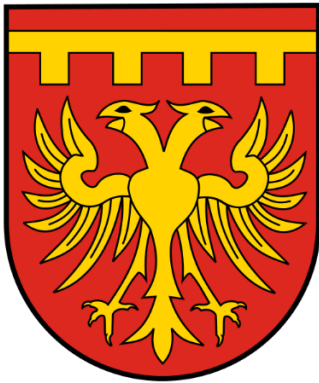


BEGRÜNDUNG

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes C8
„Sportplatz Distelrather Weg“



Gemeinde Merzenich – Ortslage Merzenich

IMPRESSUM

Planungsträger:

Gemeinde Merzenich

Valdersweg 1

52351 Merzenich

Ansprechpartner: Herr Thomas Lüssem

Amtsleiter Bauamt/ Liegenschaften

T 02421 – 399 132

F 02421 – 399 233

E tluessem@gemeinde-merzenich.de

Koordination im Auftrag des Planungsträgers:

GIS – Gesellschaft für Infrastrukturvermögen Kreis Düren mbH

Bismarckstraße 16

52351 Düren

Ansprechpartner: Herr Wolfgang Henze

T 02421 – 221 018 210

E w.henze-gis@kreis-dueren.de

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. Tancu Mahmout



i.A. B.Sc. David Giang

Stand: Juni 2022

Entwurf zur Offenlage

Projektnummer: 21-053

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
2.4	Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz.....	6
2.5	Nutzungskonzept.....	7
2.6	Erschließungskonzept.....	8
2.7	Freiraumkonzept	9
2.8	Ver- und Entsorgungskonzept	9
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
3.2	Art der baulichen Nutzung	10
3.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
3.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	14
3.7	Verkehrsflächen.....	14
3.8	Öffentliche Grünflächen	14
3.9	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	15
3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	15
3.12	Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien.....	16
3.13	Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
3.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	18
5	HINWEISE	18
6	PLANDATEN	19

7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
7.1	Ausgleich.....	20
7.2	Artenschutz.....	20
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	21
9	RECHTSGRUNDLAGEN	24
10	REFERENZLISTE DER QUELLEN	24

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Merzenich hat im Jahre 1980 den Bebauungsplan C 8 aufgestellt. Seinerzeit wurden auf der südlichen Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes zwei Fußballfelder errichtet. Im Laufe der Zeit wurden die bestehenden Sportanlagen innerhalb des Gemeindegebietes umstrukturiert und erweitert. Infolgedessen entstand eine zeitgemäße und modernere Sportanlage in der Ortslage Morschenich-Neu. Mit dem Umzug des Sportvereins, veränderte sich das Nutzverhalten der Sportplätze am Distelrather Weg. Die Fläche ist derzeit durch die bestehende Einfriedung und den sukzessiven Bewuchs für die Öffentlichkeit als unzugängliches und stark untergenutztes Grünareal anzusehen. Dabei bietet die Fläche durch seine Nähe zum Ortskern und der Anbindung der Rad- und Fußwege entlang des Ellebaches ein Potenzial für naturnahe und hochwertige Wohnnutzungen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde ein Konzept für ein nachhaltiges und zeitgemäßes Wohnen erarbeitet, das den Ansprüchen der zukünftigen Anwohner gerecht wird.

Darüber hinaus verfolgt der Kreis Düren 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). Auch vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten und Gemeinden wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. Um der bereits angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Merzenich entgegenzuwirken, ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewünscht und erforderlich. Insbesondere liegt der Fokus auf der Entwicklung von nachhaltigem Wohnraum, um dem Zeitgeist junger Generationen zu entsprechen und diese weiterhin an die Gemeinde zu binden. Dementsprechend sollen neben Ein- und Zweifamilienhäusern flexible Wohnraumkonzepte entstehen, die durch den Bau von Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. In diesem Zusammenhang wird zudem ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch die Entstehung von Mehrfamilienhäusern an geeigneter Stelle ermöglicht. Die dichtere Bauform sorgt für einen niedrigeren Flächenverbrauch, sodass mehr Wohnraum auf einer geringeren Fläche geschaffen werden kann. Dies trägt auch zu einer umweltverträglichen Nachverdichtung bei. Zugleich würde die Umsetzung des Vorhabens zu einer Berücksichtigung des Grundsatzes 6.1-6 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen führen, wonach Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben (Landesregierung NRW, 2019). Gemäß dem Grundsatz 6.1-8 sollen Brachflächen durch Flächenrecycling neuen Nutzungen zugeführt werden (vgl. ebd). In diesem Zusammenhang können Brachflächen tatsächlichen Nutzungen zugeführt werden.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortskernes und schließt bereits von zwei Seiten an Wohnbebauungen, sodass durch eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle eine Lücke geschlossen wird. Nördlich befindet sich eine Tennisanlage. Die verkehrliche Erschließung kann über den Distelrather Weg sichergestellt werden. Ebenso werden Fußwege an anderen Stellen des Plangebietes gewährleistet, um das Fußwegenetz der umliegenden Wohngebiete auszubauen. Durch die Ausbildung von hochwertigen Grünstrukturen, die gleichzeitig der Regenrückhaltung dienen, können im südlichen sowie im östlichen Bereich des Plangebietes multifunktional genutzte Grünflächen entwickelt werden.

