

# **STADT ÜBACH-PALENBERG**



## **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 114**

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

**STAND 06. NOVEMBER 2014**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 114 - Beyelsfeld I -**

### **A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

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

- 1.1 Verfahren
- 1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation
- 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
  - 2.2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 2.2.4 Höchstzahl der Wohneinheiten
  - 2.2.5 Stellplätze, Carports und Garagen
  - 2.2.6 Nebenanlagen
  - 2.2.7 Grünordnung
- 2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

#### **3. Erschließung**

- 3.1 Verkehrsflächen
- 3.2 Ruhender Verkehr

#### **4. Technische Infrastruktur**

- 4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung
- 4.2 Entwässerung

#### **5. Lärmschutzmaßnahmen**

#### **6. Ausgleichsmaßnahmen**

#### **7. Artenschutzbelange**

#### **8. Sonstige Hinweise**

#### **9. Bodenordnung**

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

#### **11. Flächenbilanz**

### **B UMWELTBERICHT**

## **A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

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

#### **1.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 114 ‚Beyelsfeld I‘ soll in einem normalen Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB entwickelt werden. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Darstellungen des Rahmenplanes ‚Beyelsfeld‘ geändert.

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

##### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden von Übach zwischen dem Sportzentrum im Westen und dem Wirtschaftsweg in südlicher Verlängerung der Adolfstraße im Osten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Rahmenplanes Beyelsfeld und ist der 1. Bauabschnitt dieses Rahmenkonzeptes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 28/1, 32, 33, 34/1, 36/1, 36/2, 42/1, 42/2, 50/1, 51, 120/30, 121/30, 128/31, 129/31, 130/31, 131/31, 132/29, 133/29, 240, 268-272, 292 und Teile aus den Flurstücken der heutigen Wirtschaftswege 106/1, 108, 109/1, 112, 238 und 355, alle Flur 7, Gemarkung Übach-Palenberg. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 6,8 ha.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Flächen des heutigen Sportzentrums. Die nördliche Grenze ist identisch mit der südlichen Grenze der Grundstücke an der Conneallee. Die östliche Grenze wird von dem heutigen Wirtschaftsweg in Verlängerung der Adolfstraße gebildet. Die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes entspricht den südlichen Grenzen der Flurstücke 28/1 und 51, Flur 7. Zusätzlich werden die drei geplanten Anbindungen, in Verlängerung der Straße ‚Am Connefeld‘, in Verlängerung der Adolfstraße und in nördlicher Verlängerung des am westlichen Plangebietsrand gelegenen Weges in den Geltungsbereich einbezogen.

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

##### *Lage und Umgebung*

Die Flächen des Plangebietes werden heute vorrangig intensiv als Ackerflächen genutzt und weisen keine landschaftlichen Elemente zur Strukturierung der Flächen auf. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes befinden sich heute insgesamt vier Parzellen mit Kleingärten, die eine entsprechende Grünstruktur aufweisen. Das Gelände fällt von ca. 126 m im Osten auf ca. 123,5 m im Westen ab. Die Geländeneigung orientiert sich an den Ausläufern der westlich der Sportplatzanlage gelegenen Tallage des Übachs. Das Plangebiet wird heute durch gradlinig nord-südverlaufende Wirtschaftswege strukturiert. Die vorwiegend West-Ost ausgerichteten Parzel-

len sind zwischen diesen Wirtschaftswegen eingespannt. Die gleichartige Bearbeitung benachbarter Parzellen weist darauf hin, dass die Flächen nur von wenigen Pächtern bearbeitet werden. Der westliche Teil des Plangebietes wird heute durch den Lärm des Sportplatzes und der Tennisanlage beeinträchtigt.

Ca. 120 m südlich des Plangebietes verlief gradlinig die ehemalige römische Heerstraße ‚Via Belgica‘. Parallel zu dieser Heerstraße ist mit römischen Siedlungsstellen zu rechnen. Insofern werden im weiteren Verfahren archäologische Untersuchungen innerhalb des Plangebietes notwendig, um das Ausmaß einer eventuellen Besiedlung eingrenzen zu können. Das Landschaftsbild südlich des Plangebietes wird durch die Halde Merkstein geprägt, die in ca. 2 km Entfernung in gerader Verlängerung der nördlichen Adolfstraße liegt.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung gibt den Rahmen für die Art und das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes vor. Dabei wirkt die Bebauung an der Conneallee trotz unterschiedlicher Geschossigkeiten aufgrund der Gebäudestellung und der in Abschnitten homogenen Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern relativ einheitlich. Die Ausbildung als Allee gibt der Bebauung einen nahezu gartenstadtähnlichen Charakter und vermittelt einen markanten Eindruck. Die einmündende Adolfstraße weist eine ähnliche Gebäudestruktur auf.

