

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. C31

„Am Zehnthof“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln

IMPRESSUM

Juli 2020

Entwurf zur Offenlage

Auftraggeber:

Dürener Bauverein AG

Grüngürtel 31

52351 Düren

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues



i.A. M.Sc. Miriam El Omari

Projektnummer: 19-108

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13b BauGB	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	6
2.4	Wasserrechtliche Schutzgebiete	7
3	PLANUNGSKONZEPT.....	7
3.1	Nutzungskonzept.....	7
3.2	Erschließungskonzept	8
3.3	Freiraumkonzept	9
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	9
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	10
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	11
4.6	Verkehrsflächen.....	12
4.7	Grünflächen	12
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.9	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
4.10	Bedingte Festsetzungen	15

4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
5	HINWEISE.....	16
6	PLANDATEN.....	17
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
7.1	Umweltauswirkungen.....	17
7.2	Artenschutz.....	17
7.3	Immissionen.....	18
7.4	Nachbarschaftliche Belange	19
7.5	Altlasten	19
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	20
9	REFRENZLISTE DER QUELLEN	20

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Gemäß den gemeindeeigenen Zählungen des Einwohnermeldeamtes ist ein leichtes, jedoch kontinuierliches Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 2011 zu verzeichnen. Während 2011 insgesamt 14.095 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde angemeldet hatten, waren es zum 01.01.2018 insgesamt 14.425 Menschen. Dieser Trend wird durch die Zählungen von IT.NRW bestätigt. Gemäß dieser Quelle stieg die Zahl der Einwohner von 13.672 im Jahr 2011 auf 13.863 im Jahr 2016 (vgl. IT.NRW, 2018: 6). Aktuellere Zählungen liegen jeweils nicht vor.

Die Erhebungen von IT.NRW belegen darüber hinaus, dass dieser Trend nicht auf das natürliche Bevölkerungswachstum, sondern vorwiegend auf das Wanderungssaldo in der Gemeinde zurückzuführen ist. Während die natürliche Sterberate im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2016 kontinuierlich über der natürlichen Geburtenrate gelegen hat, lag die Zahl der Fortzüge überwiegend unter der Zahl der Zuzüge (vgl. ebd.).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. erheblich zunehmen wird. Zwar gehen die der Gemeinde aktuell zur Verfügung stehenden Daten von IT.NRW noch von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 aus (vgl. ebd.: 9), allerdings ist aufgrund der Effekte des Prozesses Region+ mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen (vgl. Bezirksregierung Köln, 2019). Aktuelle Hochrechnungen der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Niederzier in den folgenden Jahren einen Bedarf an 41 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche, der aus einem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert. Der Kreis Düren verfolgt zudem derzeit eine Wachstumsoffensive, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (vgl. Kreis Düren, 2018). Besonders vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietpreise in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. In Niederzier und der direkten Umgebung ist aufgrund bedeutender struktureller Veränderungen – insbesondere im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der Tagebaulandschaften Hambach und Inden – mit einem signifikanten Bevölkerungszuwachs der Gesamtgemeinde zu rechnen. Der vorliegend hohe Bedarf an Wohnbauflächen soll vor allem über die Ortslagen Niederzier, Oberzier und Huchem-Stammeln gedeckt werden, die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt werden.

Insbesondere für Pendler stellt die Ortslage Huchem-Stammeln durch den Bahnhofpunkt der Rurtalbahn sowie die direkte Nähe zur Autobahnauffahrt der A4 einen attraktiven Wohnstandort dar. Um die bereits angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Niederzier zu entzerren, ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewünscht und erforderlich.

Die Bestandsbebauung in der Gesamtgemeinde umfasst vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst der Bestand an Ein- und Zweipersonenhaushalten und damit der Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. Innerhalb der Ortslage Huchem-Stammeln existieren gegenwärtig zwar bereits Bereiche, in denen Mehrfamilienhausbebauung besteht, die Deckung des vorhandenen Bedarfs kann durch den Be-

stand jedoch nicht gewährleistet werden. Aus diesem Grunde soll der Bestand durch die Errichtung neuer Mehrfamilienhäuser ergänzt werden.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Es besteht eine unmittelbare Anbindung an die umgebenden Wohngebiete. Dadurch sind bereits Anschlussmöglichkeiten an bestehende Infrastrukturen gegeben, die an anderer Stelle erst geschaffen werden müssten. Insofern trägt der gewählte Standort diesbezüglich zu einer Eingriffsvermeidung bei.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche zwar bereits als „Wohnbauflächen“ dar, ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht jedoch derzeit nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. C31 „Am Zehnthof“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

