

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C24**  
**„Mittelstraße (Süd/West)“**

**Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln**

**Entwurf**  
**Zur Offenlage**

## Impressum

Oktober 2019

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Niederzier  
Rathausstraße 8  
52382 Niederzier

### **Verfasser:**

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:  
M.Sc. Ramona Grothues

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis .....	3
1.2	Planungsziel.....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB .....	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>6</b>
2.1	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	6
2.2	Bisheriger Planinhalt .....	7
<b>3</b>	<b>ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3	Bauweise.....	8
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
<b>4</b>	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
5.1	Umweltprüfung .....	8
5.2	Artenschutz .....	9
5.3	Nachbarschaftliche Belange.....	14

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier hat im Jahr 2004 den Bebauungsplan Nr. C24 aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung wurde seinerzeit eine max. eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die gemeinnützige Christian-Nolden-Stiftung (CNS) ist nun mit der Bitte an die Gemeinde getreten, innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen fünf Mehrfamilienhäuser und ein Doppelhaus mit jeweils 2 Vollgeschossen zu errichten. Dieses Vorhaben würde zu einer Nachverdichtung im planungsrechtlichen Innenbereich beitragen.

Bei der Schaffung von Wohnraum kommt Nachverdichtungsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu, da sie gegenüber der Erschließung von zusätzlichem Bauland diverse Vorteile bieten. Besonders hervorzuheben sind die ökologischen Vorteile, da durch Nachverdichtungen keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme unvorbelasteter Böden erfolgt (vgl. MKULNV NRW, 2016). Hierdurch können Eingriffe in unterschiedliche Schutzgüter wirksam vermieden oder gemindert werden. Somit spielt die Nachverdichtung auch hinsichtlich des Klimawandels eine bedeutende Rolle (vgl. BBSR, 2018). Doch auch aus ökonomischer Sicht sind Nachverdichtungsmaßnahmen sinnvoll, da hierdurch bereits bestehende Infrastrukturen genutzt werden können (vgl. AKNW, 2009).

Die Vorrangige Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung im Allgemeinen sowie die entsprechende Schaffung von Wohnraum im speziellen schlägt sich bereits in der bestehenden Gesetzeslage wieder. So soll laut Bodenschutzklausel (vgl. § 1a BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ergänzend dazu trifft der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in seinem Grundsatz 6.1-6 die Aussage, dass Maßnahmen zur Innenentwicklung wie Nachverdichtungen im bereits beplanten Innenbereich den Entwicklungen im Außenbereich vorgezogen werden sollen (vgl. Landesregierung NRW, 2016).

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich, da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. C24 „Mittelstraße (Süd/West)“ maximal ein Vollgeschoss festsetzt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen stehen den Planungsabsichten ebenfalls entgegen.

**In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. C24 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung des verfahrensgegenständlichen Vorhabens bei gleichzeitiger Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung. Weitere wesentliche Planungsziele stellen die Schaffung von Wohnraum sowie die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

### 1.3 Beschreibung des Plangebietes



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie);

Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW (2019): Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 19.09.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Niederzier in der Ortslage Huchem-Stammeln und umfasst einen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. C24 „Mittelstraße (Süd/West)“. Der Änderungsbereich der 5. Änderung erstreckt sich über die Flächen Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 3, Flurstücke 509, 510 und 609. Die Gesamtfläche der Änderung umfasst somit ca. 3.781m<sup>2</sup>.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden über die Mittelstraße vollständig erschlossen. Es handelt sich um zwei Teilbereiche, die räumlich durch die vorgenannte Verkehrsfläche getrennt werden. Die Plangebietsflächen sind bisher unbebaut. Davon ausgenommen ist eine Teilfläche im Norden des Flurstücks 609, auf der bereits ein Gebäude errichtet wurde. Die übrigen Flächenbereiche stellen sich derzeit als Dauergrünland dar.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. Nördlich des Plangebietes befinden sich ein Pflegeheim sowie Seniorenwohnanlagen der AWO Altenhilfeeinrichtungen. Die östlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In südlicher Richtung schließen sich Wohnnutzungen an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. Westlich befinden sich die Bahnlinie der Rurtalbahn sowie der Bahnhofpunkt Huchem-Stammeln.