#### *Verkehrliche und technische Erschließung*

Das Plangebiet kann über die südliche Verlängerung der Bestandsstraßen ‚Am Connefeld‘ und Adolfstraße und über die nördliche Verlängerung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Weges an die Conneallee angebunden werden und von dort über Bucksberg oder Rölkenstraße den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen zugeführt werden. Nach Realisierung der östlich angrenzenden Bauabschnitte ist mittelfristig beabsichtigt, das Rahmenplangebiet insgesamt zusätzlich an die Friedensstraße anzubinden, um damit unmittelbar eine Verbindung zur Roermonder Straße herzustellen.

Der im Regionalplan vorgesehene Verlauf der L 240n südlich des Plangebietes wurde nachrichtlich als außerörtliche Hauptverkehrsstraße in den Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg übernommen. Da der Rat der Stadt Übach-Palenberg beschlossen hat, diese Trasse nicht weiterzuverfolgen, wird eine Anknüpfung des Plangebietes an diese Straßenführung nicht in Erwägung gezogen. Über einzelne Fuß- und Radwege soll das Plangebiet an die vorhandenen Wirtschaftswegen angebunden werden.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen ‚Übach-Markt‘ und ‚Friedensstraße‘ an die Buslinien 21, 430, 431, 433 und ÜP 1 des Aachener Verkehrsverbundes angebunden. Nach Realisierung weiterer Bauabschnitte und der Anbindung an die Friedensstraße sollte in Erwägung gezogen werden, das Rahmenplangebiet unmittelbar von einer Buslinie anfahren zu lassen.

Das anfallende Schmutzwasser soll dem Schmutzwasserkanal in der Conneallee zugeführt und von dort in die Kläranlage weitergelei-

tet werden. Das Niederschlagswasser soll einem Sickerbecken im Südwesten des Plangebietes zugeführt werden.

### *Soziale Infrastruktureinrichtungen*

Aufgrund seiner zentralen Lage ist das Plangebiet gut mit sozialen Infrastruktureinrichtungen ausgestattet. So liegt im Bereich Bucksberg in ca. 120 m Luftlinie ein ca. 4.450 m<sup>2</sup> großer kombinierter Spiel- und Bolzplatz. Im Umkreis von 1.000 m um das Plangebiet stehen insgesamt vier Kindergärten zur Verfügung. Nördlich des Plangebietes in ca. 400 m Luftlinie befindet sich an der Freiheitstraße eine katholische Grundschule. Weiterführende Schulen wie die Städtische Realschule, die Willy-Brandt-Gesamtschule und das Carolus-Magnus-Gymnasium liegen ca. 850 m westlich des Plangebietes. Das Ortszentrum von Übach um den Rathausplatz befindet sich ca. 600 m nördlich des Plangebietes.

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

Innerhalb der Stadt Übach-Palenberg besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an familienfreundlichen Wohnformen und kindgerechten Wohngebieten. Insbesondere wird eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Eine entsprechende Nachfrage wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW 2014 - 2017 bestätigt, das sowohl für das Bedarfsniveau ‚Mietwohnungen‘ als auch für das Bedarfsniveau ‚Eigentum‘ für Übach-Palenberg im Gegensatz zum Beispiel zu Alsdorf oder Geilenkirchen einen überdurchschnittlichen Bedarf sieht. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Übach-Palenberg ist es, einerseits eine Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und andererseits durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

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

Innerhalb des heutigen Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Erholungszentrum‘ dargestellt, für die in der ausgewiesenen Flächengröße langfristig kein Bedarf besteht. So bietet es sich an, die Flächen östlich der heutigen Sportanlage und der Tennisanlage des TC Blau-Rot 1968 / VfR Übach-Palenberg für Wohnflächen zu nutzen und die als Grünflächen dargestellten Flächen südlich der ‚Via Belgica‘ im Rahmen einer eventuellen Neuaufrichtung des Flächennutzungsplanes aufzuheben.

Durch die Einbeziehung des östlichen Bereiches der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Erholungszentrum‘ besteht die Möglichkeit, den Bereich bis zur Thornstraße in einer Größenordnung von insgesamt 12,8 ha zu arrondieren und hier eine geordnete nachhaltige und aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Um dieses

Ziel zu erreichen, wurde für den genannten Bereich zunächst eine Rahmenplanung entwickelt. Die Flächen dieses Rahmenplanes sind Inhalt der parallel durchzuführenden 44. Änderung des Flächennutzungsplanes. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 114 handelt es sich um den 1. Bauabschnitt dieses Rahmenplanes.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für junge Familien sollen innerhalb des Plangebietes entsprechende Grundstücksmengen und -größen zur Verfügung gestellt werden. Aus der heute angenommenen Nachfragesituation ergibt sich die hier vorliegende Plangebietsgröße. Die hohe Nachfrage kann durch zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden, so dass zur Bereitstellung der notwendigen Grundstücksanzahl nur eine Flächenneuanspruchnahme in Frage kommt.

