STADT ÜBACH-PALENBERG

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 139

– Marienhöhe II –

Stand 16. Dezember 2024

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 139 – Marienhöhe –

1 Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele 3
1.1 Verfahren 3
1.2 Lage des Plangebiets/Bestandssituation 3
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4
1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 6
2 Inhalte des Bebauungsplans 11
2.1 Städtebauliches Konzept 11
2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen 12
2.2.1 Art der baulichen Nutzung 12
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 13
2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche 15
2.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 16
2.2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen 17
2.2.6 Verkehrsflächen 18
2.2.7 Grünordnerische Festsetzungen 18
2.2.8 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien sowie Dachbegrünungen 21
2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen 24
3 Erschließung 25
3.1 Verkehrsflächen 25
3.2 Ruhender Verkehr 25
3.3 Ver- und Entsorgung 26
4 Umweltbelange 26
4.1 Ausgleich 26
4.2 Artenschutz 27
4.3 Immissionsschutz 28
4.4 Boden- und Wasserschutz 28
5 Sonstige Hinweise 28
6 Bodenordnung 31
7 Kosten und Finanzierung 32
8 Flächenbilanz 32

STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1 Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren

Verfahrensstand

Der Beschluss über die Aufstellung und frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 139 wurde am 21. Juni 2023 durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg gefasst. Vom 14. Mai 2024 bis zum 17. Juni 2024 wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Verfahrenstyp

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 erfolgt im Parallelverfahren mit der 68. Flächennutzungsplanänderung. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a bzw. § 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

1.2 Lage des Plangebiets/Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 139 befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Marienberg und umfasst die Fläche Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 35, Flurstück 11/2 sowie einen Teil des Flurstücks 40, und somit eine Fläche von ca. 1,1 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden verläuft ein provisorischer Wendehammer der Baustraße „Am Mariental“ bis in die Mitte des Plangebiets. Im Osten verläuft die Werner-Müller-Straße.

Lage und Umgebung

Im Umfeld des Plangebiets bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Nordosten befinden sich die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Marienberg. Beim Nahbereich des Plangebiets handelt es sich um Wohngebiete. Diese werden insbesondere durch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser charakterisiert. Freistehende Einfamilienhäuser beschränken sich im Wesentlichen auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128.

Im Nord- und Südwesten sowie im Südosten schließt die freie Landschaft an das Plangebiet an. Bei den Flächen im Nordwesten und Südosten handelt es sich um Äcker. Grünland und Gehölze bestehen nur vereinzelt bzw. sind eher im weiteren Umfeld anzutreffen. Im Südwesten befindet sich eine ehemalige Kiesgrube. Infolge der Sukzession haben sich unterschiedliche Gehölze und andere Pflanzengesellschaften auf diesen Bereichen angesiedelt.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet wird über die östlich liegende Werner-Müller-Straße erschlossen. Sie bietet einen direkten Anschluss an die Marienstraße (L 225). Über sie ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Verkehrsnetz und an die Niederlande angebunden. Die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle Marienstraße, die östlich auf der Marienstraße (L 225) in ca. 250 m Entfernung liegt. Über sie verkehrt die Buslinie 491. Zudem ist der Bahnhof Übach-Palenberg nur ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Von hier aus ist ein Anschluss an die Oberzentren Aachen und Mönchengladbach sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebiets sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Um Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, zu vermeiden, soll das auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in die westlich und südlich angrenzende Grube des ehemaligen Kiestagebaus eingeleitet und dort versickert werden. Zu diesem Zweck ist die Erstellung eines Versickerungsbeckens geplant, dessen Errichtung in der Sohle der Grube vorgesehen ist. Inwiefern die geplante Versickerung umsetzbar ist, wurde fachgutachterlich untersucht (IBL, 2024). Demnach ist der Betrieb von Versickerungseinrichtungen ab einer Tiefe von ca. 2,40 m durchführbar. Insofern ist von der Vollziehbarkeit der geplanten Entwässerungskonzeption auszugehen.

Soziale Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgung

Im Umkreis von ca. 1,3 km befinden sich die Grundschulen Palenberg und Scherpenseel. Ein Schulzentrum in Form eines Gymnasiums, einer Realschule sowie einer Gesamtschule befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung in südöstlicher Richtung. Die nächstgelegenen Kindergärten „Waldkindergarten“ und „Auenland“ befinden sich in einer Entfernung von ca. 660 m. Darüber hinaus befindet sich rund 500 m im Osten ein Lebensmittel-Discounter. Somit besteht eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die jüngsten Entwicklungen der Stadt Übach-Palenberg führten zu einem positiven Wachstum der Wirtschaft und der Bevölkerungszahlen. Laut eigenen Angaben der Stadt stieg die Einwohnerzahl von 24.402 im Jahr 2020 auf 24.724 im Jahr 2022 (Stadt Übach-Palenberg, 2022). Das Bevölkerungswachstum ist v. a. auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen, da die Zahl der Zuzüge regelmäßig die Zahl der Fortzüge übersteigt (IT.NRW, 2023). In den letzten Jahren nahm die Zuwanderung aus Nachbarstädten wie Aachen und Mönchengladbach sowie aus anderen Großstädten in den Niederlanden und Belgien erheblich zu. Ebenso konnte die Stadt in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme der Erwerbstätigkeit verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend stabil ist und sich auch in

Zukunft fortsetzen wird. Übach-Palenberg ist ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten.

Übach-Palenberg profitiert von einer kompakten Siedlungsstruktur mit vielen attraktiven Grün- und Naherholungsflächen. Darüber hinaus ist die Stadt im Hinblick auf das Schienennetz, den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut an die umliegenden Ballungsräume angebunden. Eine direkte Anbindung an die Niederlande und das überregionale Verkehrsnetz besteht über die L 225, die in Ost-West-Richtung verläuft. Der Bahnhof Übach-Palenberg bietet nicht nur zu den nächstgelegenen Oberzentren wie Aachen und Mönchengladbach, sondern auch zu weiter entfernten Oberzentren wie Köln und Düsseldorf Verbindungen. Gemäß Grundsatz 6.2-2 des aktuellen Landesentwicklungsplans für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sollen Wohnsiedlungsflächen im Nahbereich von Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs entwickelt werden, um eine umweltgerechte und klimaschützende Siedlungsentwicklung zu fördern. Die Entwicklung von Wohnsiedlungen in der Stadt soll daher positiv betrachtet werden.