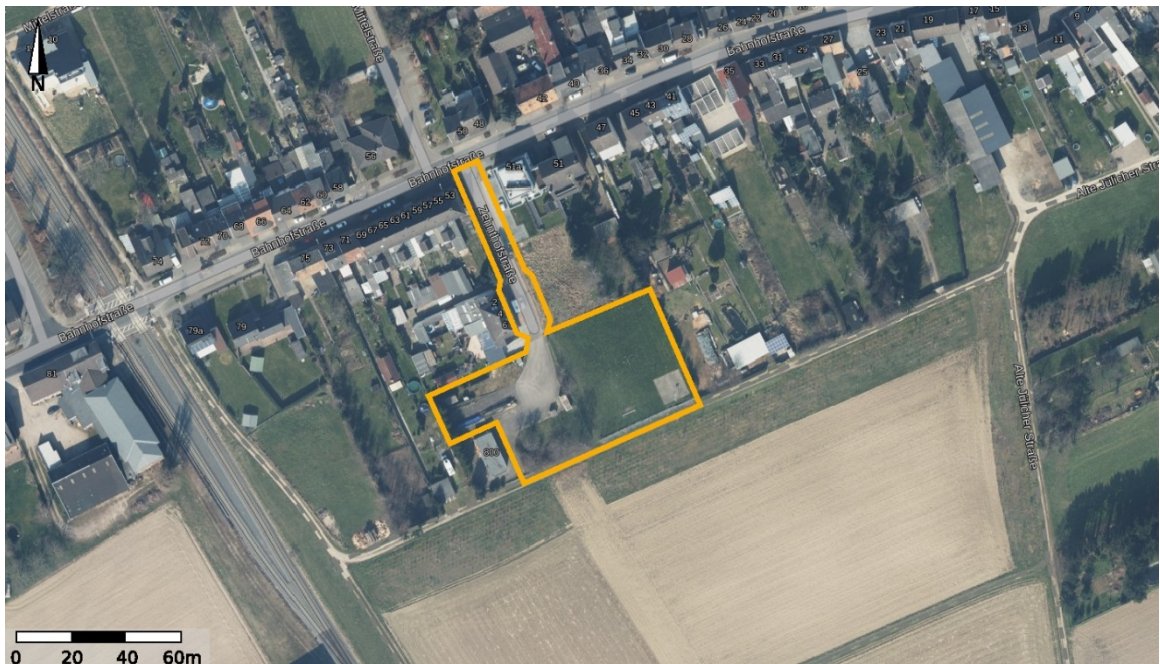


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Huchem–Stammeln der Gemeinde Niederzier, nordöstlich des interkommunalen Gewerbegebietes Rurbenden–Talenden und umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Huchem – Stammeln, Flur 4, Flurstück 676 sowie Teile der Flurstücke 265 und 699. Derzeit unterliegt das Plangebiet unterschiedlichen Nutzungen. Der östliche Bereich wird als Bolz- und Basketballplatz genutzt. Der überwiegende Teil dieser Fläche ist begrünt, während der Basketballplatz versiegelt ist. Am westlichen Rand der Grünfläche befinden sich einzelne Gehölzstrukturen, ebenso befindet sich südwestlich im Bereich des Ausläufers der Grünfläche eine Baumgruppe. Im Nordwesten des Plangebietes erstreckt sich eine versiegelte Fläche, welche der Erschließung und Andienung der Gasregelstation dient, die sich in Angrenzung südwestlich des Plangebietes befindet. Die bestehende Versiegelung kann im Zuge des Planvorhabens für die Erschließung genutzt und zur Schaffung des geplanten Spielplatzes teilweise entsiegelt werden. Nördlich umfasst der Geltungsbereich die bestehende Zehnthofstraße.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Süden grenzt ein Wirtschaftsweg, dichte Gehölzstrukturen sowie ackerbaulich genutzte Flächen an das Verfahrensgebiet. Etwa 1,2 km weiter südlich verläuft die Autobahn A4. Im Norden und im Osten grenzt Wohnbebauung an die verfahrensgegenständlichen Flächen an, die vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit verhältnismäßig weitläufigen Gartenstrukturen besteht. Die nördlich innerhalb des Plangebietes verlaufende Zehnthofstraße mündet im Norden in die Bahnhofstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet an die auslaufenden Gartenstrukturen der umliegenden Wohnbebauung sowie an eine Gasregelstation. In etwa 120 m westlicher Entfernung befindet sich die Bahntrasse der Rurtalbahn.