Für eine Neuanspruchnahme stehen jedoch entsprechend den Anforderungen der Kommune lediglich Flächen zur Verfügung, die in günstiger Entfernung zum Ortszentrum Übach und zu sozialen Infrastruktureinrichtungen liegen, die verkehrstechnisch gut angebunden sind und die landschaftsökologisch einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt verursachen. Unter den vorgenannten Aspekten bieten sich neben dem Bereich der 44. FNP-Änderung lediglich der Bereich ‚Rimbürger Acker‘ südwestlich des Schulzentrums und der Bereich ‚Hellebott‘ nördlich der L 225 an, wobei die Inanspruchnahme des letztgenannten Bereiches nicht unerhebliche Ausgleichsmaßnahmen verursachen würde. Die Flächen des Bereiches ‚Rimbürger Acker‘ und des Bereiches ‚Hellebott‘ stehen jedoch dem Markt nicht zur Verfügung. Bisherige Verhandlungen mit Eigentümern waren nicht erfolgsversprechend. Somit ist der Bereich der 44. FNP-Änderung die einzige zur Verfügung stehende Fläche, die kurz- bis mittelfristig zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken zu Wohnbauflächen entwickelt werden kann.

#### **1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

##### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich ASB‘ dar.

##### *Flächennutzungsplan*

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der westlichen Hälfte als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Erholungszentrum‘, auf der östlichen Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 44. FNP-Änderung im Parallelverfahren für den gesamten Bereich des Rahmenplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Mit Schreiben vom 20.05.2014 hat die Bezirksregierung Köln bereits bestätigt, dass die Bauleitplanung der Stadt Übach-Palenberg im Bereich Beyelsfeld an die Ziele der Raumordnung der Landesplanung angepasst ist.

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Landschaftsplanes I/2 Tevereiner Heide. Der Landschaftsplan formuliert für den betroffenen Bereich das Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen‘. Die Ziele des Landschaftsplanes werden durch Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für die entsprechenden Flächen automatisch aufgehoben.

## **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard und einer hohen Wohnqualität. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur römischen Heerstraße ‚Via Belgica‘ ist beabsichtigt, das Straßensystem an den Grundriss einer römischen Siedlung anzulehnen. Damit soll dem Baugebiet eine eigene unverwechselbare Identität verliehen werden. Es soll ein Wohngebiet für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen werden, dass sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch am Ortsrand gerecht wird. Dabei sind Grundstücksgrößen vorgesehen, die sich unter Berücksichtigung der heutigen wirtschaftlichen Situation in den Bestand einfügen.

Entsprechend einer römischen Siedlung wird das Plangebiet durch zwei sich kreuzende Achsen gegliedert, in deren Schnittpunkt eine platzartige Aufweitung ausgebildet wird. Das Straßenkreuz wird durch insgesamt fünf Ringstraßen ergänzt. Richtung Landschaftsraum werden vier Stichstraßen ohne eigene Wendeanlage an das Straßensystem angehängt. Das Erschließungsnetz wird dreifach an die Conneallee angebunden: In südlicher Verlängerung der Adolfstraße, in südlicher Verlängerung der Straße ‚Am Connefeld‘ und über die westlich an das Plangebiet angrenzende Wegeverbindung. Alle Anbindungen entsprechen der Lage heutiger Wirtschaftswege. Die Anbindung an die Adolfstraße soll dabei aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb des Rahmenplangebietes neben der Verlängerung der Friedrichstraße als HAUPTerschließung ausgebildet werden. Im Rahmen des 1. Bauabschnittes soll jedoch zunächst nur ein ca. 65 m langes Teilstück realisiert werden.

Entsprechend dem Straßensystem soll auch die zukünftige Bebauung die Konzentration auf das Zentrum des Wohngebietes wieder spiegeln. So soll nördlich des Platzes eine zweigeschossige Hausgruppe mit attraktiven Geschosswohnungen ermöglicht werden. In den nördlich und westlich angrenzenden Bereichen soll ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise auch für Doppelhäuser festgesetzt werden. Zum Landschaftsrand, zum Sportplatz und zur Bestandsbebauung wird je nach Situation die Traufhöhe, die Geschosshöhe und / oder die Ausnutzbarkeit des Grundstücks reduziert.

Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung und der Lärmemissionen des Sportplatzes ist am westlichen Rand des Plangebietes eine Lärmschutzanlage in Form eines Walles zu realisieren. Diese

Maßnahme wird auch den Lärmeintrag im Bereich der Bebauung südlich der Conneallee reduzieren. Während die zum Sportplatz zugewandte Seite des Lärmschutzwalles als öffentliche Grünfläche vorgesehen ist, wird die östliche Seite privatisiert und als Allgemeines Wohngebiet normiert.