Die Quartiersplanung wird in zwei Bauabschnitten unterteilt, für dessen ersten Bauabschnitt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens Planungsrecht geschaffen werden soll. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung, bei der die Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ durch „Wohnbaufläche“ ersetzt wird. In diesem Zusammenhang besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel des Verfahrens ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes C8. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie der Entwicklung eines harmonischen

Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Des Weiteren sollen dichtere Bauformen in einer umweltverträglichen Art und Weise mit möglichst geringen Flächenanspruch entstehen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes C8 (grüne gestrichelte Linie) sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes C8 (gelbe Linie) und dem 2. Bauabschnitt (gelbe gestrichelte Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich des ersten Bauabschnittes umfasst die Flächen Gemarkung Merzenich, Flur 22, Flurstücke 403. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 1,5 ha. Derzeit wird das Plangebiet nicht mehr für Sportaktivitäten genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der ehemalige Sportplatz. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft parallel zum Ellebach ein Fuß- und Radweg, der von Grünstrukturen begleitet wird. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind größere Gehölzstrukturen erkennbar. Weiter nördlich wurde das auf dem aktuellen Luftbild erkennbare Gebäude bereits unter biologischer Begleitung vollständig abgerissen. Ebenso befindet sich in diesem Bereich für die Bewässerung des Sportplatzes ein ehemalig genutzter Brunnen, der im Zuge des Planvorhabens fachgerecht zurückgebaut wird.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Straße „Distelrather Weg“, über die das Plangebiet erschlossen wird. Dahinter sowie hinter dem östlich der Plangebietsgrenze verlaufendem Ellebach schließen sich Wohngebiete an. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich eine Tennisanlage. Südlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Fußballfeld, an dessen die freie Feldflur anschließt.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes C8. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen „[...] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall, da eine bestehende „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) geändert werden soll. Hierdurch wird eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, mit hoher Wahrscheinlichkeit bisher unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste. Zudem wird eine Brachfläche einer tatsächlichen Nutzung zugeführt.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von 14.986 m². Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte, unter alleiniger Betrachtung des Änderungsbereiches, in jedem Fall unterschritten.

Darüber hinaus ist jedoch auch auf die insgesamt versiegelte Fläche abzustellen, also nicht nur auf die Fläche, die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung neu versiegelt wird (Krautzberger, aaO, Rn. 56). Allerdings ist eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben.

Mit einer GRZ von 0,4 und in diesem Falle zzgl. einer Überschreitung nach § 19 BauNVO mit einer GRZ von 0,1 statt 0,2 ist mit einer Versiegelung im Umfang von insgesamt ca. 7.493 m² zu rechnen. Der vorliegend relevante Schwellenwert von ca. 20.000 m² wird unterschritten.

- 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 die 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. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.3 dieser Begründung).

- 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 hervorge-rufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG) Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis — z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes —, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

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

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, 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 aufgrund der Aufstellung des Planes 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. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

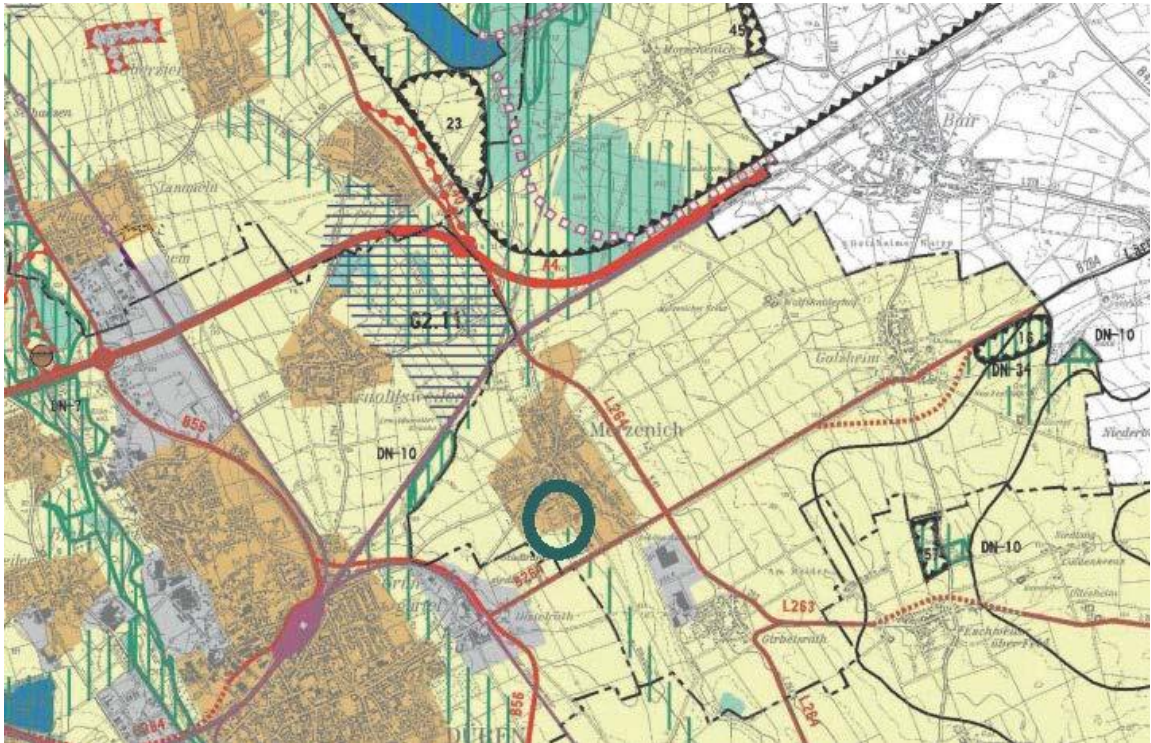


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (grüner Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Merzenich als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Diese Gebiete sollen primär Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen sowie sonstige private und öffentliche Einrichtungen der Bildung und Kultur bereitstellen (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 14).