In Übach-Palenberg besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnraum. Das Stadtgebiet ist bereits vollständig bebaut und es gibt nur noch wenige Flächenpotenziale mit Nachverdichtungsmöglichkeiten. Das Ziel der Stadt ist daher die Schaffung eines Wohngebiets für verschiedene Nutzergruppen, um diesen Bedarf zu decken. Ein attraktives Wohnungsangebot kann mittel- bis langfristig den Ausbau der vorhandenen Infrastruktur sichern, indem es den Zuzug anzieht. Die Fläche südwestlich der Ortslage Marienberg ist für das geplante Vorhaben besonders geeignet, da die Flächenpotenziale im Stadtgebiet bereits weitgehend ausgeschöpft sind. Darüber hinaus stellt die Ortslage Marienhöhe einen attraktiven Wohnstandort dar. Sie zeichnet sich u. a. durch ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot aus. Im Bereich der sozialen Infrastruktur sind verschiedene Bildungseinrichtungen, Vereine sowie öffentliche und private Einrichtungen vorhanden. Die Ortslage zeichnet sich nicht nur durch die unmittelbare Nähe zum „Naherholungsgebiet Wurmtal“, sondern auch durch viele weitere Freizeitmöglichkeiten (mehrere Vereine, Spielplatz etc.) sowie eine gute Verkehrsanbindung aus. Durch die geringe Distanz zum Bahnhof Übach-Palenberg ist das Oberzentrum Aachen als Hochschul-, Universitäts- und Forschungsstandort gut ohne Pkw zu erreichen. Für den motorisierten Individualverkehr bietet die L 225 eine schnelle Anbindung an die A 44 über die B 56 und B 57. Darüber hinaus führt die angrenzende Grube des ehemaligen Tagebaus zu einer natürlichen Abgrenzung der Siedlungsstrukturen. Hiermit wird einer bandartigen Entwicklung an dieser Stelle entgegengewirkt, sodass die Planung im Einklang mit den Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum des Landesentwicklungsplans für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), insbesondere dem Ziel 6.1-4 „Vermeidung von bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen“, dem Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ sowie dem Grundsatz 6.1-5 „Leitbild nachhaltige europäische Stadt“ steht.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt das

Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts ist die Fläche darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. d. § 34 BauGB zu betrachten.

In diesem Zusammenhang ist die 68. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrands sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebots für die zukünftige Entwicklung der Stadt.

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Darüber hinaus wird das Plangebiet von einem „Bereich für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher nichtenergetischer Bodenschätze“ (BSAB) und einem „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) zeichnerisch überlagert.

Das vorrangige Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raums im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016, S. 44). Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern als Siedlungsbereiche hat zudem weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln (Bezirksregierung Köln, 2016, S. 12 f.). Insofern stehen die Regelungen des Regionalplans der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht entgegen.

In den BSAB ist der Abbau oberflächennaher nichtenergetischer Bodenschätze zu gewährleisten (vgl. ebd., S. 25 ff.). Damit die Ziele und Grundsätze des LEP NRW umgesetzt werden können, befindet sich der Regionalplan Köln, Teilplan Nichtenergetische Rohstoffe (Lockergesteine), derzeit in der Überarbeitung (Bezirksregierung Köln, 2020, S. 11 ff.). Das Verfahren hierzu begann bereits im Juni 2017 mit der Erhebung von unternehmerseitigen Abgrabungsinteressen. Zukünftig

sollen die BSAB möglichst dort festgelegt werden, wo aus Sicht der Abgrabungsunternehmen eine Rohstoffgewinnung tatsächlich sinnvoll erscheint. Die Unternehmen konnten der Regionalplanungsbehörde ihre Abgrabungsinteressen bis Ende 2017 mitteilen (Erweiterungen und/oder Neuaufschlüsse). Die Mitteilung erfolgte anhand eines standardisierten Fragebogens. Anfang 2018 konnten die Kommunen und Kreise der Regionalplanungsbehörde ihre Anregungen, Belange und Planungsabsichten mitteilen (Kommunalbefragung).

Auf Basis der Unternehmerbefragung 2017 und der Kommunalbefragung 2018 hat die Regionalplanungsbehörde ein Planungskonzept im Entwurf erarbeitet. Dieses Planungskonzept enthält noch keine verbindlichen Flächenvorgaben, sondern stellt einen Vorschlag dar, wie die gemeldeten Abgrabungsinteressen bewertet werden sollen. Im Januar 2020 wurde der erste Planentwurf auf der Website der Bezirksregierung Köln veröffentlicht. Dieser Planentwurf stellt einen ersten Zwischenstand des Planungsprozesses dar und umfasst im Wesentlichen die für eine Ausweisung vorgeschlagenen BSAB, entsprechende Rekultivierungsplanungen, Reservegebiete sowie die umfassende Begründung dieser Flächenauswahlen nebst Umweltprüfung.

Bei der abschließenden Bewertung der potenziellen BSAB wurden nur die Flächen bewertet, für die auch ein Abgrabungsinteresse für mindestens eine der Rohstoffgruppen (Kies/Kiessand, Ton/Schluff sowie präquartäre Kiese und Sande) angegeben wurde. Hiermit wird sichergestellt, dass nur solche Flächen als BSAB ausgewiesen werden, auf denen diese Rohstoffe auch tatsächlich gewonnen und genutzt bzw. vermarktet werden. Für die ehemalige Kiesgrube „Südlich Marienberg“ wurden keine Abgrabungsinteressen angemeldet, sodass die Fläche nicht als BSAB weiterverfolgt wird. Ein Konflikt mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist insofern nicht ersichtlich.

Der Regionalplan formuliert folgende Ziele für den BSLE:

Ziel 1

„In den Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sind die Bodennutzungen und ihre Verteilung auf eine nachhaltige Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der Erholungseignung auszurichten. Im Einzelnen haben die BSLE der Sicherung bzw. Wiederherstellung oder Entwicklung

- *des wesentlichen Charakters der Landschaft, typischer Landschaftsstrukturen und Landschaftsbestandteile einschließlich der Bodendenkmale, denkmalwerter Gehöfte und Weiler sowie charakteristischer Nutzungsformen,*

- *landschaftstypischer Lebensräume und Aufbau eines Biotopverbundsystems,*

- *der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, des Erosions- und Deflationsschutzes sowie der natürlichen Vielfalt an unterschiedlichen Böden als Standortvoraussetzungen für Flora und Fauna und als Lebensgrundlage des Menschen,*

- *des natürlichen Wasserdargebots, der Grundwasserneubildung und Reinhaltung des Grundwassers,*
- *naturnaher Gewässer und von Retentionsräumen,*
- *des geländeklimatischen Ausgleichsvermögens,*
- *der Immissionsschutzfunktion,*
- *des Landschaftsbildes,*
- *der landschaftsgebundenen Erholung, Sport- und Freizeitnutzung und Eingliederung der Siedlungen (Ortsrandgestaltung) in die freie Landschaft, zu dienen."*

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Elemente, die die o. g. Qualitäten bereits heute aufweisen, bestehen nicht. Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es findet eine Verdichtung und ein gewisser Schadstoffeintrag statt.