1.4 Planverfahren gemäß § 13b BauGB

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für sogenannte Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB ist an strenge Zugangsvoraussetzungen gebunden. Das Vorliegen dieser Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13b BauGB ist nur bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² möglich.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB die Fläche maßgeblich, die [nach § 19 Abs. 2 BauNVO] bei der 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, allein 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)

Vorliegend ist mit einer versiegelten Fläche im Umfang von ca. 1128 m² (GRZ 0,4) innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ zu rechnen. Eine Grundfläche von 10.000 m² wird nicht überschritten.

- Durch den betreffenden Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

„Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.“ (VGH München (2. Senat), Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528) Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4.2). Somit wird der Tatbestand einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt.

Zudem grenzt der geplante Bebauungsplan zu drei Seiten an bestehende Wohnnutzungen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen schließen somit an bereits bebaute Ortsteile an.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB ist nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich.

Gemäß § 13b Satz 2 BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. C31 wurde am 05.12.2019 durch den Rat der Gemeinde Niederzier gefasst.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen; vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und vorbehaltlich eines politischen Konsenses wird der Satzungsbeschluss innerhalb dieses Zeitraumes als realistisch angesehen.

Weitere Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung von beschleunigten Verfahren ergeben sich aus § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Diese Zugangsvoraussetzungen werden nachfolgend geprüft.

- 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 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Beide Werte werden bereits durch § 13b Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Eine UVP-Pflicht kann für Verfahren gemäß § 13b BauGB pauschal ausgeschlossen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe 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. 2,4 km nordwestlich sowie 3,2 km südwestlich des Plangebietes befindet. Östlich liegt in ca. 12 km Entfernung das FFH-Gebiet „Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide“ sowie südöstlich in ca. 13 km Entfernung das FFH-Gebiet „Noervenicher Wald“. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann ist. Der Tagebau Hambach befindet sich jedoch zwischen den nordwestlich und südöstlich gelegenen FFH-Gebieten und führt durch den Betrieb zu einer ausgeprägten Störwirkung. Somit ist ein Meidungsverhalten von potenziell ziehenden Arten für den möglichen Verbindungskorridor sehr wahrscheinlich.

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 anthropogenen Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten wie weitläufige Freiflächen oder die Biotopstrukturen der Ruraue, 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.

Die Zugangsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB werden somit vollständig erfüllt. Von der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Im beschleunigten Verfahren stehen unterschiedliche Verfahrenserleichterungen zu Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.
- 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 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 14). Die Darstellungen des Regionalplanes stehen der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen bereits vollständig als „Wohnbauflächen“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird somit keine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.

2.3 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 hinsichtlich einer möglichen 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 Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des sich in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes II „Rur- und Indeae“, sodass dem Vorhaben vorliegend keine Erhaltungsziele oder Schutzziele der im Landschaftsplan festgesetzten Schutzgebiete entgegenstehen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, 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 räumliche Überlagerung besteht mit keinem der vorgenannten Schutzgebietstypen. Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Vorliegend ist jedoch von keiner diesbezüglichen Beeinträchtigung auszugehen (vgl. Kapitel 1.4).

2.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG). Heilquellen (§ 53 WHG) sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Überschwemmungsgebiete (§ 78b WHG) bestehen im Bereich der Rur und des Ellebaches. Beide Fließgewässer sind jedoch mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt, sodass eine diesbezügliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten ist.

Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Entstehung von Mehrfamilienhäusern fördert und den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. Die bestehende Wohnbaulandschaft der Ortslage Huchem-Stammeln gründet vorwiegend auf Ein- und Zweifamili-

enhäusern. Derartige Wohnstrukturen bieten auf breiter Fläche wenig Wohnraum sowie geringe Flexibilität in der Ausrichtung der verschiedenen Wohnformen. Geschosswohnungsbau beseitigt diese Wohnungsdefizite in kompakter Form und schafft Raum für unterschiedliche Wohnungsansprüche. Demnach werden Wohngrundrisse geschaffen, die sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch denen von Ein- und Zweipersonen – Haushalten entsprechen. Zu diesem Zweck sollen vier Mehrfamilienhäuser entstehen, die jeweils maximal zwei Vollgeschosse umfassen und sich hinsichtlich ihrer Kubatur in die umgebenden städtebaulichen Gegebenheiten einbetten. Demgemäß variieren die zugrundeliegenden Grundrisse hinsichtlich ihrer Größe sowie ihrer Zuschnitte. Der vorliegende Bestand innerhalb der Ortslage wird somit sinnvoll ergänzt.

Die Dächer der Gebäude werden als Flachdächer oder flach geneigte Dächer festgesetzt und sollen extensiv begrünt werden. Durch die Dachbegrünung wird die Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen sowie die Dämmwirkung erhöht. In der kalten Jahreszeit besteht somit eine höhere Wärmedämmleistung, während im Sommer eine erhöhte Kühlwirkung erreicht werden kann. Ergänzend dazu kann ein positiver Effekt auf die Bausubstanz erzielt werden, denn durch die Begrünung wird die Dachhaut vor Umwelteinflüssen wie Extremwetterereignissen geschützt. Weiterhin trägt die Dachbegrünung dazu bei, Lebensräume für bestimmte Tierarten zu schaffen. Ergänzend dazu soll der überwiegende Teil der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden, sodass sich insgesamt eine Nutzungsstruktur ergibt, die sowohl ausreichend Wohnflächen als auch ausreichende Grünstrukturen gewährleistet.

3.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende Zehnthofstraße an die Bahnhofstraße und somit an das übrige Verkehrsnetz angeschlossen. Die Zehnthofstraße wird dabei als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und soll zur Schaffung ausreichender Stellplatzmöglichkeiten ausgebaut werden. Die Zehnthofstraße umfasst somit nach erfolgtem Ausbau eine Fahrbahnbreite von 5,50 m bzw. 6,0 m, und bietet ergänzend dazu Bereiche für öffentliche sowie private Parkplätze.

Die neu anzulegende Straße innerhalb des Plangebietes soll als private Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Plangebietes genutzt werden und verfügt über eine Regelbreite von 5,50 m sowie über 6,0 m im Übergangsbereich zur Zehnthofstraße. Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt insgesamt zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke bei. Zur Absicherung des Bestandes wird zudem der der südlich verlaufende Wirtschaftsweg als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen sowie teilweise über öffentliche Parkmöglichkeiten im Straßenraum der Zehnthofstraße bewältigt. Mehrfamilienhausbebauung löst üblicherweise einen geringeren Stellplatzbedarf aus als beispielsweise Einfamilienhausbebauung, sodass pro Wohneinheit ca. 1 Stellplatz als ausreichend erachtet wird.

Die ÖPNV-Anbindung ist in Bezug auf den Regionalverkehr über den Bahnhofpunkt Huchem-Stammeln sichergestellt, der sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Bei der nächstgelegenen Bushaltestelle handelt es sich um den Haltepunkt „Huchem-Stammeln Bahnhof“ welcher von den Linien 104, 234 und 236 angefahren wird.

3.3 Freiraumkonzept

In Bezug auf das geplante Vorhaben ist mit einer dichteren Bebauung zu rechnen, als bisher im Gemeindegebiet üblich. In Bezug auf den anhaltend hohen Wert zur Neuinanspruchnahme von Flächen werden jedoch Maßnahmen zur Nachverdichtung immer wichtiger. Allerdings ist insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes darauf zu achten, dass die Nachverdichtungsmaßnahmen auf möglichst klimaverträgliche Weise durchgeführt werden. Mittels der Verwendung von Rasenwaben im Bereich der befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen wird der Versiegelungsgrad in diesen Bereichen aufgrund des Grünanteils von ca. 90% auf ein Minimum beschränkt. Die unversiegelten Flächen stehen daneben zusätzlich für Begrünung und Bepflanzungen zur Verfügung. Die Dachbegrünung führt ferner zu einem attraktiven Erscheinungsbild der Siedlung und wirkt sich positiv auf die kleinklimatischen Bedingungen innerhalb des Plangebietes aus.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird eine Spielfläche geschaffen. Diese Maßnahme trägt zum einen zu einem geringeren Versiegelungsgrad und einer aufgelockerten Siedlungslandschaft bei. Zum anderen wird hier ein sozialer Treffpunkt für Kinder und Familien geschaffen.