Die Darstellungen des Regionalplanes stehen der Planung somit nicht entgegen. Zudem befindet sich der Regionalplan in der Neuaufstellung. Im Zuge dessen haben sich keine Änderungen für den Bereich des Planvorhabens ergeben.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Merzenich stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Die Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Die Gemeinde Merzenich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des aktuell rechtskräftigen Landschaftsplans 2 „Ruraue“. Dieser befindet sich jedoch in der Neuaufstellung und wird künftig unter der Bezeichnung „Rur- und Indeaue“ neu gefasst.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermausbach bis Linnich“, welches sich ca. 4,7 km westlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächenutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich im Südwesten und Osten im Verlauf der Rur oder im Bereich der Städte Kerpen, Nörvenich und Erftstadt. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Da das Plangebiet bisher als Sportplatz genutzt wurde und aufgrund der kleinflächigen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope sowie anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen, ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet überlagert. Allerdings wird das Plangebiet von einem geplanten Trinkwasserschutzgebiet „Niederzier-Ellen“ in der Trinkwasserschutzzone IIIb überlagert. Hier ist der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen, zu gewährleisten. Ein erheblicher

Einfluss auf die Grundwasserstrukturen durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten, da Wohnnutzungen keine erheblichen Schadstoffeinträge auslösen und der Versiegelungsgrad durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im Plangebiet gering ist.

Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

Hochwasser und Starkregenschutz

Überschwemmungsgebiete (§ 78b WHG) bestehen im Bereich des Ellebaches. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben im südlichen Bereich des Plangebietes überlagert. Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes hat zur Folge, dass gemäß § 78 Abs. 1 WHG die dort genannten Maßnahmen und Handlungen im Überschwemmungsgebiet untersagt sind. Demnach ist es untersagt, Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen auf von festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagerten Flächen auszuweisen, wenn sich diese Flächen im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befinden. Die vorliegend vom Überschwemmungsgebiet erfassten Flächen sind demgegenüber als Baulücke bzw. Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu bewerten. Insofern steht die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen.

Von den vorgenannten Regelungen unbenommen bleibt die Pflicht, Inanspruchnahmen von Überschwemmungsgebieten durch neue Retentionsräume an anderer Stelle auszugleichen. Der Umfang des Ausgleichs bemisst sich anhand der konkret beanspruchten Fläche. Diese ergibt sich aus den durch Gebäude und Geländemodellierungen entfallenden Retentionsräumen. Allein eine Versiegelung, z.B. durch öffentliche Verkehrsflächen, stellt Retentionsräume hingegen nicht in Frage.

Vor diesem Hintergrund wurden die der öffentlichen Grünfläche zugewandten Baufenster so gefasst, dass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke auch dann möglich ist, wenn auf eine Überbauung des Überschwemmungsgebietes verzichtet wird. Sofern der Erschließungsträger dennoch eine entsprechende Überbauung beabsichtigt, wäre ein diesbezüglicher Ausgleich zu schaffen. Dies kann im Erschließungsvertrag geregelt werden. Da die Vollziehbarkeit des Planes nicht an eine entsprechende Überbauung gebunden und der Umfang des Ausgleichs auf der Bebauungsplanebene noch offen ist, wird die Regelung entsprechender Maßnahmen auf die Genehmigungsebene abgeschichtet. Zudem wird in der Entwässerungskonzeption die mögliche Ausgleichsfläche sowie ihre Dimensionierung für das Überschwemmungsgebiet dargestellt (Dr. Jochims & Burtscheidt, 2022).

Des Weiteren besteht in Bezug auf Hochwasser gemäß der Hochwasser-Risikokarte und der Hochwasser-Gefahrenkarte eine Betroffenheit im südlichen Teil des Plangebietes. Allerdings muss der Erschließungsträger wie bereits oben ausgeführt eine Ausgleichsfläche schaffen. Insofern steht hinsichtlich der Hochwasserthematik die Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte kann das Plangebiet von seltenen und extremen Starkregenereignissen betroffen sein. Da jedoch vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen sowie das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen zentral in ein Muldensystem im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu führen und das Muldensystem großzügig dimensioniert werden kann, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen (Dr. Jochims & Burtscheidt, 2022). In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht zu erwarten.

2.5 Nutzungskonzept

Geplant ist ein Konzept, welches die Schaffung von attraktivem Wohnraum gewährleistet. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser, mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen. Die Grundstücksgrößen sowie -zuschnitte wurden gewählt, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen, bei gleichzeitiger Wahrung einer hohen gestalterischen Flexibilität, gerecht zu werden.

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 9 m zu errichten sind. Im

Bereich der Mehrfamilienhäuser wird eine maximal zulässige Bauhöhe baulicher Anlagen von 12 m festgesetzt, um vergleichsweise großzügige Gebäudekubaturen zu ermöglichen und eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Ausbildung der Wohngrundrisse zu schaffen. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine zwingende zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und den Herausforderungen des Klimawandels besteht ein gesellschaftliches, aber auch gemeindliches Interesse an der Energiewende sowie dem schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern neuer Gebäude stellt ein geeignetes Mittel dar, um die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzgutes Fläche bei.

Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Photovoltaikanlagen immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender PV-Anlagen keine pauschale Belastung beim Hausbau dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu dessen tragfähiger Finanzierung (Klimaschutz- und Energieagentur, 2021).

Vor diesem Hintergrund sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig, sodass der Anteil der nutzbaren Dachfläche erhöht wird. Daneben wird die Möglichkeit einer Kombination zwischen Photovoltaik-Anlagen und Dachbegrünung nicht ausgeschlossen.

2.6 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Distelrather Weg im Westen. Auf eine direkte Erschließung einzelner Baugrundstücke über diese wird verzichtet, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Stichstraßen.

Die Haupteerschließung wird in einer Breite von 7,0 m als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Diese endet in einem 15,0 m x 20,0 m großen Wendemöglichkeit. Mit einer solchen Breite ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Sie ermöglicht den Begegnungsverkehr LKW-LKW gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Die Nebenerschließungen erfolgen in Form von ca. 28,0 m bis 35,0 m langen Stichen, die zum Teil in einer Breite von 4,5 m und zum Ende hin in einer Breite von 7,5 m ebenfalls als Mischverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Breiten der Nebenerschließung sind so gewählt, da mit einem geringeren Verkehrsaufkommen gerechnet wird. Schließlich sind die Nebenerschließungen nur für die einzelnen Baugrundstücke erforderlich. Insofern ist lediglich mit einem Verkehrsaufkommen der jeweiligen Grundstückseigentümer zu rechnen.