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in den Boden erfolgen. Es handelt sich vorliegend um schutzwürdige Böden, jedoch gilt dies für den Großteil der Böden im Umfeld. Somit verbleibt eine weiterhin große Menge schutzwürdiger Böden, sodass eine Entnahme an dieser Stelle vertretbar ist.

Gewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die Wurm verläuft im Osten, ist aber vom Plangebiet nicht betroffen. Weiterhin liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Die klimatischen Funktionen/Immissionsschutzfunktionen des Plangebiets sind heute gering. Die Fläche erfüllt auch keine Erholungsfunktion.

Ziel 2

- *„Die BSLE haben auch der funktionalen Einbindung der Bereiche für den Schutz der Natur zu dienen."*

Der hier vorliegende BSLE schließt nicht an einen Bereich für den Schutz der Natur (BSN) an.

Ziel 3

- *„In den BSLE ist im Rahmen der dargestellten Grundnutzung und der Zielsetzungen für Sicherung, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende zu sichern. Soweit im Einzelfall Nutzungsansprüche der Erholung mit den Belangen des Schutzes der Landschaft konkurrieren, sind die letzteren entsprechend LEP-Ziel C.V.2.3 vorrangig. Vermeidbare Beeinträchtigungen durch Zerschneidung zusammenhängender Erholungsräume sind auszuschließen."*

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die auch heute nicht von Erholungssuchenden betreten werden darf.

Entlang des Plangebiets verlaufen keine besonderen Rad- oder Wanderwege.

Ziel 4

- *„Wenn sich BSLE mit Zweckbindungen im Freiraum überlagern, gelten die Ziele für BSLE nur insoweit, als dadurch die zweckgebundene Nutzung nicht beeinträchtigt wird (s. Kap. 1.5.2).“*

Für das Plangebiet liegt keine Zweckbindung vor, sodass Ziel 4 nicht berührt wird.

Aktuell befindet sich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen in der Neuaufstellung. In den Entwurfsunterlagen zur Neuaufstellung wird der „Allgemeine Siedlungsbereich“ (ASB) bis an die Abgrabungskante der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Abgrabung herangeführt. Folglich kann das Plangebiet als im ASB gelegen erachtet werden. Damit stehen die Festlegungen des bestehenden oder in Aufstellung befindlichen Regionalplanes dem Planvorhaben in Summe nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt die verfahrensgegenständliche Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan i. S. d. des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss die Darstellung des Flächennutzungsplans zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Diese Änderung erfolgt parallel im Rahmen der 68. Flächennutzungsplanänderung.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde bereits gestellt. Mit ordnungsbehördlicher Verfügung vom 13. Oktober 2021 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans I/2 „Teverener Heide“. Dieser setzt für den östlichen Teil des Plangebiets das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Im westlichen Teil ist das Entwicklungsziel 7 „Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufwertung durch Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt. Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft, die den Entwicklungszielen 1 und 7 entsprechen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insofern sind Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplans nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht laut diesem nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand äußerstenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Wurmtal nördlich Herzogenrath“, das sich ca. 2,3 km südlich des Plangebiets befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.

Ferner sind Natura-2000-Gebiete empfindlich gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore, z. B. durch Beeinträchtigungen von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen, oder gegenüber Vorhaben mit Barrierewirkung. Aufgrund der eher geringwertigen ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Insgesamt sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen.

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB. Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt. Hochwasserentstehungsgebiete wiederum *„sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“* (BMUV, 2016). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Eine Überlagerung mit festgesetzten Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebieten besteht nicht. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Hochwasser und Starkregen

Überlagerungen mit Überschwemmungsgebieten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserentstehungsgebieten und Gebieten gemäß der Hochwassergefahrenkarte und der Hochwasserrisikokarte bestehen nicht. Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Insbesondere im nordöstlichen sowie im südöstlichen Teil des Plangebiets ist bei Starkregenereignissen mit Wasseransammlungen zu rechnen. Das natürliche Gefälle des Geländes ist nach Süden ausgerichtet, sodass das Oberflächenwasser in die bestehende Grube eingeleitet werden kann. Das Entwässerungskonzept sieht daher vor, dass das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in die Kiesgrube eingeleitet wird.

2 Inhalte des Bebauungsplans

2.1 Städtebauliches Konzept

Das wesentliche Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Absicherung von Wohnraum. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus, entstehen. Die Grundstücksgrößen sowie -zuschnitte wurden so gewählt, dass sie unterschiedlichen Wohnansprüchen bei gleichzeitiger Wahrung einer hohen gestalterischen Flexibilität gerecht werden.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m entstehen soll. Somit wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert. Im Sinne der Nachverdichtung sowie des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Fläche ist für die Mehrfamilienhausbebauung eine darüberhinausgehende Gebäudehöhe von 10,0 bis 12,5 m vorgesehen. Aus den gleichen Gründen wird von einer zwingenden Höhenstaffelung in Richtung des Landschaftsrandes abgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Werner-Müller-Straße und die Verkehrsflächen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 128. Sie werden über die verfahrensgegenständlichen Planstraßen miteinander verbunden und zu einer Ringerschließung vervollständigt.

Die Werner-Müller-Straße bindet unmittelbar nördlich des Plangebiets an die L 225 an. Hierüber besteht eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie das deutsch-niederländische Autobahnnetz. Insofern wurden Standort und Anbindung so gewählt, dass planbedingte Verkehre leistungsfähig, auf kurzen Wegen und mit einer möglichst geringen Belastung von bestehenden Wohngebieten aus dem Baugebiet abfließen können.