Aufgrund der angrenzenden, freien Landschaft sowie der direkten, fußläufigen Anbindung an das Plangebietsübergreifende Naherholungsnetz werden auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes soll über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz erfolgen, welches an die bestehenden Anschlüsse im Siedlungsgebiet Zehnthof angebunden wird.

Die Beseitigung des zu erwartenden Niederschlagwassers erfolgt über einen unterirdisch angelegten Stauraumkanal, der in ein angrenzendes Kanalsystem übergeht. Zur Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen sind entsprechende Regenwassersenkens mit Anschlussleitungen im Kanal vorzusehen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal, der an das übrige Kanalsystem angebunden ist.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Huchem – Stammeln, Flur 4, Flurstück 676 sowie Teile der Flurstücke 265 und 699. Es wurden diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die geplante Wohnnutzung oder deren Erschließung genutzt werden sollen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden soll, ist die Gemeinde gehalten, die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. (vgl. VGH München (15. Senat), Beschluss vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382) Aus diesem Grund werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen:

1. *In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
 - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
 - *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
 - *Anlagen für Verwaltungen*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich im Rahmen der Bauweise in den übrigen Bestand einfügen und genügend Raum für ein breites Wohnungsangebot darlegen. Entsprechend wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch die Option der zwei Vollgeschosse kann ausreichend Wohnraum für die vorgenannten Zwecke geschaffen werden (vgl. Kap. 3.1).

Im Übrigen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für „Allgemeine Wohngebiete“. Die Festsetzung dient damit einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücke, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann. Die festgesetzte GRZ kann durch § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um 50 von 100, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit ergibt sich vorliegend eine Überschreitung auf eine GRZ von 0,6. Aufgrund der vergleichsweise hohen Dichte innerhalb des Baugebietes ist damit zu rechnen, dass es durch die Anlage von Stellplätze und Zufahrten ggf. zu einer weiteren Überschreitung der GRZ kommen wird. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 4 Nr. 1 BauNVO kann von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden, sofern die Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind.

- 2.1 *Eine Überschreitung der zulässigen GRZ-Grenzwerte kann für die Anlage von Stellplätzen mitsamt ihren Zufahrten zugelassen werden, sofern die Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind.*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 10,5 m baulicher Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ dient dem Entstehen weitestgehend ortstypischer Gebäudekubaturen bei gleichzeitiger Gewährleistung eines ausreichenden Gestaltungsspielraums bei der Errichtung der Mehrfamilienhäuser im Zuge der Ausführungsplanung. Für die festgesetzte Höhenbegrenzung werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbareren Bezugspunkte definiert:

- 2.2 *Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) ist die mittlere Höhenlage der herzustellenden privaten Erschließungsstraße. Diese wird auf 109,60 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.*
- 2.3 *Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.*

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze einen Regelabstand zu den angrenzenden Grundstücken von 3,0 m ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Dieser kann auch bis zur Mitte einer Verkehrs-, Grün- oder Wasserfläche berechnet werden. Im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze halten die Baufenster einen Regelabstand von 4,0 m zu den angrenzenden Flächen ein. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze halten die Baufenster einen Regelabstand von 3,0 m bis zur Mitte des Wirtschaftsweges ein. In den übrigen Bereichen halten die Baufenster einen Mindestabstand von 3,0 m bis zur Mitte der Verkehrsflächen ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf. Insgesamt schaffen die im „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzten Baugrenzen einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für die an dieser Stelle geplante Mehrfamilienhausbebauung.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mehrfamilienhausbebauungen lösen erfahrungsgemäß einen geringeren Stellplatzbedarf aus als beispielsweise die Einfamilienhausbebauung. Aus diesem Grund ist in dem geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

- 3.1 *In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.*

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan setzt „Flächen für Stellplätze“ fest, innerhalb derer nichtüberdachte Stellplätze geschaffen werden, die mit Rasenwaben angelegt sein sollen. Dies mindert den Versiege-

lungsgrad innerhalb des Plangebietes und gewährleistet damit eine ausreichende Versickerung. Würden an dieser Stelle Garagen oder überdachte Stellplätze geschaffen, würde der Zweck der versickerungsfähigen Oberflächen hinfällig.