Darüber hinaus soll innerhalb der Haupteerschließung unmittelbar vor der Wendemöglichkeit eine 15 m x 36 m große Ausweitung gebaut werden, um neben der Möglichkeit eines Mobility Hubs auch die Entstehung eines Nachbarschaftstreffs zu ermöglichen. Der Mobility Hub soll hierbei Ladestationen für E-Autos und E-Fahrräder sowie eine Paketstation umfassen.

Eine besondere Zweckbestimmung wird im Bereich des geplanten Fußweges entlang der öffentlichen Grünfläche sowie entlang des Ellebaches getroffen. Um eine Verbindung zwischen dem bestehenden Spielplatz und des Ellebaches zu schaffen, wird für diese Verkehrsfläche die besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ getroffen. Des Weiteren wird der bestehende Fuß und Radweg entlang des Ellerbachs planungsrechtlich abgesichert. Zu diesem Zwecke wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Insofern wird sichergestellt, dass das örtliche Fußwegenetz ausgebaut und aufrechterhalten wird.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Wohneinheit sollen jeweils zwei Stellplätze errichtet werden. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Um den öffentlichen Straßenraum noch mehr Flexibilität zu gewährleisten, werden Flächen für Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

2.7 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist die Herstellung einer Vernetzung zwischen den bereits bestehenden Grünstrukturen entlang des Ellebaches sowie der größeren Gehölzstrukturen im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Aus diesem Grund wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die an ihrer schmalsten Stelle eine Breite von 5,5 m umfasst und nach Osten hin aufgeweitet wird. Die öffentliche Grünfläche hält einen Mindestabstand von 10,0 m zum Ellebach ein. Daneben wird die öffentliche Grünfläche von einem wasser-gebundenen Fußweg begleitet. Entlang des Ellebaches sowie im übrigen Plangebiet ist die Erhaltung und der Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes vorgesehen.

Ferner ist die öffentliche Grünfläche, die das lokale Klima positiv beeinflusst, als multifunktionaler Bereich anzusehen. Neben der technischen Funktion als Regenrückhaltebecken, soll die Grünfläche der Öffentlichkeit dienen. Weiterhin soll die Grünfläche durch die Pflanzung von hochwertigen Grünstrukturen ergänzt werden. Insgesamt trägt dies zu einer hohen Aufenthalts- und Naherholungsqualität bei und bildet einen Ort für soziale Interaktionen zwischen den künftigen, aber auch ansässigen Bewohnern.

Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ein vergleichsweise geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen ebenfalls für Bepflanzungen zur Verfügung.

Durch den Ausschluss von Stein-/ Kies- und Schottergärten wird insbesondere auch auf den privaten Flächen im Plangebiet ein Beitrag zur positiven Freiraumgestaltung und dem Erhalt der Artenvielfalt geleistet. Zudem kann so einer Aufheizung des Plangebietes entgegengewirkt werden.

2.8 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Gemeinde ist dazu verpflichtet das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. In diesem Zusammenhang wurde ein geologisches Gutachten erstellt (Dipl. -Geol. Frank R. Müller, 2021). Dies kommt zu dem Ergebnis, dass die tiefgründig verlehmteten Boden-Verhältnisse eine ausschließliche Versickerung nicht zulassen, weshalb eine leichte Drosselung der anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet eine geeignete Maßnahme darstellt.

Vor diesem Hintergrund ist eine leistungsfähige Linienentwässerung vorgesehen, die das gesamte Oberflächenwasser des Plangebietes in ein Muldensystem innerhalb der öffentlichen Grünflächen einleitet. Das Oberflächenwasser des Plangebietes wird in dem Muldensystem zurückgehalten und gedrosselt in den Ellebach eingeleitet. Aufgrund der großzügigen Dimensionierung der öffentlichen Grünfläche kann das Muldensystem mit einer geringen Tiefe bis zu 80 cm ausgebildet werden. Hierbei beträgt das Rückhaltevolumen 650 m³. In diesem Zusammenhang wird auf eine Einzäunung verzichtet und das Muldensystem wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (Dr. Jochims & Burtscheidt, 2022).

Die Schmutzwasserleitung wird an den bestehenden Ellebachsammler angeschlossen und an die Kläranlage nach Düren weitergeleitet. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation sollen über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz in den Planstraßen erfolgen, welches an die bestehenden Anschlüsse in der Hauptstraße anbindet.

Ferner befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein ehemalig genutzter Brunnen für die Bewässerung des Sportplatzes, der im Zuge des Planvorhabens fachgerecht zurückgebaut wird.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Merzenich, Flur 22, Flurstücke 403 sowie Teile des Flurstücks 965. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauNVO)

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Die Wohngebiete des Plangebietes werden in die Wohngebiete WA1 und WA2 gegliedert. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche Zwecke i.S.v. § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandenen Nutzungsstruktur einfügen würde. Die gemäß § 4 (2) Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sind nicht zulässig, weil sie unabhängig von der Konfession als Versammlungsstätte für einen größeren Personenkreis bestimmt wären und sich nicht in das Baugebiet einfügen würden. Zudem gibt es im Gemeindegebiet Bauflächen, die für derartige Anlagen geeigneter sind. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gemäß § 13 BauNVO Räume allgemein zulässig. Mit der besonderen Gliederung der Wohnbaugebiete bezüglich der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe soll die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und die Verbindung von Wohnen und Arbeiten fördern. Negative Auswirkungen auf die Wohngebiete werden nicht erwartet, solange die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

WA 1

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nrn.:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) Nr.:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Die sonstigen gemäß § 4 (3) Nr. 1; 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gemäß § 13 BauNVO Räume allgemein zulässig.