Um einen multifunktionalen Freiraum zu schaffen, der verschiedene Nutzungen miteinander in Einklang bringt, ist im westlichen Teil des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die sowohl Ausgleichs- und Naherholungsfunktionen erfüllt als auch als Lebensraum für Tiere (insbesondere Vögel und Insekten) dienen kann. Darüber hinaus soll auf der Fläche ein öffentlicher Spielplatz errichtet werden.

Des Weiteren soll die Entwicklung eines durchgrünten, klimaangepassten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität gefördert werden. Daher sind die privaten Flächen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Kunstrasen und Steingärten ist nicht zulässig. Zudem ist je Vorgarten der privaten Grundstücke je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Auch im öffentlichen Straßenraum sind Baumpflanzungen vorgesehen. Im Westen des Plangebietes wird eine rund 1.600 m² große Grünfläche festgesetzt. Diese wird überwiegend mit standortgerechten Sträuchern bepflanzt. Zudem wird ein öffentlicher Spielplatz für kleine Kinder in die Fläche integriert.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da die Fläche vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Da für Teile des Gebiets unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden sollen, wird es in die Teilbereiche „WA 1“ und „WA 2“ untergliedert. Auf diese Weise werden eindeutige Bezüge auf die Teilbereiche ermöglicht.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich am angrenzenden Bebauungsplan Nr. 128 und sollen eine hinreichende Flexibilität für die Umsetzung von individuellen Wohnwünschen eröffnen. Darüber hinaus sollen in den über Anliegerstraßen erschlossenen Teilen des Baugebiets ausschließlich Doppel- und Einzelhäuser zulässig sein. Abweichend davon sollen die an die Haupterschließung angrenzenden Grundstücke auch für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern genutzt werden können. Zugleich wird das Entstehen harmonischer Siedlungsstrukturen durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen gefördert.

<u>Grundflächenzahl</u>

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sowie in Orientierung an den Bebauungsplan Nr. 128 und die geplanten Nutzungen wird im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ eine GRZ von 0,4 und im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Auf diese Weise kann ein für die hier geplanten Mehr- bzw. Einfamilienhäuser hinreichendes jedoch begrenztes Maß der Versiegelung abgesichert werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.1 Die GRZ in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 darf durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um 50 % überschritten werden (i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

<u>Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse und Grundfläche</u>

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) orientieren sich an einer dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Straßenhöhenplanung. Sie werden anhand von Baufenstern bzw. „Abgrenzungen der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes“ unterschieden.

Um Schäden an der entstehenden Bebauung durch eindringendes Regenwasser zu vermeiden, werden die Freianlagen von Baugrundstücken typischerweise mit einem von der Bebauung abgewandten Gefälle ausgestaltet. Um diesem Umstand bauleitplanerisch Rechnung zu tragen, berücksichtigen die jeweils festgesetzten Gebäudehöhen (GH) zudem einen geringfügigen Zuschlag. Im Ergebnis kann die Oberkante des Fertigfußbodens rund 30 bis 50 cm über den geplanten Straßenhöhen liegen.

Im „WA 1“ soll die Entstehung eines Mehrfamilienhauses möglichst abschließend geregelt werden. Aus diesem Grund wird für die Gebäudehöhe (GH) sowohl ein Mindestwert von 126,80 m über NHN als auch ein Maximalwert von 129,3 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einem Wert von 10,0 bis 12,0 über der beabsichtigten OKFF. Aus dem gleichen Grund sind zwei Vollgeschosse zwingend sowie eine Grundfläche von 1.200 m² mindestens umzusetzen.

Im Übrigen entsprechend die maximal zulässigen Gebäudehöhen im „WA 2“ einem Wert von 10,0 m über der beabsichtigten OKFF. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Diese Festsetzungen tragen zur Entstehung orttypischer Gebäudekubaturen, zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes sowie zu einem verträglichen Übergang zur angrenzenden Landschaft bei.

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der jeweils höchste Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen wird das Normalhöhennull (Lagesystem ETRS89, Höhensystem DHHN2016) herangezogen. Zur diesbezüglich eindeutigen Bestimmung wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.4 Der untere Bezugspunkt für die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist das Normalhöhennull, bezogen auf das Lagesystem ETRS89 und das Höhensystem DHHN2016.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können i. S. d. § 6 Abs. 8 BauO NRW auf den Grundstücksgrenzen u. a. dann zulässig sein, wenn sie eine mittlere Höhe von 3,0 m im Verhältnis zur betroffenen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Durch einen Bezug auf die vorstehende Bezugshöhe könnte es zu Fällen kommen, in denen eine Höhe von 3,0 m zwingend zu überschreiten ist. Um diesem Konflikt entgegenzuwirken, werden diese Anlagen von der vorgenannten Regelung ausgenommen.

2.5 Der untere Bezugspunkt gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 gilt jeweils für das Hauptgebäude, nicht

jedoch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Bauweise

In Orientierung an den nördlichen angrenzenden Bestand bzw. zur Förderung eines harmonischen Ortsrandes gegenüber der landschaftlich markanten Abgrabungskante im Westen und Süden sollen im „WA 2“ Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Entsprechend dieser Planungsabsichten wird die Bauweise auf die vorgenannten Formen beschränkt.

Das „WA 1“ liegt von der Abgrabung abgewandt und wird gegenüber dieser von der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung verdeckt. Aus diesem Grund wurde es bewusst für die Umsetzung eines Mehrfamilienhauses gewählt. Gleichwohl sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden und Grenzabstände eingehalten werden. Folglich wird für dieses Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und halten zur vorderen Grundstücksgrenze einen Regelabstand von 5,0 m und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3,0 m ein. Der gewählte Abstand trägt zu einer optischen Auflockerung des Plangebiets sowie zu einem optisch großzügigen und hierdurch ansprechenden Straßenraum bei.

Die Baufenster verfügen über eine Regeltiefe von 14,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die jeweils vorgesehene Nutzung eröffnet. Zugleich wird eine erkennbare und damit städtebaulich geordnete Orientierung der späteren Baukörper an den Straßenraum gefördert. Darüber hinaus werden die Baugrenzen im „WA 1“ an einer dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorplanung für ein Mehrfamilienhaus orientiert.

Sofern Terrassen baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind, könnten diese grundsätzlich als Teil der Hauptanlage, mithin als außerhalb der Baufenster unzulässig erachtet werden. Um einer diesbezüglichen unverhältnismäßigen Einschränkung entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die Baufenster durch Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen rückwärtig um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Außerdem dürfen Baugrenzen durch Wärmepumpen generell um 5,0 m überschritten werden. Da Wärmepumpen zu den Hauptgebäuden zählen, wird damit gewährleistet, dass sie außerhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden dürfen.