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überbaute Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen zulässig. Hierdurch sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Möglichkeit der Schaffung von Stellplätzen auch außerhalb der Baufenster kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke durch die Hauptgebäude ermöglicht werden.

3.3 Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

Um eine hinreichende Privatsphäre zu gewährleisten und mögliche Einblicke in benachbarte Grundstücke zu reduzieren, sollen Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierdurch können die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden.

3.4 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vordächer von Eingangsbereichen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,0 m überschreiten.

4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden im Bebauungsplan die im Norden des Plangebietes bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Zehnhofstraße mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie die private Verkehrsfläche der inneren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Daneben wird der bestehende Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Zur Steuerung des ruhenden Verkehrs werden im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Zehnhofstraße die bestehenden sowie die geplanten Parkflächen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

4.7 Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Schaffung eines Ausgleichs zur Entfernung der bestehenden Spielfläche sowie zur Aufwertung des Plangebietes wird im nordwestlichen Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Neben der Errichtung der hierfür notwendigen Anlagen, ist die Fläche entsprechend zu begrünen.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von 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 u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

4. *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, 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.*

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachgutachten erstellt (vgl. Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2020). Es zeigt sich, dass der Gesamtverkehrslärm der umliegenden Straßen- und Schienenverkehre zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen kann (vgl. ebd.). Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt (vgl. ebd.). Hieraus ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegelbereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

5. *Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunkti-

on (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
<i>5dB-Klasse</i> <i>Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>
<i>Bis 55 dB(A)</i>	<i>I</i>
<i>60 dB(A)</i>	<i>II</i>
<i>65 dB(A)</i>	<i>III</i>
<i>70 dB(A)</i>	<i>IV</i>
<i>75 dB(A)</i>	<i>V</i>
<i>80 dB(A)</i>	<i>VI</i>
<i>größer 80 dB(A)</i>	<i>VII</i>

Tabelle 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

4.10 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 25b BauGB)

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. *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 im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4. bleiben hiervon unberührt.*

4.11 Bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)

Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der entfallenden potenziellen Zwischenquartiere für Fledermäuse bereits vor Beginn der Baumaßnahme durch die Ersatzquartiere ausgeglichen wird, ist eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

7. *Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gekoppelt. Mit den Rodungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorab durch eine ökologische Baubegleitung 3 Stück Fledermaus-Zwischenquartiere voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet angebracht wurden.*

4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Unter Bezugnahme auf die Festsetzung unter 2.1 soll die entstehende Versiegelung innerhalb des Plangebietes so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellplätze innerhalb der im „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ mit wasserdurchlässigen Materialien in Form von Rasenwaben mit einem Grünanteil von 90% angelegt werden. Dies führt dazu, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens in einem vor dem Hintergrund der Plankonzeption geringstmöglichen Maße beeinträchtigt wird. Somit ist damit zu rechnen, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen lediglich als geringfügig zu bewerten ist.

- 8.1 *Die Stellplätze innerhalb der im „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sowie die sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind mit Rasenwaben mit einem Grünanteil von mind. 80% anzulegen.*

Aus Gründen des Ausgleichs sowie einer Anreicherung der Landschaft sind die Dächer der Wohnbauten extensiv zu begrünen. Neben den rein landschaftlichen Aspekten wirkt sich eine solche Dachbegrünung positiv auf das lokale Kleinklima aus.

- 8.2 *Die Dachflächen der Gebäude sind fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Auf den Dächern ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Bodensubstrats von mindestens 10,0 cm vorzusehen.*

Um die Begrünung der Dächer technisch zu gewährleisten wird zusätzlich die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 8.3 *In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind bei Errichtung von Gebäuden ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10% sowie Flachdächer zulässig, um eine Dachbegrünung zu gewährleisten. Die Pultdächer müssen in einem Winkel von 90° zur Verkehrsfläche ausgerichtet werden.*

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Weitere Hinweise haben sich aufgrund von Gutachten ergeben und werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.

