenberg, ist in östlicher Richtung ca. 1300 m entfernt und fußläufig gut erreichbar.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Schulstraße zugeführt.

Soziale Infrastruktureinrichtungen

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich in ehemaligen Schulgebäuden ein Vereinsheim und eine Turnhalle. In ca. 200 m Luftlinie vom Plangebiet liegt ein ca. 5.000 m² großer Spielplatz.

Außerdem befinden sich an der „Marienstraße“ in ca. 700 m Entfernung die KiTa „Auenland“ und an der „Planckstraße“ in Scherpenseel in ca. 1,1 km Entfernung ein AWO Kindergarten.

Ebenfalls in Scherpenseel befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km Luftlinie die katholische Grundschule Scherpenseel. In östlicher Richtung erreicht man die Grundschule GGS Palenberg nach einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie.

In einer Entfernung von ca. 1,7 km Luftlinie befinden sich die städtische Realschule Übach-Palenberg, die Willy-Brandt-Gesamtschule und das Carolus-Magnus-Gymnasium.

Das Ortszentrum von Übach um den Rathausplatz befindet sich ca. 2,2 km östlich des Plangebietes.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für gegenwärtig brachliegende Flächen eingeleitet werden.

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022 mit Runderlass vom 15.02.2018 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung konstatiert sowohl für den Mietwohnraum als auch den Eigentumswohnraum in Übach-Palenberg ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen resultiert insbesondere aus dem Ausbau der Euregiobahn und der sehr guten Verbindung zwischen dem Oberzentrum Aachen und der Stadt Übach-Palenberg mit einer Fahrtzeit von ca. 17 Minuten. Diese Verbindung wird sich durch den geplanten Ausbau des Rhein-Ruhr-Expresses noch weiter verbessern. Bei der Betrachtung des Wohnflächenbedarfs und zukünftiger Standorte ist die stadtstrukturelle Entwicklung des Standortes Übach-Palenberg zu berücksichtigen. Die Stadt setzt sich ursprünglich aus den beiden Hauptorten Übach und Palenberg zusammen.

Zur Aufwertung des Ortsteiles Palenberg und insbesondere zur Aufwertung des Bahnhofpunktes Übach-Palenberg im Westen des Ortsteiles Palenberg beabsichtigt die Stadt nunmehr, den heutigen Allgemeinen Siedlungsbereich ‚Marienberg‘ zu erweitern und die zukünftige Siedlungsentwicklung in Richtung des Bahnhofpunktes zu lenken.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sollen in Marienberg Wohnbauflächen, insbesondere für Familien, entwickelt werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sonstige vorhandene Baugebiete innerhalb der Stadt Übach-Palenberg zu einem hohen Prozentsatz bebaut sind. Eine Bebauung soll durch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über die geplante Stichstraße. Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken

nachgewiesen.

Die geplante Bebauung harmoniert bezüglich Dichte, Typologie und Struktur mit der Umgebung und fügt sich natürlich in die bauliche Struktur des Stadtteils ein. Innerhalb des Gebietes sollen zukünftig Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten realisiert werden. Diese sollen homogen ausgestaltet werden, um der städtebauliche Situation in der Schulstraße gerecht zu werden.

Die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Flächen sollen zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt 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 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar.

Landschaftsplan

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

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 124 ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer hohen Wohnqualität, das sich homogen in die Nachbarschaft einfügt.

Die markanten Bäume entlang der Schulstraße sollen aufgrund ihrer Qualität und Dimension erhalten bleiben und entsprechend gesichert werden. Deshalb wird die Stichstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke in einem leichten Bogen in das Plangebiet geführt, um den Wurzelbereich der Bäume nicht zu überdecken.

Südlich der Stichstraße setzt das geplante westliche Gebäude die Reihung an der Schulstraße fort. Aufgrund der geringen Breite sind hier maximal zwei Doppelhaushälften möglich. Ansonsten sind innerhalb des Gebietes nur Einzelhäuser zulässig. Die geringe Breite des Plangebietes lässt nördlich der Stichstraße nur Einzelhäuser mit seitlichen Gartenflächen zu.