WA 2

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nrn.:

1. Wohngebäude,

2. *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*

3. *Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die sonstigen gemäß § 4 (3) Nr. 1; 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und WA2 eine offene Bauweise realisiert werden. Diese Festsetzung gewährleistet den Erhalt der aufgelockerten Bebauungsstruktur der Ortslage. Zusätzlich sollen zwingend zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen.

Darüber hinaus werden gezielte Maßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen, die zu einer geringeren Versiegelung beitragen. So darf die jeweils festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind hierbei unzulässig.

2.1 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und WA2 wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten auf eine GRZ von 0,5 beschränkt. Weitere Überschreitungen sind unzulässig (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).*

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Gestaltungsspielraums bei der Errichtung der Mehrfamilienhäuser bei gleichzeitiger Schaffung eines verträglichen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen der angrenzenden Wohngebiete wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 12,0 m festgesetzt. Im „allgemeinen Wohngebiet“ WA1 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 9 m festgesetzt. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei.

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

2.3 *Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar untere Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeneiveau liegen, würden auf Straßenniveau errichtete Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 *Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche (nach Straßenausbauplanung des Ing.-Büros Dr. Jochims & Burtscheidt), von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, bei Einzelhäusern gemessen auf der im Bebauungsplan festgesetzten Straßengrenzungsline in der Mitte des Baugrundstücks, bei Doppelhäusern gemessen am*

Schnittpunkt der gemeinsam zu bebauenden Grundstücksgrenze mit der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauO NRW i.V. mit § 6 Abs. 11 BauO NRW werden die Höhen der vorgenannten Bezugspunkte als Geländeoberfläche für die jeweiligen Baugrundstücke festgesetzt.

*Als Bezugspunkte für die Ermittlung der mittleren Wandhöhen von grenzständigen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Höhe der endausgebauten Verkehrsfläche (nach Straßenausbauplanung des Ing.-Büros Dr. Jochims & Burtscheidt), von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen am Schnittpunkt der zu bebauenden Grundstücksgrenze mit der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauO NRW i.V. mit § 6 Abs. 11 BauO NRW werden die Höhen der vorgenannten Bezugspunkte als Geländeoberfläche für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und **deren Zufahrten** festgesetzt.*

Ist zum Zeitpunkt der Erstellung eines (Amtlichen) Lageplans gemäß § 3 Bau PrüfVO, Bauantrag, noch kein Endausbau der angrenzenden Verkehrsfläche erfolgt, so sind zur Ermittlung der Höhen der Bezugspunkte die Höhen anzuhalten, die sich aus den Unterlagen der Straßenplanung des Ing.-Büros Dr. Jochims & Burtscheidt ergeben. Diese sind als verbindlich und rechtswirksam anzuhalten, unabhängig davon, ob sich durch eine spätere Änderung der Straßenplanung oder einen von der Planung abweichenden Endausbau der Verkehrsfläche andere Höhen ergeben.

Gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Im Umkehrschluss ist trotz Festsetzung von zwei Vollgeschossen ein drittes Geschoss in Form eines Staffelgeschosses zulässig. Um eine von Flachdachbauten mit drei Geschossen ausgelöste, bedrückende Wirkung im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden und eine optisch ansprechende Höhenstaffelung in Richtung der rückwärtigen Gartenbereiche zu fördern wird festgesetzt, dass die entsprechenden Geschosse nur dann zulässig sind, wenn diese gegenüber der vorderen und rückwärtigen Fassade um mindestens 2,0 m zurückspringen.

2.5 *Ein Staffelgeschoss ist nur dann zulässig, wenn dieses gegenüber der vorderen sowie rückwärtigen Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückspringt.*

Um die Nutzung von PV-Anlagen sowie Lüftungsanlagen und Wärmepumpen attraktiver zu gestalten, wird klarstellend formuliert, dass diese technischen Anlagen nicht unmittelbar zum Gebäude zählen und somit die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

2.6 *Innerhalb der "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans" darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.*

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 m ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken. Ausnahmsweise halten die Baugrenzen des Baufensters im östlichen Bereich einen Abstand von 1,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 verfügen über eine Regeltiefe von 14,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Von der Regeltiefe abweichen werden lediglich die Baufenster im östlichen Bereich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 verfügen über eine Regeltiefe von 26,0 m, da dort gemäß dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist.

Im nordöstlichen Bereich hält das Baufenster einen Abstand von 2,0 m zu einer bestehenden Mischwasserleitung ein, um den Versorger genügend Spielraum für die Instandhaltung der Leitung zu gewährleisten.

3.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und WA 2 mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten.

- 3.1 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und WA2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*
- 3.2 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.*

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage genutzt werden.

- 3.3 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.*

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche im WA 1 nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ im WA 1 soll aus Gründen des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder Grünstrukturen anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden. Allerdings dürfen im WA 2 Garagenstellplatzflächen im rückwärtigen Bereich angeordnet werden, da diese Fläche unmittelbar zu einer bestehenden Sporthalle zugewandt ist und somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten wäre.

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.*

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.5 *Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.*
- 3.6 *Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Unterbringung von Wärmetauscher ist innerhalb der Gebäude oder auf den Dachflächen anzubringen.*

3.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollen Mehrgeneration-Wohnkonzepte gem. § 31 Abs. 2 BauGB im Baugenehmigungsverfahren befreit werden. Im WA2 sollen flexible Wohnraumkonzepte entstehen. Daher wird die Zahl an dieser Stelle nicht begrenzt.

4.1 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

4.2 *Von der Festsetzung 4.1 kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB bei Nachweis eines Mehrgenerationen-Wohnkonzept im Baugenehmigungsverfahren befreit werden.*

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

4.2 *Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

3.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine bestehende Verkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert.

Eine besondere Zweckbestimmung wird im Bereich des geplanten Fußweges entlang der öffentlichen Grünfläche sowie entlang des Ellerbachs getroffen. Um eine fußläufige Verbindung zwischen dem bestehenden Spielplatz und beim Ellebach zu schaffen, wird für diese Verkehrsfläche die besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ getroffen. Des Weiteren wird der bestehende Fuß- und Radweg entlang des Ellebachs planungsrechtlich abgesichert. Zu diesem Zwecke wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Insofern wird sichergestellt, dass das örtliche Fuß- und Radwegnetz ausgebaut und aufrechterhalten wird.