3.1 Die von den zeichnerisch festgesetzten „Vorgartenbereichen“ abgewandten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Garagen und Carports um max. 2,0 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

3.2 Baugrenzen dürfen durch Wärmepumpen allseitig um max. 5,0 m überschritten werden.

Um harmonische Vorgartenbereiche zu fördern, werden in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern und Abfallbehältern ausgeschlossen.

3.3 In den als „Vorgartenbereiche" gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer und offene Stellplätze. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

2.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für Pkw auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5 der vorliegenden Begründung). Damit der Hauptbaukörper visuell betont und ausreichend Raum für Stellplätze geschaffen wird, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten.

4.1 Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Nutzung der Zufahrt als Stellplatz ist zulässig.

Um kostengünstigen und flächensparenden Wohnraum anbieten zu können, soll das geplante Mehrfamilienhaus über alles Geschosse hinweg für Wohnungen genutzt werden. Darüber hinaus führen Garagenhöfe regelmäßig zu einer negativen Prägung des Ortsbildes. Aus den vorgenannten Gründen sind Garagen im „WA 1" unzulässig.

Stellplätze sollen im Norden des Baugebietes angeordnet werden. Auf diese Weise wird vermieden, dass die hohe Mehrfamilienhausbebauung sehr nach an die bestehende Wohnbebauung heranrückt. Mithin werden nachbarschaftliche Konflikte so weit wie möglich reduziert.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1" sind
- *Garagen unzulässig und*
- *Carports und Stellplätze nur in den „Flächen für Carports und Stellplätze" mit der Bezeichnung „St" zulässig*

Im „WA 2" sind Garagen nur in den für sie vorgesehenen Flächen, in den Baugrenzen sowie bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zugelassen. Durch eine vom Hauptgebäude versetzte Garage können ein wirksamer Sichtschutz in den dem

Hauptgebäude nachgelagerten Terrassenbereichen sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Die getroffene Festsetzung ermöglicht ferner die Errichtung von großzügigen Garagen, sodass diese neben der Unterbringung von Autos auch als Nebenraum, z. B. für Gartengeräte oder -möbel, genutzt werden können. Zugleich wird dem Entstehen von Garagenhöfen u. Ä. in den rückwärtigen Gartenbereichen entgegengewirkt. Ein entsprechender optischer Eindruck soll aufgrund des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an die bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb
- *der überbaubaren Grundstücksflächen,*
- *bis zu 2,0 m hinter den von den Vorgartenbereichen abgewandten Baugrenzen und*
- *innerhalb der „Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze“ mit der Bezeichnung „Ga“*

zulässig.

4.4 In den gekennzeichneten „Vorgartenbereichen“ sind nicht überdachte Stellplätze allgemein zulässig.

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 Baugebiets dienenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

4.5 Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

2.2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Förderung von kostengünstigem und flächenschonendem Wohnraum soll im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ein Mehrfamilienhaus umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 9 begrenzt. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung wird der festgesetzte Wert als angemessen erachtet.

5.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 9 Wohnungen zulässig.

Um in den übrigen Bereichen des Plangebiets den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

5.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5.3 Doppelhaushälften gelten als jeweils ein Wohngebäude.

2.2.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Damit auch später noch Erweiterungen möglich sind, soll die Planstraße 1 als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt werden. Hierdurch wird ein leistungsfähiger Ausbau ermöglicht, der auch perspektivische Entwicklungen nicht von vornherein ausschließt.

Dementgegen werden die Planstraßen 2 und 3 als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Absicherung eines verkehrsberuhigten Straßenausbaus. Hierdurch kann das Verkehrsaufkommen auf übergeordnete Straßen gelenkt und die Attraktivität der an die Mischverkehrsflächen angrenzenden Wohngebiete erhöht werden.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen herzurichten, ist es ggf. erforderlich, dass Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen über die im Bebauungsplan festgesetzte „Straßenbegrenzungslinie“ hinausgehen. Um die Vollziehbarkeit des Bauleitplans nicht zu gefährden, wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

2.2.7 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB)

Am westlichen Rand des Plangebiets ist die Festsetzung von „öffentlichen Grünflächen“, z. T. mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen. Diese Flächen sollen sowohl der Naherholung als auch dem ökologischen Ausgleich dienen. Auf diese Weise soll eine hohe Aufenthalts- und Naherholungsqualität gefördert und ein Ort der sozialen Interaktion für die ansässige und zukünftige Bevölkerung geschaffen werden. Darüber hinaus sind die als Grünflächen festgesetzten Flächen von Hochbauten freizuhalten, damit Flugkorridore von Fledermäusen nicht gefährdet und Störwirkungen auf angrenzende Lebensräume minimiert werden (vgl. Kapitel 5 der vorliegenden Begründung).

Zur Klarstellung der in den Grünflächen vorzunehmenden Maßnahmen werden diese mit „Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert und es werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

7.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung aus Sträuchern der Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Einsaat aus autochthonem Saatgut (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und zu erhaltender Fledermausleitstrukturen ist auf vertikale Strukturen in den festgesetzten Grünflächen möglichst zu verzichten. Folglich kommen für die Begründung keine Bäume in Betracht bzw. die Pflanzmaßnahmen sind auf Sträucher zu beschränken.

Der für das Plangebiet gültige Landschaftsplan I/2 „Teverener Heide“ setzt im Umfeld des Plangebietes die Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen 5.1-74 und 5.1-75 fest. Diese umfassen die Anpflanzung von Gehölzen gemäß der Gehölzlisten V und VI. Die hierin genannten Sträucher werden vorliegend in die nachfolgende Pflanzliste A überführt:

Pflanzliste A: Sträucher für freiwachsende Hecken	
Mindestqualität 100 bis 125, 2 × v.	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Salweide	Salix caprea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Stechpalme	Ilex aquifolia

Tabelle 1: Pflanzliste A

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung zu stärken und einen ökologischen Ausgleich zu generieren, sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kunstrasen-, Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen für u. a. zahlreiche Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

7.2 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 bleiben hiervon unberührt.

7.4 Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen. Stein-, Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.

Eines der Planungsziele besteht zudem in der Absicherung einer klimatisch wirksamen Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraums. Hierdurch kann ein Beitrag zur Beschattung der befestigten Flächen, zur regulierten Speicherung bzw. Verdunstung von Oberflächenwasser und somit insgesamt zur sommerlichen Abkühlung des öffentlichen Raums sowie zur Regenrückhaltung geleistet werden. Darüber hinaus führen entsprechende Bepflanzungen zu einer optisch attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums und bieten Lebens- und Nahrungsräume für unterschiedliche Tierarten.