### 1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann die Gemeinde einen Baubauungsplan der Innenentwicklung bei der Änderung von Bebauungsplänen nutzen, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Er ist insbesondere für die Nachverdichtung ein wichtiges Instrument. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m<sup>2</sup> zulässig.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauNVO] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, alleine die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. C24 umfasst eine Fläche von ca. 26.000 m<sup>2</sup>. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 der zum Satzungsbeschluss des bestehenden Bebauungsplanes gültigen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 darf die Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Somit ist mit einer versiegelten Fläche von maximal ca. 15.600 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. C24 umfasst eine Fläche von ca. 3.781 m<sup>2</sup>. Somit ist durch die vorliegende Änderung mit einer versiegelten Fläche im Umfang von maximal ca. 2.269 m<sup>2</sup> zu rechnen. Selbst in Bezug auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. C24 wird eine Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> selbst bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke nicht überschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ist einer Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da das Verfahren nach § 13a BauGB nur für Vorhaben, die sich auf Flächen aus dem planungsrechtlichen Innenbereich befinden anwendbar ist, kann eine UVP-Pflicht für Verfahren gemäß § 13a BauGB pauschal ausgeschlossen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 2,1 km nordwestlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den umliegenden Bereichen, beispielsweise im Verlauf der Rur oder im Auebereich der Erft. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen 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. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“* (vgl. § 50 Satz 1 BauGB) Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- kann der Bebauungsplan, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Diese Gebiete sollen primär Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen sowie sonstige private und öffentliche Einrichtungen der Bildung und Kultur bereitstellen. Weitere Vorgaben werden sowohl in der zeichnerischen als auch in der textlichen Darstellung des Regionalplans

für den Änderungsbereich nicht getroffen. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Da sich die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen und diese nicht Gegenstand dieser Planänderung sind, bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

## 2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. C24 setzt für den Geltungsbereich der 5. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet sowie in einem Teilbereich private Grünflächen als Art der baulichen Nutzung
- Eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,5 als Maß der baulichen Nutzung
- maximal ein Vollgeschoss
- Einzel/Doppelhäuser
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Im Bereich der privaten Grünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise sind dem Planwerk zu entnehmen.

## 3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. C24 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden.

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. C24 umfasst die Flächen Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 3, Flurstücke 509, 510 und 609. Es wurden diejenigen Flurstücke in den Geltungsbereich aufgenommen, die von der Änderung der Festsetzungen unmittelbar betroffen sind.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 von bisher maximal einem Vollgeschoss auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht. Um die Umsetzung von zwei Vollgeschossen wie geplant realisieren zu können, wird ebenfalls die Geschossflächenzahl von bisher 0,5 auf 0,8 angehoben.



### 3.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird die Bauweise des ursprünglichen Bebauungsplans beibehalten. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine höhere Flexibilität der Bauformen zu ermöglichen und ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung zuzulassen.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 wird die Baufenstertiefe nicht verändert. Das Baufenster wird lediglich neu ausgerichtet, sodass die vertikalen Baugrenzen nun in einem 90°-Winkel zur südlich gelegenen Verkehrsfläche verlaufen.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 wird die Tiefe des nördlichen Baufensters um einen Meter erhöht, sodass diese künftig 15,0 m beträgt. Die zwei weiteren Baufenster werden zu einem gemeinsamen Baufenster zusammengefasst, wobei die bestehenden Baugrenzen geringfügig verschoben werden. Im westlichen Bereich beträgt die Baufenstertiefe statt der bisherigen Regelbreite von 15,0 m nun eine Regelbreite von 16,0 m. Im südwestlichen Bereich wurde die Baugrenze ebenfalls um einen Meter verschoben, sodass das Baufenster dort nun eine Regelbreite von 15,0 m misst. Im östlichen bzw. südöstlichen Bereich halten die Baugrenzen einen Regelabstand von 3,0 m zu den nächstgelegenen Grundstücksgrenzen ein.

Insgesamt halten die Baugrenzen im gesamten Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. C24 einen Regelabstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ein.

## 4 PLANUNGSAalternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten, die in gleichem Maße zu der Erreichung der Planungsziele beitragen, bestehen sowohl hinsichtlich des Standortes als auch hinsichtlich der Plankonzeption nicht.