Das Niederschlagswasser wird im Südwesten des Plangebietes gesammelt und hier einem Sickerbecken zugeführt. Die Flächen werden derart dimensioniert, dass auch das Niederschlagswasser des 2. Bauabschnittes aufgenommen werden kann.

Die festgesetzte Anordnung der Baufenster dient dem Ziel, energetische Aspekte bei der Hochbauplanung berücksichtigen zu können. So wird durch die Lage der Grundstücke und die Gebäudestellung die Verschattung minimiert und sichergestellt, dass die Gebäude gartenseitig vorrangig Südwest bis Südost orientiert sind.

## **2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

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

Die Baugebiete werden als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der nördlich angrenzenden Bebauung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes abschnittsweise einheitlich und entsprechend der Situation differenziert festgesetzt. So wird für die Bebauung nördlich der platzartigen Aufweitung (WA 9) eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um damit den zentralen Bereich des Plangebietes zu symbolisieren. Die gleiche GRZ wird für die westlich und nördlich angrenzenden Bereiche normiert, die vorrangig auch für Doppelhäuser zulässig sind (WA 7 und WA 8).

Im südwestlichen Bereich in Angrenzung an den Landschaftsraum soll mit einer GRZ von 0,3 die geringstmögliche Dichte erzeugt werden (WA 2). In allen übrigen Bereichen (WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6) wird eine mittlere Dichte mit einer GRZ von 0,35 normiert. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird generell bis zu 50 % zugelassen.



Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Dadurch entstehen untereinander abgestimmte Bereiche und wird gleichzeitig wiederum der Zentrale Bereich des WA 9 betont. Für die Bereiche der WA 6 - 8 werden mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m jeweils zwei Vollgeschosse unterhalb des Dachgeschosses ermöglicht. Durch die maximale Zweigeschossigkeit wird den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung gewährt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 5), die Richtung Lärmschutzwall, Richtung Landschaftsraum und Richtung Conneallee orientiert sind, entspricht die Traufhöhe einem Vollgeschoss unterhalb des Dachgeschosses. Während innerhalb des WA 1 entlang des Lärmschutzwalles und innerhalb der WA 2 und WA 3 ein zweites Vollgeschoss nicht zulässig ist, wird innerhalb der WA 4 und WA 5 ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss ermöglicht. Die Reduzierung der Traufhöhe und der Geschossigkeit entspricht dem Ziel, einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen und eine eventuelle Beeinträchtigung der Bestandsbebauung an der Conneallee zu minimieren. Die Reduzierung der Traufhöhen und der Geschossigkeit innerhalb des WA 1 entlang des Lärmschutzwalles ist den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens und den daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen geschuldet.

Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante Erdgeschossfußboden. Für die Oberkante Erdgeschossfußboden wiederum wird eine maximale Höhe von 50 cm über Bezugspunkt zugelassen. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Erschließungsseite des Baugrundstückes. Befindet sich mittig vor dem Grundstück keine Verkehrsfläche wie z.B. im Bereich der südlichen Stichstraßen, so ist die nächstgelegene Verkehrsfläche als Bezugspunkt heranzuziehen.

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

Gemäß der Lage und entsprechend der momentanen Nachfragesituation wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich im zentralen Bereich innerhalb des WA 9 wird gemäß § 22 BauNVO auf die Festsetzung der offenen Bauweise verzichtet, um möglicherweise auch einen Baukörper länger als 50 m zu ermöglichen. Insgesamt wird hier die Baulänge durch die Größe des Baufensters beschränkt.

Durch die offene Bauweise werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Die offene Bauweise wird dahingehend differenziert, dass westlich und nördlich des zentralen Bereiches innerhalb der WA 7 und WA 8 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind. Ansonsten wird die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfs wird mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Lediglich innerhalb des WA 9 wird die Baugrenze auf