3.8 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Aufgrund der unmittelbaren Lage zum Ellebach, sowie aus Gründen des Überschwemmungsschutzes, soll eine hochwertige Durchgrünung in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen erfolgen. Diesbezüglich wird im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes eine großflächige öffentliche Grünfläche festgesetzt, die ebenfalls zur Naherholung genutzt werden soll. Es handelt sich hierbei um eine multifunktionale Fläche, innerhalb derer ein begehbares Muldensystem errichtet werden soll. Dadurch wird eine hohe Aufenthalts- und Naherholungsqualität gefördert und ein Ort für soziale Interaktionen zwischen der künftigen, aber auch ansässigen Bevölkerung gebildet.

Der bestehende Gehölzbestand im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird planungsrechtlich abgesichert und ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.9 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über eine Linienentwässerung in ein zentrales Muldensystem innerhalb der öffentlichen Grünfläche eingeleitet werden (vgl. Kapitel 2.8). Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung werden die betroffenen Flächen zeichnerisch als „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

3.10 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 entlang des Ellenbaches 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.

5.1 *Auf den privaten Grundstücksflächen 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, sowie Zufahrten und Wegeflächen.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.13 übernommen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und um einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken, wird der Einbau von Zisternen festgesetzt, wobei die Zisterne mit einer Brauchwassernutzungsanlage zu kombinieren ist. Dadurch kann sichergestellt werden, dass das zurückgehaltene Regenwasser einer naturnahen Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) zugeführt wird. Zudem haben die letzten Jahre aufgezeigt, dass mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Demzufolge könnte es in Extremfällen zu einer Überlastung des Kanalnetzes führen, weshalb das Einbringen von Zisternen eine geeignete Maßnahme zur Entlastung des Kanalsystems darstellt, weil davon auszugehen ist, dass nicht alle Zisternen randvoll befüllt sind.

5.2 *Auf den privaten Grundstücksflächen ist eine Zisterne vorzusehen. Das Fassungsvermögen muss mind. 60l pro m² Dachfläche betragen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine unterirdische Zisterne mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in das Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche einzuleiten.*

3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aufgrund einer Mischwasserleitung, die mit einem Abstand von ca. 3,8 m bis 4,5 m entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft, soll eine 4,0 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt werden. Dies dient der Sicherung zur Instandhaltung der vorhandenen Abwasserleitung durch den Versorgungs- und Leitungsträger.

Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. *Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ ist den Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Instandhaltung der vorgenannten Leitungen einzuräumen.*

3.12 Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und den Herausforderungen des Klimawandels besteht ein gesellschaftliches, aber auch gemeindliches Interesse an der Energiewende sowie dem schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern neuer Gebäude stellt ein geeignetes Mittel dar, um die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzgutes Fläche bei.

Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Photovoltaikanlagen immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender Anlagen keine pauschale Belastung beim Hausbau dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu dessen tragfähiger Finanzierung (Klimaschutz- und Energieagentur, 2021).

Des Weiteren bieten Flachdächer, im Gegensatz zu geneigten Dachformen, sehr günstige Voraussetzungen für die zusätzliche Herrichtung einer Dachbegrünung. Durch ihre abkühlenden Effekte wirkt sich eine Dachbegrünung positiv auf die Erträge der PV-Module aus. Daneben profitieren die Vegetationen unterhalb der PV-Module, aufgrund der Vermeidung einer direkten Sonneneinstrahlung und der damit verbundenen Verminderung von Trockenstress. Vor diesem Hintergrund bietet die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern eine effiziente Möglichkeit zur Nutzung solarer Energie (BUE, 2020).

Um einen hinreichenden Beitrag zur Energiewende zu leisten und zugleich einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentum bzw. die individuelle Baufreiheit zu vermeiden, wird festgesetzt, dass auf mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche Vorkehrungen für die PV-Anlagen zu treffen sind. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind beispielsweise:

- Ungünstig ausgerichtete oder geneigte, z.B. ganz oder teilweise nach Norden geneigte Teile der Dachfläche
 - durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene, insbesondere zur Erhaltung festgesetzte Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche
 - von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenstern, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern
- 7.1 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Flachdächer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche mit Anlagen wie Photovoltaik oder Solarthermie zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien auszustatten.*
 - 7.2 *Die nutzbare Dachfläche wird als der Teil der Dachfläche definiert, der sich technisch für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwenden lässt.*

3.13 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten und dem Erhalt der Gehölzstrukturen im Südwestlichen Bereich des Plangebietes wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 8.1 *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 5.1 bleiben hiervon unberührt.*
- 8.2 *Innerhalb der „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

3.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Darüber hinaus kann die vorgesehene Ausrichtung von geneigten Dachflächen einen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz leisten, da so der Anteil der nutzbaren Dachfläche für Solarmodule erhöht werden kann:

- 9.1 *Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA1 und WA2 sind nur Flachdächer und begrünte Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.*
- 9.2 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*

Um ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

- 9.3 *Auf den privaten Grundstücken sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von max. 20 %) zulässig. Mauern sind unzulässig. Zur Bestimmung der Höhe gilt der Bezugspunkt aus der textlichen Festsetzung 2.4.*
- 9.4 *An der rückwärtigen Baugrenze ist als Sichtschutz der am Haus gelegenen Terrasse in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die rückwärtige Baugrenze wird definiert als die Seite des Baufensters, die gegenüber der Erschließungsseite des Grundstücks abgewandt liegt.*

Analog zu 4.12 soll die Kombination von PV-Anlagen mit einer ganzflächigen Dachbegrünung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 9.5 *Werden Dachflächen mit einer Dachbegrünung ausgeführt, ist die Dachbegrünung mit einer mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist möglich. Dabei sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung zu installieren.*

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Denkmäler nach Landesrecht sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Vor diesem Hintergrund wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Erläuterung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5). Des Weiteren verläuft entlang der nördlichen Plangebietsgrenze mit einem Abstand von ca. 3,8 m bis 4,5 m eine Mischwasserleitung. Der Verlauf der Mischwasserleitung wird zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Merzenich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Darüber hinaus wurde der nachfolgende Hinweis in Folge der Erstellung eines Artenschutzgutachtens der Stufe I in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. Bauzeitenregelung

Grundsätzlich gilt die Bauzeitenregelung, so dass die Bauzeitfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres) erfolgen sollte. Ausnahmen davon bedürfen einer Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Düren, Sachgebiet Natur und Landschaft und einer Vorabüberprüfung durch einen Biologen.