Der geplante Standort bietet sich einerseits aufgrund der Nutzung bestehender Nachverdichtungspotenziale sowie andererseits zur Ausbildung von Synergien mit den bestehenden Einrichtungen der AWO besonders an. Da es sich bei der Christian Nolden Stiftung ebenfalls um eine gemeinnützige Organisation zur Altenhilfe handelt, können durch eine Bündelung der Einrichtungen positive Effekte erzielt werden.

Die Plankonzeption ist so gewählt, dass die Umsetzung des geplanten Vorhabens zwar ermöglicht wird, jedoch keine darüberhinausgehenden Eingriffe begründet werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die zur Erfüllung der Planungsziele besser geeignet wären.

## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

## 5.2 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

In Bezug auf den Artenschutz wurde als Informationsbasis die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV (Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz NRW) hinzugezogen. Das Plangebiet befindet sich im Quadrant 2 des Messtischblattes 5104 „Düren“. Demnach besteht ein Anfangsverdacht für ein Vorkommen der nachfolgenden, planungsrelevanten Arten.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
<b>Säugetiere</b>			
Castor fiber	Europäischer Biber	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Nyctalus noctula	Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	U+
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
<b>Vögel</b>			
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-
Anas clypeata	Löffelente	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Anas crecca	Krickente	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Anthus pratensis	Wiesenpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Anthus trivialis	Baumpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Coturnix coturnix	Wachtel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U

Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	U-
<b>Amphibien</b>			
Bufo calamita	Kreuzkröte	Nachweis ab 2000 vorhanden	U
Rana dalmatina	Springfrosch	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Nachweis ab 2000 vorhanden	G

**Tabelle 1:** planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5104

Quelle: LANUV NRW 2016

Ein potenzielles Vorkommen der planungsrelevanten Arten im Bereich der Messtischblätter bedeutet jedoch nicht, dass diese Arten auch tatsächlich im Plangebiet anzutreffen sind. Die spezifische Empfindlichkeit potentiell vorhandener Tierarten ist maßgeblich von der Habitategnung des Plangebietes für die jeweiligen Arten abhängig. Die jeweilige Eignung wird in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5104		
Art	Bedeutende Lebensräume und Habitatelemente	Habitategnung des Plangebietes
<b>Säugetiere</b>		
<b>Nagetiere</b>		
Europäischer Biber	Bach- und Flussauen, Entwässerungsgräben, Altarme, Seen, Teichanlagen sowie Abgrabungsgewässer. Wichtig sind für Biber ein gutes Nahrungsangebot (v.a. Wasserpflanzen, Kräuter, Weichhölzer), eine ständige Wasserführung sowie störungsarme, grabbare Uferböschungen zur Anlage der Baue.	Geringe Habitategnung Innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld sind keine Gewässerstrukturen vorhanden.
<b>Gebäudefledermäuse</b>		
Kleine Bartfledermaus	struktureichen Landschaften mit kleineren Fließgewässern in der Nähe von Siedlungsbereichen. Sommerquartiere und Fortpflanzungsgemeinschaften befinden sich in warmen Spaltenquartieren und Hohlräumen an und in Gebäuden.	<b>Hohe Habitategnung</b> Innerhalb des Plangebietes ist ein Gebäude vorhanden, was als potenzielle Wochenstube genutzt werden könnte.
Zwergfledermaus	struktureichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen. Als Sommerquartiere und Wochenstuben werden fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden aufgesucht.	
Mückenfledermaus	gewässerreichen Waldgebieten sowie in baum- und strauchreichen Parklandschaften mit alten Baumbeständen und Wasserflächen. Für die Wochenstube werden bevorzugt Spaltenquartiere an und in Gebäuden, wie Fassadenverkleidungen, Fensterläden oder Mauerhohlräume angenommen.	
<b>Waldfledermäuse</b>		
Wasserfledermaus	struktureichen Landschaften mit einem hohen Gewässer- und	Geringe Habitategnung.