der West- und Südseite durch eine Baulinie ersetzt um sicherzustellen, dass der Straßenraum der Planstraße 8 und der Platzraum durch das Gebäude räumlich gefasst werden. Die überbaubaren Flächen werden vorrangig in einem Abstand von 3,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Innerhalb des südwestlich gelegenen WA 4 mit voraussichtlich größeren Grundstücken wird der Abstand auf 5,00 m erhöht, um großzügige Vorbereiche und Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Entlang der nordsüdverlaufenden Achse (Planstraße 8) wird der Abstand ebenfalls auf 5,00 m erhöht, um entsprechend der Achsenausbildung ebenfalls einen großzügigen Charakter zu vermitteln. Die überbaubaren Flächen werden derart platziert, dass neben Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche entstehen, dass eine Besonnung der dem Garten zugewandten Gebäudeseite entweder von Süden, Südosten oder Südwesten erfolgen kann und dass eine Vernetzung der Gartenflächen untereinander begünstigt wird.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird differenziert festgesetzt. Vorrangig werden aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen Bautiefen von 14,00 m oder 16,00 m vorgesehen. Im Bereich nördlich der Planstraßen 2 und 4 sind aufgrund der ungünstigen Lage zur Sonne im städtebaulichen Vorentwurf straßenbegleitende Gärten jeweils westlich des Gebäudes angedacht. Entsprechend der geringen Grundstückstiefen ist hier lediglich ein 12,00 tiefes Baufenster vorgesehen.

In Abhängigkeit von den festgesetzten Baufenstertiefen wird die Möglichkeit eröffnet, für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Stellplätze die Baufenstertiefen zu überschreiten. Baufenstertiefe und Überschreitungsmöglichkeit führen in der Addition zu 16 m tiefen Baufenstern. Durch die festgesetzten Baufenstertiefen wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen garantiert, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt.

Im Bereich des WA 9 wird eine größere zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, um zukünftigen Bauherren eine möglichst große Flexibilität der Gebäudeanordnung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung der Baulinien wird gewährleistet, dass die Bebauung zweiseitig straßen- und platzbegleitend angeordnet wird.

Zur Schaffung homogener Vorgartenbereiche werden in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Stellplatzflächen dürfen 50 % der gekennzeichneten Bereiche nicht überschreiten um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

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

Zur Sicherung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll innerhalb der WA 1 - 8 die Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt werden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für junge Familien. Durch die Festsetzung werden ein er-

höhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen werden auch für spielende Kinder nutzbar gemacht.

Innerhalb des WA 9 wird keine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen, um hier z.B. auch Altenwohnen oder Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen.

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

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

Je Wohneinheit sind insgesamt zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage oder dem Carport als zweiter Stellplatz anerkannt wird. Der Bereich zwischen Garage oder Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens eine Tiefe von 5 m aufweisen, um die Funktion als Stauraum erfüllen zu können. Um diesen Abstand auch innerhalb der Eckgrundstücke des WA 8 gewährleisten zu können, wird hier eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen bis zu 3,00 m zugestanden.

Innerhalb des zentralen Bereiches (WA 9) ist der ruhende Verkehr komplett nur innerhalb von Tiefgaragen im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll vermieden werden, dass aufgrund der höheren Wohnungsanzahl der öffentliche Straßenraum von parkenden Kraftfahrzeugen geprägt wird.

### **2.2.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung auf einige für Wohngebiete typische Nutzungsarten mit definierten Flächengrößen beschränkt. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sollen als Ausnahme zulässig bleiben.

### **2.2.7 Grünordnung**

Die Gestaltung des Straßenraumes prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das grüneprägte Gesamtbild sollen hier 30 Laubbäume gepflanzt werden.

Im Bereich der Straßen sind die Bäume mit Unterpflanzungen zu versehen. Die konkreten Baumstandorte bleiben hier der Detailplanung vorbehalten. Im Bereich des Platzes werden die Standorte konkret festgesetzt. Hier kann auf eine Unterpflanzung verzichtet werden, um den Aufenthaltscharakter des Platzbereiches zu unterstützen.

Zur Einbindung des Lärmschutzwalles in die Grünstruktur der Sportplatz- und Tennisanlage ist die westliche Seite des Lärmschutzwalles mit mindestens 120 Sträuchern zu bepflanzen. Die östliche Seite des Lärmschutzwalles wird in die östlich angrenzenden Grundstücke des WA 1 einbezogen. Zur Einbindung des Sickerbeckens in die Grünstrukturen des Sportplatzes und als Übergang zur freien Landschaft sind hier ebenfalls Pflanzungen in einer Mindestanzahl vorrangig an den Flächenrändern, insbesondere Richtung Landschaftsraum vorzunehmen. Die grünordnerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen werden in der landschaftsökologischen Bilanzierung als Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Zum Landschaftsrand Richtung Süden und zur zukünftigen Anbindung der weiteren Bauabschnitte in südlicher Verlängerung der Adolfstraße wird auf den entsprechenden Allgemeinen Wohngebieten eine einzeilige Gehölzpflanzung auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Pflanzungen dienen im Süden einem grüngerprägten Übergang in den freien Landschaftsraum, im Osten einer homogenen grüngerprägten Begrenzung des zukünftigen Straßenraumes. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz verzichtet, weil westlich der Sportplatzanlage im Bereich der Straße Bucksberg in ca. 120 m Luftlinie ein ca. 4.450 m<sup>2</sup> großer kombinierter Spiel- und Bolzplatz liegt.