3. Entfernung von Gehölzen, Sträuchern & Hecken

Fällungen von Bäumen sowie die Entfernung von Hecken und Sträuchern sind ganzjährig erst nach Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere durchzuführen. Im Falle eines Besatzes sind die Quartiersstrukturen so lange zu schonen bis bei Ihrer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können. Gleichzeitig ist für eine entsprechende, vorgezogene Kompensation der verlorengehenden Lebensstätte Sorge zu tragen.

4. Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

5. Ersatz von Quartieren

Durch die Rodung von Gehölzen gehen potenzielle Ruhestätten (ausschließlich pot. Zwischenquartiere) von Individuen der Fledermausarten verloren. Diese Verringerung des lokalen Quartierpotentials ist durch eine Anbringung von 3 Stück Fledermaus-Zwischenquartieren (z.B. Typ FLH Hasselfeldt – 12 bis 18 mm Einflug) vorgezogen zu kompensieren. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang entsprechend aufrecht zu erhalten, sind die Fledermausquartiere bereits vor Beginn der Rodung voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug zur Verfügung zu stellen. Das Quartierangebot ist unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitung an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet anzubringen.

6 PLANDATEN

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanz.

Flächenbilanz des räumlichen Geltungsbereiches			
Festsetzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet WA	2820	-	-
davon versiegelte Fläche (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Überschreitung)	-	1.692	1.692
davon unversiegelte Fläche	-	1.128	-
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.082	-	1.082
Davon Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	-	607	607
davon Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“	-	174	174
Davon „Wirtschaftsweg“	-	301	301
Private Verkehrsfläche	416		416
Private Grünfläche	144	-	-
Davon Zweckbestimmung „Spielplatz“	-	144	-
Räumlicher Geltungsbereich / Summe	4.462		3.190

Tabelle 1: Flächenbilanz zum räumlichen Geltungsbereich

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. 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.

7.2 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 Rege-

lungen 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.

Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt (vgl. Liebert, 2019). In einem ersten Schritt der Bearbeitung wurde das Untersuchungsgebiet am 14. Oktober 2019 begangen und auf Hinweise planungsrelevanter Arten untersucht. Auf der Grundlage der Beobachtungen vor Ort wurde in den folgenden Schritten der Kreis der vorliegend planungsrelevanten Arten auf „Fledermäuse Gebäudegebunden“ und „Fledermäuse Baumgebunden“ eingegrenzt, da für diese Arten die Nutzung des Plangebietes als Zwischenquartiere in geeigneten Spalten nicht auszuschließen ist. Diese potenziellen Zwischenquartiere gehen durch die Rodungsmaßnahmen verloren, was durch eine Anbringung von drei Fledermaus-Zwischenquartieren (z.B. Typ FLH Hasselfeldt – 12 bis 18 mm Einflug) vorgezogen zu kompensieren ist. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang entsprechend aufrecht zu erhalten, sind die Fledermausquartiere bereits vor Beginn der Rodung voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug zur Verfügung zu stellen. Durch eine termingerechte Umsetzung der Maßnahmen kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 bis Nr. 3 wirkungsvoll ausgeschlossen werden.

7.3 Immissionen

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Anfangsverdacht hinsichtlich möglicher Schallbelastungen. Die Verkehre der nahe gelegenen K50, B56, sowie A4, der Schienenverkehrslärm der Rurtalbahn sowie gewerbliche Nutzungen in der Nähe des Plangebietes können möglicherweise zu einer Überschreitung maximal zulässiger Schallbelastungen für potenzielle Anwohner führen. Direkt angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich befindet sich zudem eine Gasregelstation. Diesbezüglich wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, anhand derer ein Lärmschutzgutachten erstellt wurde (vgl. Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2020).

Die Untersuchung zeigt, dass die Geräusche verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehr die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) in allen betrachteten Geschossen im Plangebiet tags und nachts einhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden ebenfalls zum Teil eingehalten. Auch die durch den Schienenverkehrslärm verursachten Immissionen führen zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenz- oder Orientierungswerte. In Bezug auf den Gesamtverkehr zeigt sich, dass die Geräusche verursacht durch den Gesamtverkehr, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) tags einhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Bezüglich des Gewerbelärms zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Summe in allen Geschossen unterschritten werden.