	Waldanteil. Sommerquartiere und Wochenstuben befinden sich fast ausschließlich in Baumhöhlen.	Es sind keine Waldflächen oder umfangreiche Gehölzstrukturen vorhanden. Auch an Gewässerstrukturen fehlt es im Plangebiet.
Fransenfledermaus	unterholzreichen Laubwäldern mit lückigem Baumbestand. Als Wochenstuben werden Baumquartiere (v.a. Höhlen, abstehende Borke) sowie Nistkästen genutzt. Darüber hinaus werden auch Dachböden und Viehställe bezogen.	
Abendsegler	hauptsächlich in Baumhöhlen in Wäldern und Parklandschaften. Sommerquartiere und Fortpflanzungsgesellschaften befinden sich vorwiegend in Baumhöhlen, seltener auch in Fledermauskästen.	
Rauhautfledermaus	strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil. Besiedelt werden Laub- und Kiefernwälder, wobei Auwaldgebiete in den Niederungen größerer Flüsse bevorzugt werden. Als Sommer- und Paarungsquartiere werden Spaltenverstecke an Bäumen bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen. Genutzt werden auch Baumhöhlen, Fledermauskästen, Jagdkanzeln, seltener auch Holzstapel oder waldnahe Gebäudequartiere.	
Braunes Langohr	unterholzreiche, mehrschichtige lichte Laub- und Nadelwälder mit einem größeren Bestand an Baumhöhlen. Als Wochenstuben werden neben Baumhöhlen und Nistkästen oftmals auch Quartiere in und an Gebäuden (Dachböden, Spalten) bezogen.	
<b>Vögel</b>		
<b>Offenlandarten</b>		
Feldlerche	reich strukturiertes Ackerland, extensiv genutzte Grünländer und Brachen sowie größere Heidegebiete.	Geringe Habitategnung Die Plangebietsflächen selbst stellen sich überwiegend als Grünlandbereiche dar, jedoch sind die Flächen zu fast allen Seiten von vertikalen Strukturen umgeben, welche die Offenlandarten meiden.
Steinkauz	offene und grünlandreiche Kulturlandschaften mit einem guten Höhlenangebot. Als Jagdgebiete werden kurzrasige Viehweiden sowie Streuobstgärten bevorzugt. Für die Bodenjagd ist eine niedrige Vegetation mit ausreichendem Nahrungsangebot von entscheidender Bedeutung.	
Wachtel	offenen, gehölzarmen Kulturlandschaften mit ausgedehnten Ackerflächen vor. Besiedelt werden Ackerbrachen, Getreidefelder (v.a. Wintergetreide, Luzerne und Klee) und Grünländer mit einer hohen Krautschicht, die ausreichend Deckung bieten. Standorte auf tiefgründigen Böden werden bevorzugt. Wichtige Habitatbestandteile sind Weg- und Ackerraine sowie unbefestigte Wege zur Aufnahme von Insektennahrung und Magensteinen.	
Rebhuhn	offene, gerne auch kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen und Grünländern. Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege.	
Kiebitz	offener Grünlandgebiete und bevorzugt feuchte, extensiv genutzte Wiesen und Weiden. Seit einigen Jahren besiedelt er verstärkt auch Ackerland. Bei der Wahl des Neststandortes werden offene und kurze Vegetationsstrukturen bevorzugt.	
<b>Vogelarten der halboffenen Feldflur</b>		
Wiesenpieper	offenen, baum- und straucharmen feuchten Flächen mit höheren Singwarten (z.B. Weidezäune, Sträucher). Die Bodenvegetation muss ausreichend Deckung bieten, darf aber nicht zu dicht und zu hoch sein. Bevorzugt werden extensiv genutzte, frische bis feuchte Dauergrünländer, Heideflächen und Moore.	<b>Hohe Habitategnung</b> Es sind sowohl offene Bereiche als auch potenzielle Sitzwarten in Form von Gebäuden vorhanden.
Baumpieper	offenes bis halboffenes Gelände mit höheren Gehölzen als Singwarten und einer strukturreichen Krautschicht. Geeignete	