### **2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen**

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

Zur Vermeidung des Nebeneinanders von eingeschossigen Flachdachgebäuden und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach wird für die WA 6 - 8 das eingeschossige Gebäude ohne Staffelgeschoss ausgeschlossen. Um die Bedeutung des zentralen Bereiches (WA 9) hervorzuheben, wird hier eine Bebauung mit Flachdach vorgeschrieben. Ein mögliches Staffelgeschoss muss dabei allseitig um mindestens 1,50 m zurückspringen.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden nur Hecken oder Hecken in Verbindung mit Zäunen zugelassen.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehrsflächen**

Das zukünftige Wohngebiet wird durch die südlichen Verlängerungen der Straßen ‚Am Connefeld‘ und der Adolfstraße an die Conneallee angebunden. Eine weitere Anbindung ist am westlichen Rand des Plangebietes über den hier vorhandenen Weg vorgesehen. Dabei soll die Anbindung über die Verlängerung der Adolfstraße im Trennungsprinzip, die Anbindung in Verlängerung der Straße ‚Am Connefeld‘ und die Anbindung am westlichen Plangebietsrand im

Mischungsprinzip erfolgen. Damit wird signalisiert, dass die Anbindung in Verlängerung der Adolfstraße zukünftig als Haupterschließung des Rahmenplangebietes dienen soll. Die 2. und 3. Anbindung hat demgegenüber eine untergeordnete Funktion. Hier soll der Ausbau der Anbindungen einer Grundstückszufahrt ähneln, um damit den verkehrsberuhigten Charakter zu zeigen.

Unter der Annahme, dass in ca. 20 % der Einzelhäuser eine 2. Wohnung realisiert wird, innerhalb des Geschosswohnungsbaus ca. 34 Wohnungen realisiert werden und jede Wohnung 1,5 Kfz aufweist, ergibt sich in der maßgeblichen Spitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von 79 Kfz/h  $((96 \times 1,2 + 34) \times 1,5 \times 0,35)$ .

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über insgesamt fünf Ringstraßen, die an zwei rechtwinklig kreuzende Achsen angehängt werden. Im Kreuzungspunkt dieser Achsen ist eine platzartige Aufweitung vorgesehen, die teilweise dem ruhenden Verkehr, teilweise dem sozialen Miteinander und dem Aufenthalt dient. An das Straßennetz werden Richtung Süden insgesamt vier Stichstraßen ohne eigene Wendeanlage angehängt.

Das gesamte Straßennetz mit Ausnahme der Hauptanbindung an die Adolfstraße wird im Mischungsprinzip ausgebaut. Somit werden die Straßen als gemischte Flächen mit gekennzeichneten Parkplatzflächen ausgestaltet. Durch den Ausbau wird den Verkehrsteilnehmern signalisiert, dass er sich in einem Bereich befindet, in dem alle Verkehrsarten gleichberechtigt sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächen-gliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen entsprechend ihrer Lage und Funktion unterschiedliche Breiten auf. Die Hauptanbindung ist in einer Breite von 9,50 m vorgesehen und erlaubt somit neben einer ausreichenden Fahrbahnbreite zweiseitige Gehwege. Die Ringstraßen sind in einer Breite von 6,50m, bei Anordnung straßenbegleitender öffentlicher Parkplätze in einer Breite von 8,00 m geplant. Dabei sind die jeweiligen Längsparkplätze in einer Breite von 2,50 m vorgesehen, um beidseitiges bequemes Ein- und Aussteigen zu ermöglichen. Die im Süden geplanten Stichstraßen haben eine Breite von 4,50 m und erschließen jeweils maximal zwei Grundstücke. Aufgrund der geringen Grundstückszahl werden an den Stichstraßen keine Wendeanlagen vorgesehen. Die Müllbehälter sind hier am Tage der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraßen bereitzustellen, um ein Zurückfahren des Müllfahrzeugs innerhalb der Stiche zu vermeiden.

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

### **3.2 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Dabei wird die Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen eingegrenzt, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und die Ruhe in den rückwärtigen Gartenzonen zu wahren. Der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garagen-

oder Carportzufahrt wird auf 5 m festgesetzt, um einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage oder dem Carport zu ermöglichen. Je Wohneinheit sind zwei Abstellplätze für Pkws auf dem Grundstück zu erstellen. Damit soll die Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen reduziert werden. Innerhalb des zentralen Bereiches (WA 9) sind Abstellplätze nur innerhalb von Tiefgaragen zulässig. Damit soll vermieden werden, dass der öffentliche Straßenraum von parkenden Kraftfahrzeugen geprägt wird.