Mit der Festsetzung von Satteldächern im WA 1 soll der gebietstypische Charakter entlang der Ortsprägenden Schulstraße gewahrt werden.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als ‚Allgemeine Wohngebiete‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der umgebenden Bebauung an der Schulstraße 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 wird 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 Trauf- und Firsthöhen einheitlich festgesetzt. Durch die maximale Zweigeschossigkeit wird den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung gewährt.

Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante Erdgeschossfußboden. Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) bezieht sich auf die Bordsteinkante der endausgebauten Verkehrsfläche vor der Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze von der die Zufahrt erfolgt. Die Höhe dieses Punktes ist der Planzeichnung zu entnehmen oder durch die Interpolation benachbarter in der Planzeichnung dargestellter Höhenpunkte zu ermitteln.

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. Durch die offene Bauweise werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Die offene Bauweise wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfs wird mit Baugrenzen umfahren. Im südöstlichen und nordwestlichen Bereich des WA 2 werden zusammenhängende überbaubare Flächen festgesetzt, um eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu ermöglichen. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird differenziert festgesetzt. Vorrangig werden Bautiefen von 14,00 m vorgesehen.

In Abhängigkeit von den festgesetzten Baufenstertiefen wird die Möglichkeit eröffnet, für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Garagen und Stellplätze die Baufenstertiefen um 2,00 m zu überschreiten. Baufenster und Überschreitungsmöglichkeit führen in der Addition somit zu maximal 16,00 m tiefen überbaubaren Flächen.

Um eine bauliche Überschreitung der Baufenstertiefen in den oberen Geschossen zu vermeiden, werden Wintergärten und feste Überdachungen auf den Bereich des Erdgeschosses beschränkt. Durch die festgesetzten Baufenstertiefen wird eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen garantiert. Des Weiteren wird ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt, weil zu erwarten ist, dass die zukünftigen Bauherren die vorderen Baugrenzen in Anspruch nehmen werden.

Zur Schaffung homogener Vorgartenbereiche an der Schulstraße und südlich der Stichstraße 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.

Bedingt durch im Grundbuch eingetragene Baulasten werden angrenzend an die direkt am Geltungsbereich liegenden Bestandsgebäude nördlich und südlich des Plangebietes Flächen festgesetzt, die von baulichen Anlagen und Anpflanzungen jeglicher Art generell freizuhalten sind. Damit soll gewährleistet werden, dass die Sicht aus den Fenstern des Bestandsgebäudes Hubertusstraße 7 nicht eingeschränkt wird. Eine Anpflanzung unmittelbar nördlich der eingetragenen Baulast ist damit nicht ausgeschlossen.

2.2.4 Höchstzahl der Wohneinheiten

Zur Sicherung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt. 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 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. Des Weiteren sind Stellplätze, Carports und Garagen in den dafür festgesetzten Flächen in Verlängerung der Wendeanlage zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Vorgartenbereichen auf maximal 50 % der als ‚Vergarten‘ gekennzeichneten Fläche möglich.

Je Wohneinheit sind gemäß des Hinweises unter B.3. 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. In nördlicher Verlängerung der Wendeanlage wird auf diesen Stauraum verzichtet.

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 (siehe textliche Festsetzung A.6.) beschränkt.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

2.2.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind aufgrund ihrer Qualität und ihrer Dominanz im Straßenraum dauerhaft durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist von Versiegelungen freizuhalten um die Qualität der angrenzenden Bepflanzung zu gewährleisten. Die Anlage von Stellplätzen, Carports oder Garagen ist in dieser Flächen ausgeschlossen.

2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild entlang der Schulstraße zu schaffen. Deshalb werden an der zur Schulstraße orientierten Bebauung nur Satteldächer mit Dacheindeckungen in dunklen Farbtönen zugelassen.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden nur Hecken oder Hecken in Verbindung mit Zäunen zugelassen. Im Bereich von Vorgärten sind im Fall einer Einfriedung nur Hecken bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Durch die Transparenz zusätzlicher Zäune kann das grüne geprägte Erscheinungsbild gesichert werden.