Um eine hohe Flexibilität für die spätere Ausbauplanung aufrechtzuerhalten, setzt der Bebauungsplan keine konkreten Baumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum fest. Gleichwohl soll die Bepflanzung dieses Raums bereits auf der Ebene des Bebauungsplans abgesichert werden. Daher wird textlich festgesetzt, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt 8 Laubbäume anzupflanzen sind.

7.5 In den als „Straßenverkehrsfläche“ und „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzten Bereichen sind in Summe mindestens 8 Laubbäume der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Aus den o. g. Gründen sollen auch die Vorgärten mit Bäumen begrünt werden. Hierbei ist je Grundstück ein Baum anzupflanzen. Da im Bebauungsplan keine Grundstückszuschnitte bestimmt werden, wird auf eine pauschale Festsetzung pro Grundstück verzichtet. Stattdessen wird festgesetzt, dass pro begonnenen 700 m² eines

Grundstücks ein Baum im Vorgarten zu pflanzen ist. Hierdurch wird die gewünschte Durchgrünung unabhängig von den Grundstückszuschnitten erreicht.

7.6 In den als „Vorgarten“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je begonnenen 700 m² des jeweiligen Grundstücks mindestens ein Baum der Pflanzliste C anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für zusätzliche Anpflanzungen in den als „Vorgarten“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch Pflanzen verwendet werden, die in den Pflanzlisten dieses Bebauungsplanes nicht aufgeführt werden.

Unter Berücksichtigung des Klimawandels und der beabsichtigten Standorte – die durch einen hohen Anteil von versiegelten Flächen sowie durch Emissionen und Einträge aus dem öffentlichen Straßenverkehr gekennzeichnet sind – werden die Pflanzlisten auf „Zukunftsbäume für die Stadt“ beschränkt (BdB, 2020). Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Platzverhältnisse in den vorgenannten Bereichen sowie der Anforderungen an die Lichtraumprofile werden zudem überwiegend kompakte Gehölze gewählt.

Pflanzliste B: Straßenbäume	
Mindestqualität Hochstamm, 3 × v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16 bis 18 cm	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Zerreiche	Quercus cerris
Kegelakazie	Robinia pseudoacacia „Bessoniana“
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“

Tabelle 2: Pflanzliste B

Pflanzliste C: Bäume für Vorgärten	
Mindestqualität Hochstamm, 3 × v., mit Drahtballierung, Stammumfang 12 bis 14 cm	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare“
Amberbaum	Liquidambar styraciflua „Worplesdon“
Thüringische Säulen-Eberesche	Sorbus thuringiata „Fastigiata“

Tabelle 3: Pflanzliste C

2.2.8 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien sowie Dachbegrünungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und der Herausforderungen des Klimawandels besteht ein sowohl gesellschaftliches als auch

städtisches Interesse an der Energiewende sowie am schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Die Installation von Anlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung auf den Dachflächen von neuen Gebäuden stellt ein geeignetes Mittel dar, die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es bei der Doppelnutzung auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzguts Fläche bei. Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Anlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender Anlagen keine pauschale Belastung bei der Errichtung von Gebäuden dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu deren Tragfähigkeit.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass auf mindestens 60 % der nutzbaren Dachfläche Vorkehrungen für diese Anlagen zu treffen sind. Durch den gewählten Prozentsatz kann gewährleistet werden, dass ein aus Sicht der Stadt umfassender Beitrag zur Energiewende geleistet wird. Zugleich wird durch die Beschränkung der Regelung auf die nutzbare Dachfläche vermieden, dass eine unverhältnismäßige Einschränkung der individuellen Bau- und Eigentumsfreiheit entsteht und hinreichende Fläche für andere Nutzungsmöglichkeiten verbleibt. Die allgemeine Zulässigkeit einer Dachbegrünung bleibt hiervon unberührt.

8.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 60 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden.

8.2 Die Dachfläche wird als die gesamte tatsächliche Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen definiert, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Bei der Ausbildung einer Attika ist die Fläche der Attika nicht zur Dachfläche hinzuzuziehen. Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Demnach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind beispielsweise:

- ungünstig ausgerichtete oder geneigte, z. B. ganz oder teilweise nach Norden geneigte Teile der Dachfläche
- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene, insbesondere zur Erhaltung festgesetzte Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenstern, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflä-

chen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern
- Dachterrassen

Grundsätzlich können Anlagen für die solare Nutzung auch an Fassaden oder in deren unmittelbaren räumlichen Umgebung umgesetzt werden. Diese Möglichkeit soll durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden. Sofern hiervon Gebrauch gemacht wird, dürfen diese Anlagen – um eine unverhältnismäßige Härte zu vermeiden – auf die ansonsten auf den Dächern umzusetzenden Flächenanteile angerechnet werden.

8.3 Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

- *an den Fassaden und Dächern der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle errichtet werden, und*
- *auf den Freiflächen der jeweiligen Parzelle*

dürfen auf die unter Nr. 8.1 festgesetzten Flächenanteile angerechnet werden.

Zugleich wird als wünschenswert erachtet, wenn Photovoltaikanlagen auf Flachdächern mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. *„Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Photovoltaikmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen“* (Freie und Hansestadt Hamburg, 2019, S. 40).

Darüber hinaus können Dachbegrünungen das Stadtklima positiv beeinflussen und einen maßgeblichen Beitrag zur Regenrückhaltung leisten. Diesen Faktoren kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels sowie zunehmender Starkregenereignisse und Trockenperioden eine immer größere Bedeutung zu. Dachbegrünungen binden Staub und Schadstoffe und wirken mit der im Vergleich zu vollversiegelten Dächern erhöhten Verdunstung kühlend. Die Substrattiefe ist für das Rückhaltungspotenzial einer Dachbegrünung der einflussreichste Faktor, doch auch das Pflanzenvolumen beeinflusst die zurückgehaltene Wassermenge positiv (Brune, M., Bender, S. und Groth, M, 2017, S. 17 ff.).