Für die Besucher des Plangebietes werden insgesamt 63 bereits geplante und flächenmäßig berücksichtigte Parkplätze angeboten. Weitere ca. 24 Parkplätze können in Abhängigkeit von zukünftigen Grundstückszufahrten zusätzlich innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausgewiesen werden, so dass insgesamt ca. 87 Parkplätze zur Verfügung stehen.

Unter den o.g. Annahmen ergibt sich eine Wohnungsanzahl von ca. 151 Wohnungen. Daraus folgt ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,6 öffentlichen Parkplätzen pro Hauseinheit.

#### **4. Technische Infrastruktur**

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

Die Versorgung erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze unterhalb der Conneallee. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Erweiterungsabsicht Richtung Osten ist davon auszugehen, dass Netzerweiterungen nicht unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit stehen werden. In Verlängerung der Adolfstraße wird unmittelbar südlich der Bestandsgrundstücke eine 18 m<sup>2</sup> große Fläche für die Versorgung festgesetzt. Die Fläche dient der Stromversorgung und wurde mit der NEW Netz GmbH abgestimmt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Verkehrsflächen lassen ein ungehindertes Befahren der Müllfahrzeuge zu. Lediglich im Bereich der südlichen Stiche sind die Abfallbehälter im Einmündungsbereich der Stiche abzustellen, um ein Zurücksetzen der Müllfahrzeuge zu vermeiden. Von dieser Maßnahme sind pro Stich maximal zwei Häuser betroffen.

##### **4.2 Entwässerung**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Gemäß digitaler Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW, Krefeld herrschen im Plangebiet typische Parabraunerden mit schluffigem Lehm über lehmigem Schluff und Löß vor. Lediglich im südwestlichen Teilbereich wird das Plangebiet von einem Ausläufer des typischen Kolluvium mit lehmigem Schluff über Kies oder Sand gequert. Die Topographie des Geländes fällt von Osten nach Westen relativ gleichmäßig ab. Lediglich im westlichen Teilabschnitt verschwenkt die Falllinie Richtung Südwesten. Somit ist der südwestliche Bereich des Plangebietes für eine zentrale Versickerungsanlage prädestiniert, weil hier versickerungsfähige Böden anzutreffen sind und weil diesem Bereich die Regenwässer aufgrund der Topographie problemlos zugeleitet werden können. Der nordwestliche Bereich wäre zwar aufgrund der Topographie ähnlich gut geeignet, weist aber

keine versickerungsfähigen Böden auf. Der südwestliche Abschnitt bietet zudem den Vorteil, dass die Versickerungsanlage unmittelbar in die Ortsrandbegrünung eingebunden werden kann. Gemäß erster Bohrergebnisse der Jorias GeoConsult GmbH, Baesweiler aus Mai und Juli 2014 wurde im Südwesten des Plangebietes ab der Höhe 122 m über NN eine sickerfähige Sandschicht erbohrt, die eine Wasserdurchlässigkeit von 3 E - 5 m/s aufweist. Somit ist der Standort sehr gut für eine Versickerung geeignet.

Der Bereich des Sickerbeckens wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die von einer Fläche für die Wasserwirtschaft überlagert wird. Die Flächengröße beträgt ca. 1.980 m<sup>2</sup>. Das hier geplante Sickerbecken soll neben den Niederschlagswässern des Bebauungsplanes Nr. 114 auch die Wässer des nachfolgenden Bauabschnittes aufnehmen.

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

## **5. Lärmschutzmaßnahmen**

Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Deshalb ist der Belang des Schallschutzes als ein wichtiger Grundsatz in die Abwägung der städtebaulichen Planung einzustellen. Die von der westlich gelegenen Sportplatzanlage und den angrenzenden Tennisplätzen ausgehenden Lärmemissionen sind gemäß der 18. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) (hier: Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen. Die Richtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete gehen tags von maximal 55 dB(A), nachts von 40 dB(A) und zur Ruhezeit sonntags 13.00 - 15.00 Uhr von 50 dB(A) aus. Die Eingangsdaten der Prognoseberechnung basieren auf der Grundlage von Geräuschsituationen an vergleichbaren Sportanlagen. Die Prognose berücksichtigt sowohl Mitwindsituationen als auch alle möglichen Reflexionen. Als Grundlage für die Berechnungen zur Beurteilung des Sportlärms wurde das Merkblatt Nr. 10 ‚Geräuschimmissionsprognose von Sport- und Freizeitanlagen - Berechnungshilfen‘ des Landes NRW herangezogen.