Um unverhältnismäßigen Aufschüttungen vorzubeugen und um eine möglichst einheitliche Geländeform zu gewährleisten, werden Aufschüttungen in der Höhe auf 0,5 m über der vorhandenen Geländehöhe beschränkt. Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und angrenzender Verkehrsfläche und zwischen seitlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze darf das Gelände bis auf Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche aufgeschüttet werden.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

Das Wohngebiet wird über die geplante Stichstraße an die Schulstraße und somit an die Marienstraße (L225) angebunden. Die Stichstraße soll in 6,00 m Breite ausgebaut und mit einer einfachen Wendeanlage abgeschlossen werden. Die Straßengliederung soll im Mischungsprinzip vorgenommen werden.

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. Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche kann der Abstand reduziert werden. Ein Abstand von 2,00 m ist einzuhalten, wenn ein herkömmliches Garagentor installiert wird. Sollte ein Sektionaltor eingebaut werden, das keinen Bewegungsraum benötigt, kann die Garage unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angrenzen. Zusätzlich sind Stellplätze und Garagen in den dafür festgesetzten Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes zulässig. Je Wohneinheit sind zwei Abstellplätze für Pkws auf dem Grundstück zu erstellen. Damit soll vermieden werden, dass Besucherparkplätze in der Schulstraße von Anwohnern belegt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind je Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkws auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Wasser, Energie und Telekommunikation

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden über die geplante Stichstraße an entsprechende Leitungen in der Schulstraße angebunden.

4.2 Entwässerung

Bei einer Ausnutzung der maximalen Überbaubarkeit aller Grundstücke (ca. 2.203 m²) und der Fläche der geplanten Straße (ca. 484 m²) würde sich eine Flächenversiegelung von ca. 2.690 m² ergeben.

Die Flächenversiegelung durch die zuvor bestehende Schule und die zugehörigen Anlagen (z.B. Schulhof) umfasste eine Fläche von ca. 3.300 m². Da der zukünftige Wert der Flächenversiegelung unterhalb des heutigen Versiegelungswertes liegt, besteht kein erhöhter Entwässerungsbedarf. Das Niederschlagswasser kann wie heute ohne Probleme in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstückes handelt, ist eine Versickerung von Nie-

derschlagswasser vor Ort gemäß § 44 Landeswassergesetz nicht notwendig.

4.3 Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen

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

5. Schutz der biologischen Vielfalt

Auf Grund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind keine landschaftsökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die von dem Bebauungsplan beanspruchte Fläche weist keine oder nur unzureichend ausgeprägte Habitatstrukturen auf, die den Ansprüchen schützenswerter Arten in genügendem Umfang entsprechen würden. Das Vorkommen schützenswerter planungsrelevanter Arten im Sinne des BNatschG ist gemäß der Stellungnahme zum Artenschutz (Büro Dipl. Ing. H.Schollmeyer, Geilenkirchen, Mai 2019) 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. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 kann artenschutzrechtlich als zulässig angesehen werden, wenn die in der ‚Stellungnahme zum Artenschutz‘ aufgeführten präventiven ‚Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna im Sinne des Artenschutzes‘ im zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung berücksichtigt werden. Im Umfeld des Plangebietes sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und zu erwarten. Das Vorhaben zeigt jedoch keine negativen Auswirkungen auf diese Arten. Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG, die der Aufstellung und der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

6. Boden- und Wasserschutz

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW, Krefeld herrschen innerhalb des Geltungsbereiches typische lehmig-sandige Parabraunerden vor.

Im Osten der Planfläche ist mit Kies, Sand, Schluff, Ton und vereinzelt mit Braunkohle der Reuver- Rotten-, und Hauptkiesserie zu rechnen. Im Westen kommen Sand und Kies im Untergrund vor.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 124 wird die Versiegelung im Vergleich zu der bevor bestehenden Bebauung um ca. 600 m² reduziert.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstückes handelt, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort gemäß § 44 Landeswassergesetz nicht notwendig. Deswegen wird das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

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.

Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die DIN EN 1998 Teil 5 ‚Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte‘.

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.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus liegt. Durch den Anstieg des Grubenwassers sind Bodenbewegungen an der Tagesoberfläche zu erwarten.

8. Bodenordnung

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers.

9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung, die Realisierung der erschließungs- und der vermessungstechnischen Maßnahmen werden von einem Erschließungsträger übernommen.

Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

10. Flächenbilanz

• Plangebiet	(100,0 %)	4.680 m²
• Nettobauland	(89,7 %)	4196 m²
• Verkehrsflächen	(10,3 %)	484 m²
• Hauseinheiten		9