	Lebensräume sind sonnige Waldränder, Lichtungen, Kahlschläge, junge Aufforstungen und lichte Wälder. Außerdem werden Heide- und Mooregebiete sowie Grünländer und Brachen mit einzeln stehenden Bäumen, Hecken und Feldgehölzen besiedelt.	
Waldohreule	halboffene Parklandschaften mit kleinen Feldgehölzen, Baumgruppen und Waldrändern. Darüber hinaus kommt sie auch im Siedlungsbereich in Parks und Grünanlagen sowie an Siedlungsrändern vor. Im Winterhalbjahr kommen Waldohreulen oftmals an gemeinsam genutzten Schlafplätzen zusammen. Als Jagdgebiete werden strukturreiche Offenlandbereiche sowie größere Waldlichtungen aufgesucht.	
Bluthänfling	offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen und einer samentragenden Krautschicht. In NRW sind dies z.B. heckenreiche Agrarlandschaften, Heide-, Ödland- und Ruderalflächen. Seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts aber hat sich die Präferenz auch in die Richtung urbaner Lebensräume, wie Gärten, Parkanlagen und Friedhöfe verschoben.	
Feldsperling	halboffene Agrarlandschaften mit einem hohen Grünlandanteil, Obstwiesen, Feldgehölzen und Waldrändern. Darüber hinaus dringt er bis in die Randbereiche ländlicher Siedlungen vor, wo er Obst- und Gemüsegärten oder Parkanlagen besiedelt.	
Schwarzkehlchen	magere Offenlandbereiche mit kleinen Gebüschern, Hochstauden, strukturreichen Säumen und Gräben. Besiedelt werden Grünlandflächen, Moore und Heiden sowie Brach- und Ruderalflächen. Wichtige Habitatbestandteile sind höhere Einzelstrukturen als Sitz- und Singwarte sowie kurzrasige und vegetationsarme Flächen zum Nahrungserwerb.	
<b>Waldvogelarten</b>		
Kleinspecht	parkartige oder lichte Laub- und Mischwälder, Weich- und Hartholzauen sowie feuchte Erlen- und Hainbuchenwälder mit einem hohen Alt- und Totholzanteil. In dichten, geschlossenen Wäldern kommt er höchstens in Randbereichen vor. Darüber hinaus erscheint er im Siedlungsbereich auch in strukturreichen Parkanlagen, alten Villen- und Hausgärten sowie in Obstgärten mit altem Baumbestand.	Geringe Habitateignung. Es sind keine Waldflächen oder umfangreiche Gehölzstrukturen vorhanden.
<b>Siedlungs- und Kulturfolger</b>		
Mehlschwalbe	Kulturfolger in menschlichen Siedlungsbereichen. Als Koloniebrüter bevorzugt sie frei stehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude in Dörfern und Städten. Die Lehmester werden an den Außenwänden der Gebäude an der Dachunterkante, in Giebel-, Balkon- und Fensternischen oder unter Mauervorsprüngen angebracht. Industriegebäude und technische Anlagen (z.B. Brücken, Talsperren) sind ebenfalls geeignete Brutstandorte. Als Nahrungsflächen werden insektenreiche Gewässer und offene Agrarlandschaften in der Nähe der Brutplätze aufgesucht.	<b>Hohe Habitateignung</b> Es sind Gebäude vorhanden, die sich als Neststandort eignen. Die angrenzenden Äcker und Grünlandbereiche bilden geeignete Jagdhabitate
Turmfalke	offenen strukturreichen Kulturlandschaften, oft in der Nähe menschlicher Siedlungen vor. Selbst in großen Städten fehlt er nicht, dagegen meidet er geschlossene Waldgebiete. Als Nahrungsgebiete suchen Turmfalken Flächen mit niedriger Vegetation wie Dauergrünland, Äcker und Brachen auf.	
Rauchschwalbe	extensiv genutzte, bäuerliche Kulturlandschaft. Die Besiedlungsdichte wird mit zunehmender Verstädterung der Siedlungsbereiche geringer. In typischen Großstadtlandschaften fehlt sie. Die Nester werden in Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten (z.B. Viehställe, Scheunen, Hofgebäude) aus Lehm und Pflanzenteilen gebaut.	