Gemäß den FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018 wird zwischen extensiver, einfach intensiver und intensiver Dachbegrünung unterschieden. Zwar schließen sich Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung – die über die Anforderungen der extensiven Begrünung hinausgehen – gegenseitig nicht aus, gleichwohl stellt die gleichzeitige Umsetzung beider Maßnahmen sehr hohe Anforderungen an Statik, Brandschutz und andere Belange. Gleiches gilt für die Umsetzung von Dachbegründungen auf Dächern, die keine Flachdächer sind.

Vor dem Hintergrund dieser Erwägungen wird festgesetzt, dass die Flächen unter den Photovoltaikanlagen bei der Ausbildung von Flachdächern zwingend zu begrünen sind. Hierbei sind mindestens die Anforderungen an eine extensive Dachbegründung i. S. d. FLL-Dachbegrünungsrichtlinie einzuhalten.

8.4 Bei der Ausbildung von Flachdächern und unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018 sind die Dachflächen unter sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und/oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.

8.5 Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs 1 BauNVO in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 sind mit einer mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – i. S. d. planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, am Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes, zu gewährleisten, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

<u>Dachgestaltung</u>

9.1.1 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala „Dunkelbraun“ bis „Schwarz“ oder „Grau“ bis „Schwarz“ zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

9.1.2 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

9.1.3 Anlagen für die solartechnische Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern ab 7° die gleiche Dachneigung aufweisen und dürfen maximal 30 cm oberhalb der Dachabdeckung angeordnet sein.

<u>Dachformen</u>

Eingeschossige Gebäude mit Flachdach sind im WA 1 nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.

9.3 Baukörpergestaltung

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

3 Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

Die verfahrensgegenständliche Fläche wurden zusammen mit dem nördlichen Teil als zwei Bauabschnitte vorbereitet und durch getrennte Bebauungspläne gesichert. Nachdem die Vermarktung der Grundstücke im ersten Bauabschnitt nahezu abgeschlossen ist, soll nunmehr der zweite Bauabschnitt entwickelt werden. So wird der Endausbau des Gebiets „Marienhöhe I“ im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebiets „Marienhöhe II“ durchgeführt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Werner-Müller-Straße im Osten des Plangebiets. Mit rund 8 m wird die Breite des bestehenden Wirtschaftswegs aufrechterhalten und die Breite der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche fortgeführt. Dies gewährleistet eine hinreichende verkehrstechnische Leistungsfähigkeit und ermöglicht ferner den getrennten Ausbau von Fahrbahn und Gehwegen.

In Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 128 wird eine Ringerschließung gebildet, die an zwei Stellen an die Werner-Müller-Straße anschließt. Diese Ringerschließung stellt auch perspektivisch eine Anliegerstraße dar und wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,5 m ausgebaut. Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zu einer Optimierung der Aufteilung der einzelnen Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei.

3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebiets bewältigt. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Pkw auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden. Die Vorderseiten von Garagen haben einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt.

Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum fest.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Frischwasser, Telekommunikation etc. sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden oder können erstellt werden.

Die Entsorgung der planbedingt anfallenden Abfälle erfolgt durch die örtlichen Entsorgungsträger. Alle Verkehrsflächen wurden so angeordnet und dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen gewährleistet wird.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Vorliegend soll das Oberflächenwasser, das auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 139 sowie den öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 128 anfällt, in die westlich und südlich angrenzende Grube des ehemaligen Kiestagebaus eingeleitet und dort versickert werden. Dies ermöglicht den Verzicht auf ein gesondertes Versickerungsbecken, sodass die ursprünglich für das Becken angedachten Flächen für andere Nutzungen, beispielsweise für Ausgleich und Naherholung, zur Verfügung stehen.

Die diesbezügliche Tragsicherheit der Grubenhänge wurde in diesem Zusammenhang bereits fachgutachterlich nachgewiesen (IBL, 2024). Ebenso fand eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg statt, in der keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Entwässerungskonzeption vorgetragen wurden. Insofern ist von einer Vollziehbarkeit der geplanten Entwässerungskonzeption auszugehen.

4 Umweltbelange

4.1 Ausgleich

Durch die Planung entsteht werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Das entstehende ökologisches Defizit wurde anhand eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt. Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit von 4.905 Ökopunkten gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ reduziert werden. Dieses verbleibende Defizit soll über das Ökokonto der Stadt Übach-Palenberg ausgeglichen werden.

4.2 Artenschutz

Das Plangebiet wurden im Jahr 2019 fachgutachterlich auf Tiervorkommen hin untersucht. Im Herbst 2024 fand eine Plausibilisierung der seinerzeit erhobenen Daten auf Grundlage des fortgeschriebenen Plankonzeptes statt. (Liebert, 2024)

Die vorhandenen Daten über planungsrelevante Arten wurden zusammengestellt und eine Potenzialanalyse wurde durchgeführt. Aus der Durchführung der ASP ergab sich ein vertiefender Untersuchungsbedarf für Fledermausarten allgemein sowie für Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn, Kiebitz und Bluthänfling. Vor diesem Hintergrund wurden im Zeitraum vom 26. Februar 2020 bis zum 30. Mai 2020 insgesamt zwölf Begehungen des Plangebiets durchgeführt (vgl. ebd., S. 24 ff.).

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen wurde das zu erwartende Artenspektrum mit seinen potenziellen Habitatansprüchen und den Wirkfaktoren des Planvorhabens abgeglichen. Auf diese Weise konnte das potenziell betroffene Artenspektrum auf Fledermäuse allgemein sowie auf Feldlerche, Rebhuhn und Bluthänfling reduziert werden (vgl. ebd., S. 34 ff.).

Diesbezüglich sind entsprechende artenspezifische Maßnahmen zu ergreifen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können. Zu diesen Maßnahmen gehören eine Bauzeitenregelung, die Vermeidung von Vogelschlag, eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung, Abstände der Bebauung zu angrenzenden Lebensräumen sowie Heckenpflanzungen. Darüber hinaus sind bau- und betriebsbedingte Störwirkungen zu minimieren. (vgl. ebd., S. 38 ff.)