Es wurden die nachfolgenden Hinweise in Folge von bisherigen Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

4. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der

Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei der Bauwerksgründung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik und Umweltschutz, Dipl.- Geologe Frank R. Müller zeigt auf, dass die Bohrungen nicht auf Grundwasserstände gestoßen sind.

5. Erdbebenzone

Das Plangebiet ist in der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein -Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zugeordnet. Nach den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

6. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen. Die vorgenannte Menge muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stehen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 80 m Entfernung erreichbar sein. Eine alternative Löschwasserversorgung ist abzustimmen.

7. Kampfmittelbeseitigung

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht jedoch nicht. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

8. Entwässerungskonzept

Es wird auf das Entwässerungskonzept des Büros Dr. Jochims & Burtscheidt Bauwesen u. Umwelttechnik mbH hingewiesen.

9. Überschwemmungsgebiet Ellebach

Für die nachrichtlich als „Überschwemmungsgebiet“ in den Bebauungsplan übernommene Fläche wurde im Juli 2013 das Überschwemmungsgebiet Ellebach per Verordnung festgesetzt. Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes hat zur Folge, dass gemäß § 78 Abs. 1 WHG die dort genannten Maßnahmen und Handlungen im Überschwemmungsgebiet untersagt sind. Demnach ist es untersagt, Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen auf von festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagerten Flächen auszuweisen, wenn sich diese Flächen im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befinden. Die vorliegend vom Überschwemmungsgebiet erfassten Flächen sind demgegenüber als Baulücke bzw. Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu bewerten. Von den vorgenannten Regelungen unbenommen bleibt die Pflicht, Inanspruchnahmen von Überschwemmungsgebieten durch neue Retentionsräume an anderer Stelle auszugleichen. Die Ausgleichsfläche für das Überschwemmungsgebiet soll gemäß der Entwässerungskonzeption des Büros Dr. Jochims & Burtscheidt Bauwesen u. Umwelttechnik mbH auf den Flächen Gemarkung Merzenich, Flur 022, Flurstück 404 entstehen.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“	14.986		-
Summe	14.986	-	-

Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,5 mit Nebenflächen)	9.375	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	4.688	4.688
davon Gartenfläche	-	4.686	-
Grünflächen öffentlich	3.061	-	-
davon „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	561	-
davon Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ Straßenverkehrsflächen öffentlich mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	-	2.400	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich	2.550		113
Straßenverkehrsflächen öffentlich mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	-	1.978	1.976
Straßenverkehrsflächen öffentlich mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	-	292	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	-	167	-
Summe	14.986	-	6.777

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden, wenn eine Maßnahme der Innenentwicklung besteht. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Artenschutz

Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung ist bei beschleunigten Verfahren zwar nicht zu erbringen, Kompensationsanforderungen nach anderen gesetzlichen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz, bleiben jedoch trotzdem bestehen. Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt (Hartmut Fehr, 2022).

Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Fledermausquartiere im ehemaligen Vereinsheim ausgeschlossen werden konnten. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes bietet der Gehölzbestand ein gewisses Potenzial als Brutplatz für die Vogelarten Bluthänfling, Girlitz und Star. Der Gehölzbestand wird allerdings planungsrechtlich abgesichert, sodass keine potenziellen Lebensraumverluste zu erwarten sind.

Um dennoch präventiv artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken sind Maßnahmen zur Bauzeitenregelung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wurde ein entsprechender Hinweis (vgl. Kapitel 5) in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Planvorhabens nicht entgegenstehen.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Gem. § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Offensichtliche öffentliche Belange gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1a BauGB, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, sind im vorliegenden Fall:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Der Kreis Düren verfolgt derzeit eine Wachstumsstrategie, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (vgl. Kreis Düren, 2018). Auch vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten und Gemeinden wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. Um der bereits angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Merzenich entgegenzuwirken, ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewünscht und erforderlich. Insbesondere liegt der Fokus auf der Entwicklung von nachhaltigem Wohnraum, um dem Zeitgeist junger Generationen zu entsprechen und diese weiterhin an die Gemeinde zu binden. Dementsprechend sollen neben Ein- und Zweifamilienhäusern flexible Wohnraumkonzepte entstehen, die durch den Bau von Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. In diesem Zusammenhang wird zudem ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch die Entstehung von Mehrfamilienhäusern an geeigneter Stelle ermöglicht. Die dichtere Bauform sorgt für einen niedrigeren Flächenverbrauch, sodass mehr Wohnraum auf einer geringeren Fläche geschaffen werden kann. Dies trägt auch zu einer umweltverträglichen Nachverdichtung bei. Zugleich würde die Umsetzung des Vorhabens zu einer Berücksichtigung des Grundsatzes 6.1-6 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen führen, wonach Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben (Landesregierung NRW, 2019). Gemäß dem Grundsatz 6.1-8 sollen Brachflächen durch Flächenrecycling neuen Nutzungen zugeführt werden (vgl. ebd.). In diesem Zusammenhang können Brachflächen tatsächlichen Nutzungen zugeführt werden.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortskernes und schließt bereits von zwei Seiten an Wohnbebauungen, sodass durch eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle eine Lücke geschlossen wird. Nördlich befindet sich eine Tennisanlage. Die verkehrliche Erschließung kann über den Distelrather Weg sichergestellt werden. Ebenso werden Fußwege an anderen Stellen des Plangebietes gewährleistet,

um das Fußwegenetz der umliegenden Wohngebiete auszubauen. Durch die Ausbildung von hochwertigen Grünstrukturen, die gleichzeitig der Regenrückhaltung dienen, können im südlichen sowie im östlichen Bereich des Plangebietes multifunktional genutzte Grünflächen entwickelt werden.