Schleiereule	halboffenen Landschaften, die in engem Kontakt zu menschlichen Siedlungsbereichen stehen. Als Jagdgebiete werden Viehweiden, Wiesen und Äcker, Randbereiche von Wegen, Straßen, Gräben sowie Brachen aufgesucht. Als Nistplatz und Tagesruhesitz werden störungsarme, dunkle, geräumige Nischen in Gebäuden genutzt, die einen freien An- und Abflug gewähren (z.B. Dachböden, Scheunen, Taubenschläge, Kirchtürme). Bewohnt werden Gebäude in Einzellagen, Dörfern und Kleinstädten.	
<b>Gewässervogelarten</b>		
Löffelente	Feuchtwiesen, Niedermooren, wiedervernässten Hochmooren und Sümpfen sowie an verschliffen Gräben und Kleingewässern. Seltener werden auch Fisch- und Klärteiche angenommen. Bevorzugt werden Standorte mit kleinen, offenen Wasserflächen und ausreichender Deckung.	Geringe Habitategnung Innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld sind keine Gewässerstrukturen vorhanden.
Krickente	Hoch- und Niedermooren, auf kleineren Wiedervernässungsflächen, an Heidekolken, in verschliffen Feuchtgebieten und Feuchtwiesen sowie in Grünland-Graben-Komplexen.	
Waldwasserläufer	Flüssen, Seen, Kläranlagen, aber auch Wiesengräben, Bächen, kleineren Teichen und Pfützen	
<b>Vogelarten ohne festgelegte Lebensräume oder Mischvarianten</b>		
Mäusebussard	nahezu alle Lebensräume der Kulturlandschaft, sofern geeignete Baumbestände als Brutplatz vorhanden sind. Bevorzugt werden Randbereiche von Waldgebieten, Feldgehölze sowie Baumgruppen und Einzelbäume, in denen der Horst in 10 bis 20 m Höhe angelegt wird. Als Jagdgebiet nutzt der Mäusebussard Offenlandbereiche in der weiteren Umgebung des Horstes.	<b>Geringe Habitategnung</b> Das Plangebiet ist nicht strukturreich, es fehlt an Bäumen und Nistmöglichkeiten.
Kuckuck	fast alle Lebensräume, bevorzugt in Parklandschaften, Heide- und Moorengebieten, lichten Wäldern sowie an Siedlungsrändern und auf Industriebrachen antreffen. Der Kuckuck ist ein Brutschmarotzer. Das Weibchen legt jeweils ein Ei in ein fremdes Nest von bestimmten Singvogelarten.	<b>Hohe Habitategnung</b> Da der Kuckuck in fast allen Lebensräumen vorkommt, eignet sich das Plangebiet als Habitat, sofern Nester von anderen Vögeln vorhanden sind.
Nachtigall	gebüschreiche Ränder von Laub- und Mischwäldern, Feldgehölze, Gebüsche, Hecken sowie naturnahe Parkanlagen und Dämme. Dabei sucht sie die Nähe zu Gewässern, Feuchtgebieten oder Auen. Eine ausgeprägte Krautschicht ist vor allem für die Nestanlage, zur Nahrungssuche und für die Aufzucht der Jungen wichtig.	Geringe Habitategnung Das Plangebiet ist nicht strukturreich, es fehlt an Gehölzstrukturen, Gewässernähe sowie einer ausgeprägten Krautschicht.
Waldkauz	strukturierten Kulturlandschaften mit einem guten Nahrungsangebot. Besiedelt werden lichte und lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen, die ein gutes Angebot an Höhlen bereithalten. Als Nistplatz werden Baumhöhlen bevorzugt, gerne werden auch Nisthilfen angenommen.	Geringe Habitategnung Das Plangebiet ist nicht strukturreich, es fehlt an Bäumen und Nistmöglichkeiten.
Girlitz	Lebensraum Stadt für diese Art von besonderer Bedeutung, da hier zu jeder Jahreszeit ein milderes und trockeneres Mikroklima herrscht als in ländlichen Gebieten. Eine abwechslungsreiche Landschaft mit lockerem Baumbestand findet er in der Stadt auf Friedhöfen und in Parks und Kleingartenanlagen. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in Nadelbäumen.	Geringe Habitategnung Es handelt sich weder um ein städtisches Gebiet mit mildem, trockenem Mikroklima, noch handelt es sich um eine abwechslungsreiche Landschaft mit lockerem Baumbestand.
Star	Vielzahl von Lebensräumen. Als Höhlenbrüter benötigt er Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen (z.B. ausgefallte Astlöcher, Buntspechthöhlen) und angrenzenden offenen Flächen zur Nahrungssuche. Ursprünglich ist die Art wohl ein Charaktervogel der mit Huftieren beweideten, halboffenen Landschaften und feuchten Grasländer gewesen. Durch	<b>Hohe Habitategnung</b> Es sind Gebäude vorhanden, welche geeignete Brutmöglichkeiten darstellen. Angrenzend finden sich Offenlandbereiche für die Jagd.