Die vorstehenden Maßnahmen gewährleisten eine wirkungsvolle Vermeidung des Eintritts der Zugriffsverbote nach §44 BNatSchG. Die zusätzlich durchgeführte Plausibilitätsprüfung (11.2024) kommt zu dem Ergebnis, dass keine neuen essentiellen Lebensräume im Plangebiet sowie im nahen Umfeld entstanden sind, aufgrund derer eine neue Kartierung erforderlich wäre – die seit 2019 zusätzlich in das relevante Messtischblatt aufgenommenen Arten wurden geprüft – es ergeben sich aufgrund der strukturlosen Prägung der Intensivmähwiese im Plangebiet keine Betroffenheiten für diese Arten (Rohrammer, Teichhuhn, Weidenmeise, Kleiner Wasserfrosch). (vgl. ebd., S. 42)

Zur planungsrechtlichen Absicherung der erforderlichen Heckenpflanzung werden die entsprechenden Flächen zeichnerisch als „Flächen zum Anpflanzen von Hecken und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und es werden diesbezügliche, textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 2.2.7 dieser Begründung). Die übrigen Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung). Diese Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Übach-Palenberg und dem Vorhabenträger.

4.3 Immissionsschutz

Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes sind nicht ersichtlich. Im Umfeld befinden sich keine Betriebe, die eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Tag- oder Nachtzeitraum verursachen würden. Darüber hinaus lässt sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 128 ableiten, dass verkehrsbedingten Immissionen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschreiten werden.

4.4 Boden- und Wasserschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 wird eine mögliche Versiegelung von ca. 5.750 m² begründet. Insgesamt wird die Versiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ und einer GRZ von 0,35 im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ minimiert. Die jeweils festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Hinzu kommen die Versiegelungen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Zur Untersuchung der vorhandenen Böden wurde ein Fachgutachten erstellt (IBL, 2024). Die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in ein Sickerbecken, das in der Sohle einer ehemaligen Kiesgrube angelegt werden soll, wurde auch untersucht. Laut der Untersuchung ist eine Versickerung in der ehemaligen Kiesgrube möglich. Vor diesem Hintergrund soll das Niederschlagswasser aller Verkehrsflächen der neu zu bebauenden Grundstücke in die Kiesgrube eingeleitet werden. An der Innenseite der Baugrubenränder ist eine Dränage gemäß DIN 4095:1990-06 anzuordnen. Diese ist höhenmäßig so zu verlegen, dass anfallendes Wasser in die Baugrubenecken (Tiefpunkte) mit Pumpensümpfen abgeleitet wird. Aus den Pumpensümpfen ist das Wasser dann über Pumpen einer geeigneten Vorflut zuzuführen. Die diesbezügliche Machbarkeit wurde anhand einer hydrogeologischen Untersuchung (IBL, 2024) bzw. einer hierauf aufbauenden Erschließungsplanung nachgewiesen.

Darüber hinaus ist mit einem Verkehrsaufkommen von weniger als 300 Kfz/Tag zu rechnen. Die erforderliche Behandlung des von den Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers ist im weiteren Verfahren mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Ferner ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, die der Naherholung der Anwohner sowie dem ökologischen Ausgleich dienen soll. Für das geplante Vorhaben sind verschiedene weitere grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Dadurch können die entstehenden nachteiligen Auswirkungen teilweise gemindert werden.

5 Sonstige Hinweise

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Übach-Palenberg zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Die folgenden Hinweise werden infolge der durchgeführten Artenschutzprüfung bzw. aufgrund von Erkenntnissen aus der Umweltprüfung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2 Artenschutzmaßnahmen

Gemäß Artenschutzprüfung des Büros für Freiraumplanung D. Liebert vom 2. Juli 2020 sind die folgenden Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- *Bauzeitregelung*

  Damit die Tötung oder Störung von Feldlerchen und Rebhühnern vermieden wird, ist der Baubeginn auf das Zeitfenster Anfang August bis Mitte Februar zu terminieren und ununterbrochen fortzuführen.

  Die Rückkehr der Feldlerche aus den Winterquartieren erfolgt i. d. R. ab Mitte Februar bis Mitte März. Die Brut ist bis Anfang August abgeschlossen. Sollte absehbar sein, dass diese Vorgabe nicht realisierbar ist, sind mit der Genehmigungsbehörde Vorsorgemaßnahmen für die Vermeidung einer Brut abzustimmen (Vergrämungsmaßnahme – etwa 2 m hohe Pfähle mit zusätzlichem Flatterband im Abstand von max. 15 m). Zusätzlich ist das Baufeld vor Baubeginn nochmals auf Brutvorkommen zu untersuchen – erst nach Freigabe darf mit dem Bau begonnen werden.

  Die beschriebenen Maßnahmen verhindern zudem wirkungsvoll eine Tötung oder Störung von Rebhühnern.

  Das Rebhuhn kommt in Nordrhein-Westfalen als Standvogel das ganze Jahr über vor. Das Nest wird am Boden in flachen Mulden angelegt. Die Eiablage beginnt ab April, Hauptlegezeit ist im Mai, ab August sind alle Jungtiere selbstständig.

- *Vermeidung von Vogelschlag*

  Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z. B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen für die Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen wirksam verhin-

dern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z. B. Schmid et al., 2012). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist an den Einzelfall anzupassen und ggf. ist ihre Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

- *Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung*

  Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Zu diesem Zweck ist es zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° aufweisen (gegeben z. B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die aufgrund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum von etwa 590 nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße vor einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen sowie ein möglichst geringer Anteil abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Des Weiteren kann die Umweltverträglichkeit noch durch die Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Beleuchtungsregulierung (Dimmer) gefördert werden.

- *Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen*

  Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und Betrieb vorzubeugen, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des geplanten Baugebiets ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch den Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

3 Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Scherpenseel“ und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“, beide im Eigentum der Carolus Magnus GmbH,

Nikolaus-Becker-Straße 27, 52511 Geilenkirchen. Südlich und westlich des Planbereichs liegt die ehemalige Betriebsfläche des Steine-und-Erden-Gewinnungsbetriebs „Marienberg“. Die Bergaufsicht endete hier bereits im November 2012.

4 Einwirkungen aus Steinkohlenbergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

5 Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

6 Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Pkw (überdachter oder nicht überdachter Stellplatz, Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.

7 Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 4.905 Ökopunkten gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ reduziert werden. Dieses verbleibende Defizit soll über das Ökokonto der Stadt Übach-Palenberg ausgeglichen werden.

6 Bodenordnung

Die Flächen der Flurstücke 11/2 und 40 (teilweise), Flur 35, Gemarkung Übach-Palenberg, werden durch den Erschließungsträger als Partner der Stadt Übach-Palenberg erworben.

7 Kosten und Finanzierung

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

8 Flächenbilanz

Plangebiet	(100 %)	11.409 m²
Nettobauland	(74 %)	8.410 m²
Verkehrsflächen	(12 %)	1.373 m²
Grünflächen	(14 %)	1.626 m²