Gemäß der schallimmissionstechnischen Erstbewertung durch das Büro Kadansky-Sommer, Alsdorf, Mai 2014 ist für einen hinreichenden Schallschutz ein Lärmschutzwall unmittelbar an der Grenze des Sportzentrums mit einer Mindesthöhe von 6,00 m über Niveau des Sportzentrums zu errichten. Da das Gelände zum Sportplatz eine Böschungskante aufweist, beträgt die Höhe des Walls zum östlich angrenzenden Wohngebiet ca. 4,50 m. Mit diesem Wall wird der Richtwert in den Gartenflächen und den Erdgeschosszonen tags um 10 dB(A), in den Ruhezeiten um 5 dB(A) unterschritten. Oberhalb von 6,00 m kann bis zu einer Entfernung von 50 m zum Fuß des Lärmschutzwalles der Richtwert in den Ruhezeiten jedoch nicht eingehalten werden. Deswegen wurde in den unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall gelegenen WA 1 planungsrechtlich lediglich ein Vollgeschoss festgesetzt. Um oberhalb der Höhe von 6,00 m einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten, werden unterschiedliche Grundrissanordnungen ermöglicht. So können Nebenräume

und sonstige nicht dem ständigen Aufenthalt dienende Räume der Lärmquelle zugewandt werden. Dazu zählen auch Schlafräume, weil nachts keine Überschreitung der Richtwerte vorliegt. Dem ständigen Aufenthalt dienende Räume dürfen keine offenbaren Fenster zur Lärmquelle haben. Fenster sind dann auf der lärmabgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Richtwerte eingehalten werden, kann auch eine andere Grundrissanordnung erfolgen.

## **6. Ausgleichsmaßnahmen**

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Rahmen des landschaftsökologischen Fachbeitrages in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des Landes NRW - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Stand 2008 - bilanziert. Die im Rahmen der Grünordnungsmaßnahmen getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes werden innerhalb der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird durch das Büro Dipl. Ing. H. Schollmeyer erstellt und bis zur Offenlage vorgelegt. Die Realisierung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

## **7. Artenschutzbelange**

Die von dem Bebauungsplan beanspruchte Fläche weist keine oder nur unzureichend ausgeprägte Habitatstrukturen auf, die den Ansprüchen schützenswerter Arten in genügendem Umfang entsprechen. Die bisherige intensive Nutzung schränkt die Faunenbesiedlung stark ein. Das Vorkommen schützenswerter planungsrelevanter Arten im Sinne des BNatSchG ist jedoch nicht auszuschließen. Eine detaillierte Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe 1 wird durch das Büro Dipl. Ing. H. Schollmeyer bis zur Offenlage vorgenommen.

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

## **8. Sonstige Hinweise**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsbauvorhaben ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß



dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Aufgrund der Nähe zur südlich gelegenen römischen ‚Via Belgica‘ ist davon auszugehen, dass im Vorfeld des Satzungsbeschlusses eine Prospektion notwendig wird. Auch danach sind Funde, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der ‚Via Belgica‘ stehen, nicht unwahrscheinlich und nicht ausgeschlossen.

## 9. Bodenordnung

Die überplanten Flächen des Bebauungsplanes befinden sich bis auf die Flächen, die heute als öffentliche Wirtschaftswege genutzt werden, in privatem Eigentum. Da das Neubaugebiet von einem privaten Erschließungsträger erschlossen wird, ist aufgrund von Vorverträgen mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der Grundstücke sicherzustellen.

## 10. Kosten und Finanzierung

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

## 11. Flächenbilanz

● <b>Plangebiet</b>	(100 %)	<b>68.452 m<sup>2</sup></b>
● <b>Nettobauland</b>	(75,8 %)	<b>51.872 m<sup>2</sup></b>
- Flächen GRZ 0,3		6.253 m <sup>2</sup>
- Flächen GRZ 0,35		31.451 m <sup>2</sup>
- Flächen GRZ 0,4		14.168 m <sup>2</sup>
● <b>Verkehrsflächen</b>	(17,7 %)	<b>12.158 m<sup>2</sup></b>
- Straßenverkehrsflächen		905 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfl. mit besonderer Zweckbestimmung		11.253 m <sup>2</sup>
● <b>Öffentliche Grünflächen</b>	(6,4 %)	<b>4.404 m<sup>2</sup></b>
- Flächen Lärmschutzwall		2.308 m <sup>2</sup>
- Flächen Sickerbecken		1.949 m <sup>2</sup>
- Verkehrsgrün		147 m <sup>2</sup>
● <b>Flächen für die Versorgung</b>	(0,1 %)	<b>18 m<sup>2</sup></b>
● <b>Hauseinheiten</b>		<b>95</b>
- Einzelhäuser		81
- Doppelhaushälften		14
● <b>Wohneinheiten</b>		<b>34</b>
3.618 m <sup>2</sup> BGF : ca. 80 m <sup>2</sup> /WE		

## **B UMWELTBERICHT**

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt nach Vorlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Artenschutzvorprüfung und nach der Auswertung der Stellungnahmen umweltrelevanter Behörden und Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangen sind.