Somit zeigt sich insgesamt eine geringe Schallimmissionsbelastung der Anwohner. Durch Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegelbereiche im Bebauungsplan kann eine Beeinträchtigung insgesamt vermieden werden.

7.4 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C31 grundsätzlich berührt. Durch die geplante Bebauung kommt es zu Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange, da sich auf den nördlich angrenzenden Grundstücken bereits Wohngebäude befinden. Die Anwohner der unmittelbar angrenzenden Grundstücke 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. Auch sind grundsätzlich Verschattungen der angrenzenden Gärten denkbar. Aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m sowie der zulässigen Errichtung von maximal 2 Vollgeschossen können erhebliche Auswirkungen jedoch ausgeschlossen werden. Dies zeigt sich auch in der Verschattungsstudie des der Planung zugrunde gelegten städtebaulichen Entwurfs.

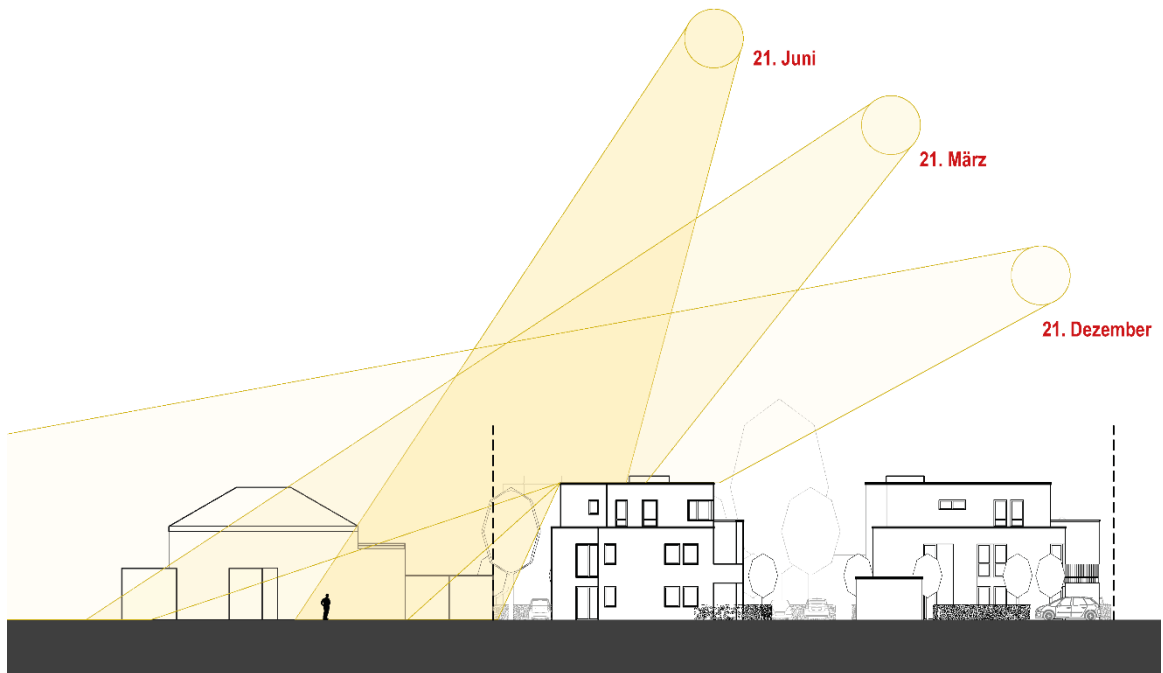


Abbildung 2: Verschattungsstudie zum städtebaulichen Entwurf; Quelle: Dürener Bauverein 2020

7.5 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

9 REFRENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (14. Januar 2019). Übersicht Bedarfe und Reserven Niederzier. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Dürener Bauverein AG. (2019). Bauverein - DN. Von <https://www.bauverein-dn.de/unternehmen/> abgerufen
- Kreis Düren. (2018). "Wachstumsinitiative 2025": Kreis Düren will Einwohnerzahl steigern. Von https://www.kreis-dueren.de/index.php?pm=/aktuelles/presse/politik/2018-12-20_Kreis_Dueren_will_Einwohnerzahl_steigern.php abgerufen
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Liebert, D. (2019). B-Plan "Am Zehnthof". Gemeinde Niederzier - OT Huchem Stammeln. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I. Alsdorf.