	bereitgestellte Nisthilfen brütet dieser Kulturfolger auch immer häufiger in Ortschaften, wo ebenso alle erdenklichen Höhlen, Nischen und Spalten an Gebäuden besiedelt werden.	
<b>Amphibien</b>		
Kreuzkröte	Abgrabungsflächen in den Flussauen (z.B. Braunkohle-, Locker- und Festgesteinabgrabungen). Darüber hinaus werden auch Industriebrachen, Bergehalden und Großbaustellen besiedelt. Als Laichgewässer werden sonnenexponierte Flach- und Kleingewässer wie Überschwemmungstümpel, Pfützen, Lachen oder Heideweier genutzt.	Geringe Habitataignung Innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld sind keine Gewässerstrukturen vorhanden.
Springfrosch	Hartholzauen entlang von Flussläufen, lichte gewässerreiche Laubmischwälder, Waldränder und Waldwiesen sowie isoliert gelegene Feldgehölze und Waldinseln. Als Laichgewässer werden Wald- und Waldrandtümpel, Weiher, kleine Teiche, Wassergräben sowie temporäre Gewässer besiedelt. Bevorzugt werden sonnenexponierte, vegetationsreiche, meist fischfreie Gewässer.	
Kleiner Wasserfrosch	Erlenbruchwälder, Moore, feuchte Heiden, sumpfige Wiesen und Weiden sowie gewässerreiche Waldgebiete. Als Laichgewässer werden unterschiedliche Gewässertypen genutzt: moorige und sumpfige Wiesen- und Waldweiher, Teiche, Gräben, Bruchgewässer, die Randbereiche größerer Gewässer. Seltener werden größere Seen, Abgrabungsgewässer, Flüsse besiedelt.	

**Tabelle 2:** Habitataignung des Plangebietes für die planungsrelevanten Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5104;

Quelle: LANUV NRW, 2016

Für Gebäudefledermäuse besteht somit grundsätzlich eine hohe Habitataignung. In diesem Zusammenhang ist das bestehende Gebäude vor Abbruch gutachterlich auf Höhlen und Nistplätze zu untersuchen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Auch für einige Vogelarten besteht eine generelle Habitataignung. Insgesamt ist jedoch zu beachten, dass die Fläche durch die anthropogene Nutzung bereits vorbelastet und damit nicht störungsfrei ist. Das Plangebiet ist als Habitat somit hauptsächlich für Kulturfolger und siedlungsangepasste Arten geeignet.

Um für alle potenziell vorkommenden Arten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, wird der nachfolgende Hinweis im Rahmen der Bebauungsplanänderung ergänzt:

### 1. Artenschutz

*Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass der Abriss von Gebäuden und eventuell erforderliche Freischnitte von Vegetation nicht in der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Sommermonate Juni-August) und nicht in der Brutzeit europäische Vogelarten (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sollten Bruthabitate vorgefunden werden, sind diesbezüglich Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.*

### 5.3 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C24 grundsätzlich berührt, da im Zuge der Planung die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse erhöht wird. Insbesondere die geplante Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA1 führt zu Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange, da sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ein eingeschossiges Wohngebäude befindet. Die Anwohner dieses Grundstückes könnten sich je nach Anordnung der Fenster oder Außenbauteile wie Balkone beeinträchtigt fühlen, da der Garten vom Nachbargebäude

aus ggf. besser einsehbar wird. Eine verträgliche Gestaltung ist jedoch im Rahmen der Genehmigungs- und Ausbauplanung grundsätzlich möglich.

In Hinblick auf das Allgemeine Wohngebiet WA2 werden nachbarschaftliche Belange nicht berührt, da die nördlich angrenzenden Grundstücke bereits in zweigeschossiger Bauweise bebaut sind.

Die geplanten Abstandsflächen halten das bauordnungsrechtliche Mindestmaß von 3,0 m zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze ein, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verändert, sodass die zulässigen Immissionen denen des Bestandes entsprechen werden.

Das Ortsbild wird durch die 5. Änderung ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt, da nördlich des Plangebietes bereits zweigeschossige Gebäude vorhanden sind und das Planvorhaben außerdem zu einer Nachverdichtung sowie zur Ausbildung einer Raumkante entlang des Straßenraumes beiträgt.