Ferner ist die öffentliche Grünfläche, die das lokale Klima positiv beeinflusst, als multifunktionaler Bereich anzusehen. Neben der technischen Funktion als Regenrückhaltebecken, soll die Grünfläche der Öffentlichkeit dienen. Weiterhin soll die Grünfläche durch die Pflanzung von hochwertigen Grünstrukturen ergänzt werden. Insgesamt trägt dies zu einer hohen Aufenthalts- und Naherholungsqualität bei und bildet einen Ort für soziale Interaktionen zwischen den künftigen, aber auch ansässigen Bewohnern.

Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ein vergleichsweise geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen ebenfalls für Bepflanzungen zur Verfügung.

Durch den Ausschluss von Stein-/ Kies- und Schottergärten wird insbesondere auch auf den privaten Flächen im Plangebiet ein Beitrag zur positiven Freiraumgestaltung und dem Erhalt der Artenvielfalt geleistet. Zudem kann so einer Aufheizung des Plangebietes entgegengewirkt werden.

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und den Herausforderungen des Klimawandels besteht ein gesellschaftliches, aber auch gemeindliches Interesse an der Energiewende sowie dem schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern neuer Gebäude stellt ein geeignetes Mittel dar, um die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzgutes Fläche bei.

Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Photovoltaikanlagen immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender PV-Anlagen keine pauschale Belastung beim Hausbau dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu dessen tragfähiger Finanzierung (Klimaschutz- und Energieagentur, 2021).

Vor diesem Hintergrund sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig, sodass der Anteil der nutzbaren Dachfläche erhöht wird. Daneben wird die Möglichkeit einer Kombination zwischen Photovoltaik-Anlagen und Dachbegrünung nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus soll innerhalb der Haupteinschließung unmittelbar vor der Wendemöglichkeit eine 15 m x 36 m große Ausweitung gebaut werden, um neben der Möglichkeit eines Mobility Hubs auch die Entstehung eines Nachbarschaftstreffs zu ermöglichen. Der Mobility Hub soll hierbei Ladestationen für E-Autos und E-Fahrräder sowie eine Paketstation umfassen.

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören das Grundeigentum bzw. die grundstücksgleichen Rechte, der Bestandschutz sowie die Interessen von Eigentümer und Bewohner, welche am Geltungsbereich des Plangebietes anliegen sowie die aus der vorhandenen Wohnnutzung resultierenden Interessen der Nachbarschaft.

Eine Beeinträchtigung des Grundeigentums sowie der grundstücksgleichen Rechte wird nicht gesehen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Merzenich. Durch die Planung ist mit einem leicht erhöhten, jedoch gebietsverträglichen und noch zumutbaren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar. Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser in offener und einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 9 m zu errichten sind. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird eine maximal zulässige Bauhöhe baulicher Anlagen von 12 m festgesetzt, um vergleichsweise großzügige Gebäudekubaturen zu ermöglichen und eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Ausbildung der Wohngrundrisse zu schaffen. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine zwingende zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Insofern wird eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Wahl der Festsetzungen gewahrt.

Allerdings könnte es durch die geplanten Mehrfamilienhäuser zu Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange kommen, da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite im westlichen Bereich bereits bestehende Wohngebäude befinden. Die Anwohner der angrenzenden Grundstücke zum geplanten Mehrfamilienhaus könnten sich je nach Anordnung der Fenster oder Außenbauteile wie Balkone beeinträchtigt fühlen. Allerdings werden durch die festgesetzten zwei Vollgeschosse sowie einer Gebäudehöhe von 12,0 m die Einsehbarkeit auf ein minimales Maß reduziert.

Zusammenfassend betrachtet sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes C8 „Sportplatz Distelrather Weg“ keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Aus derzeitiger Sicht ergeben sich keine öffentlichen oder privaten Interessen, die der Planung entgegenstehen und einer gesonderten Abwägung bedürfen.

9 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- BUE. (2020). Dachbegrünung Leitfaden zur Planung. *Auf die Dächer - Fertig- Grün! Hamburger Gründachförderung*. Hamburg: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie.
- Dipl. -Geol. Frank R. Müller . (23. September 2021). Bebauungsplan "Merzenich C8" ("Sportplatz Distelrather Weg") Distelrather Weg 52399 - Hydrogeologische Untersuchung -. Düren: Dipl. -Geol. Frank R. Müller Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz.
- Dr. Jochims & Burtscheidt. (Mai 2022). Entwässerungsstudie Erschließung des Baugebietes "C8" Gemeinde Merzenich, Ortsteil Merzenich. Düren: Dr. Jochims & Burtscheidt Beratende Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH.
- Hartmut Fehr. (27. Mai 2022). Artenschutzprüfung Stufe 1 zur 3. Änderung des Bebauungsplans C 8 "Sportplatz, Distelrather Weg" Gemeinde Merzenich. Stolberg: Planungsbüro Fehr - Büro für Landschaftsplanung und Ökologie.
- Klimaschutz- und Energieagentur. (2021). Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen. Hannover: Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH.
- 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
- Landesregierung NRW. (2019). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf: Landesregierung NRW.
- LANUV NRW. (2020). *FIS Klimaanpassung NRW*. Von Klimaanpassungskarte NRW: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL)*

zum *Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen