



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 371

– Saarstraße –

Stadt Alsdorf

A61 – Amt für Planung und Umwelt

Inhalt

1	RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	2
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
4	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
5	PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	5
5.1	Art der Nutzung	5
5.2	Maß der Nutzung.....	6
5.3	Bauweise	6
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5.5	Errichtung von Nebenanlagen.....	7
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	7
5.7	Garagen und Stellplätze.....	7
5.8	Stellplatzbegrünung	8
5.9	Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen	8
6	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
7	ENTWÄSSERUNG.....	9
8	BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
9	ARTENSCHUTZ	10
10	FLÄCHENBILANZ.....	10

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 371 – Saarstraße – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die Flächen zwischen der Bebauung an der Römerstraße, der Robert-Koch-Straße, dem Lindenplatz und der Saarstraße – die nach der bereits erfolgten Endwidmung eines bisherigen Spielplatzes ungenutzt sind – einer weiteren, städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Zu diesem Zweck sollen vermarktungsfähige Grundstücksgrößen und Haustypen entstehen, sodass keine weiteren Flächen im Außenbereich erschlossen werden müssen, was dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Leitbild der Innenentwicklung entspricht. Gemäß § 13a BauGB kann die Gemeinde Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufstellen oder ändern, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 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 [BauNVO] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Das im Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ umfasst eine Fläche von und 2.550 m². Dieses darf gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zu 40 % versiegelt werden. Dies entspricht einer absoluten, im Bebauungsplan festgesetzten Versiegelung von rund 1.020 m². Die vorgenannten Schwellenwerte werden erheblich 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.

Selbst unter Berücksichtigung der Annahme, dass es sich bei dem Plangebiet um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich handelt, würde der Schwellenwert von 20.000 m², mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von rund 1.020 m², erheblich unterschritten. Ein Erfordernis zur Durchführung einer UVP ist somit nicht erkennbar.

- 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. Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung.

Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Wurmtal südlich Herzogenrath“, welches sich ca. 4,5 km südwestlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden sowie südlich und östlich vom Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich somit zwischen den vorgenannten Gebieten. Die Lage in einem verbindenden Korridor zwischen den vorgenannten Gebieten kann nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und erheblicher, anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, z.B. im Bereich der freien Landschaft, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

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

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

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

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aus Gründen der Transparenz sowie zur umfassenden Ermittlung abwägungsrelevanter Belange beabsichtigt die Stadt Alsdorf jedoch

eine Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

- 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.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.371 – Saarstraße – befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Mitte, Gemarkung Alsdorf, Flur 5, Flurstück 1080. Das Plangebiet wird von der Bebauung der Römerstraße, Robert-Koch-Straße, Lindenplatz und der Saarstraße gefasst und umfasst eine Gesamtgröße ca. 3.218 m² (ca. 0,32 ha)

3 Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für das Plangebiet „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann die Änderung im Wege der Berichtigung erfolgen. Diese Berichtigung erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Bebauungsplan

Es bestehen keine Überlagerungen zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 371 – Saarstraße – und anderen Bebauungsplänen.

4 Anlass und Ziel der Planung

Der Jugendhilfeausschuss der Stadt Alsdorf hat sich bereits in seiner Sitzung am 15.12.2009 mit der Möglichkeit der Entwidmung von öffentlichen Spielflächen, unter anderem auch der öffentlichen

Spielfläche an der Ecke Saarstraße/Römerstraße in Alsdorf-Mitte, befasst. Voraussetzung für etwaige Entwidmungen bestehender Spielplätze war jedoch die Fertigstellung des geplanten „Spiel- und Treffplatzes ANNA“, in unmittelbarer Nähe zum hiesigen Spielplatzgelände.

Mit Datum vom 19.07.2018 hat der „Spiel- und Treffplatz ANNA“ seine Nutzung offiziell aufgenommen. Seither dient dieser als zentraler Treff- und Begegnungsort im Stadtteil Alsdorf-Mitte und bietet für Kinder, Eltern und Bewohner aller Altersgruppen vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten an. Aufgrund seiner zentralen Funktion für das gesamte Quartier Alsdorf-Mitte ist der Spielplatz Ecke Saarstraße/Römerstraße obsolet geworden, so dass dieser mit Beschluss vom 12.09.2017 (VL 2017/0347/A51.1) durch den Jugendhilfeausschuss der Stadt Alsdorf entwidmet wurde.

Die ehemalige Spielplatzfläche an der Römerstraße stellt sich derzeit als Brachfläche im Zusammenhang umliegende Baugebiete dar. Daher soll im Sinne eines Flächenrecyclings die Fläche einer neuen städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Ziel des Bebauungsplans Nr. 371 – Saarstraße – ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innenliegende Nachverdichtung mit Wohnbebauung zur Deckung des Bedarfes an Wohnflächen im Stadtteil Alsdorf-Mitte.

5 Planinhalt und Abwägung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 371 „Saarstraße“ aufgenommen.

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA – Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	o – offen
Maß der baulichen Nutzung	
Geschossigkeit	II
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Firsthöhe (FH)	Max. 8,00 m
Traufhöhe (TH)	Max. 4,50 m
Zulässiger Haustyp	E – Einzelhaus
Zulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit	2 WE

5.1 Art der Nutzung

Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ folgt dem Planungsziel der Deckung des vorhandenen und zukünftigen Bedarfes an Wohnflächen im Stadtteil Alsdorf-Mitte.

Um den angestrebten Gebietscharakter zu sichern, werden von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Um ungewollte Beeinträchtigungen im Baugebiet zu vermeiden werden zudem die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Be-

triebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von ca. 3.218 m² sind die o.g. Nutzungen nicht realisierbar und werden daher ausgeschlossen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Bebauungszusammenhang eines Wohngebietes, der im vorderen Bereich über eine 5,5 m breite Stichstraße erschlossen werden soll, so dass die ausgeschlossenen Nutzungen nicht der für diese Lage städtebaulich angemessenen Bau- und Nutzungsstruktur entsprechen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind geeignetere Standorte an anderen Stellen im Stadtgebiet in ausreichender Zahl vorhanden.

5.2 Maß der Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer dem Standort entsprechenden Verdichtung, die gesamtstädtisch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) im „Allgemeinen Wohngebiet“ entsprechend der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist zum einen ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, zum anderen bieten die Festsetzungen gute Ausnutzungsmöglichkeiten der Fläche, was die Vermarktungschancen erhöht.

Ferner wird geregelt, dass die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur 25 von Hundert betragen darf. Somit liegt die maximal zulässige GRZ bei 0,5. Mit der Einschränkung soll eine geringere Versiegelung des Plangebietes erreicht werden. Gleichzeitig wird eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 371 zu steuern, werden im Allgemeinen Wohngebiet WA maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund des in allen Richtungen angrenzenden Bebauungszusammenhangs ist eine maßvolle Höhenentwicklung angezeigt, damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der umgebenen Bestandsbebauung gewahrt bleiben. Daher soll ergänzend zu der maximal II geschossigen Bebauung eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt werden. Die genaue Bestimmung des Höhenbezugspunktes erfolgt zur Offenlage, da zu diesem Zeitpunkt eine Erschließungsplanung vorliegen wird, auf die bei der Formulierung textlicher Festsetzungen Bezug genommen werden kann

Die Festsetzung, dass ausschließlich geneigte Dachformen mit Sattel- bzw. Pultdächern zulässig sind, trägt dem Umstand Rechnung, dass in der in der näheren Umgebung das Satteldach die prägende Dachform ist. Somit wird ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt und gestalterische Ausreißer mit Negativwirkungen werden im städtebaulichen Maßstab gehalten. Gleichzeitig wird mit dem zulässigen, versetzten Pultdach mit Gegenpult ein Gestaltungsspielraum für moderne Architekturformen eröffnet.

5.3 Bauweise

Die ortstypische Bauweise der Umgebung ist die offene Bauweise. Um die ortstypische Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch werden eine adäquate Durchgrünung und Vernetzung des Gebietes ermöglicht. Da es sich vorliegend um eine Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungszusammenhang handelt, wird den zuletzt genannten Aspekten, auch im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine besondere Bedeutung beigemessen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung der individuellen Gestaltungsfreiheit wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht durch Baulinien, sondern durch Baugrenzen festgesetzt. Diese halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 2,0 und zu Grundstücksgrenzen von 3,0 m ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in den Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die Grundstücksgrenzen heranrücken. Ein Heranrücken der baulichen Hauptanlagen an die öffentlichen Verkehrsflächen auf einen Abstand von 2,0 m ist grundsätzlich möglich, da Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, sofern die Mitte der Verkehrsfläche durch die Abstandsflächen nicht überschritten wird.

Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse im Bereich der Nachverdichtung werden die Baufenster in einer Tiefe von 10,0 m festgesetzt. Hierdurch kann ein unverträgliches Heranrücken an die bestehende Bebauung bzw. die diesen zugeordneten Gartenflächen vermieden werden.

Aufgrund des Zuschnittes der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass im Westen des Plangebietes vergleichsweise großzügige Grundstücke mit einer Tiefe von ca. 27,5 m entstehen werden. Aus diesem Grund wird die Tiefe der Baufenster an dieser Stelle auf 12,0 m und damit geringfügig erweitert.

5.5 Errichtung von Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung sind im Allgemeinen Wohngebiet WA Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig. Diese dürfen ausschließlich in den seitlichen Abstandsflächen bis zur straßenseitigen Gebäudeflucht und im rückwärtigen Gartenbereich aufgestellt werden.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf höchstens zwei Wohnungen beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung der Bebauung und gewährleistet somit den Einfamilienhauscharakter der Siedlung.

Zudem werden durch die Festsetzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden. Diese würden der städtebaulichen Ordnung im Bereich der verfahrensgegenständlichen Nachverdichtung entgegenstehen. Zugleich ist die Anbindung an die Römerstraße zur Aufnahme entsprechender Verkehre nicht geeignet.

5.7 Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung einer 5,0 m tiefen Garagenvorstellfläche im WA dient zum einen der Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum, da auf diese Weise ein zweiter, ausreichend großer Stellplatz auf dem Grundstück selbst vorhanden ist. Zum anderen wird mit einer 5,0 m tiefen Vorstellfläche vermieden, dass größere Fahrzeuge über die Grundstücksgrenze in den Straßenraum hereinragen und dort Behinderungen für den fließenden PKW-Verkehr oder Fußgänger und Radfahrer darstellen.

Durch die Einschränkung, dass Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen und Carports“ entstehen dürfen, wird dafür Sorge getragen, dass diese Anlagen nur an den städtebaulich geeigneten Standorten entstehen. Zugleich wird nachbarschaftlichen Konflikten entgegengewirkt.

5.8 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Die Andienung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke Römerstraße, Hausnummern 9, 11, 13 und 15 erfolgt über den bisherigen Spielplatz. Um diese Zugänglichkeit zu wahren bzw. unverhältnismäßigen Einschränkungen entgegenzuwirken, wird entlang der rückwärtigen Grenzen dieser Grundstücke eine 1,5 m breite „Mit Gehrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Zur Konkretisierung der hiermit verbundenen Maßgaben wird zusätzlich eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.9 Stellplatzbegrünung

Ab jedem angefangenen, vierten Stellplatz ist ein Baum im Straßenraum anzupflanzen. Mit dieser Festsetzung erfahren die zu pflanzenden Bäume eine gliedernde Funktion, sodass ein ansprechendes Erscheinungsbild ermöglicht wird. Zudem wirkt sich die Baumpflanzung positiv auf das Klima aus, da diese mit einer Verbesserung der Luftqualität einhergehen und zugleich einer Aufheizung bezüglich der zunehmenden Versiegelung entgegenwirken. Darüber hinaus führt eine temporäre Wasserspeicherung der Bäume zu einer Entlastung der Kanalisation.

5.10 Erhalt von Bäumen

Im geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ befinden sich unterschiedliche Gehölze. Während der Großteil der Gehölze der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung entgegensteht, könnte ein Ahorn im Nordosten erhalten werden. Zur Wahrung des Eingriffsvermeidungsgebotes wird der Erhalt dieses Baumes durch zeichnerische und textliche Festsetzung planungsrechtlich abgesichert. Bei Abgang ist der Baum durch einen geeigneten Ahorn zu ersetzen.

5.11 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Ziel, gestalterische Ausreißer und Unregelmäßigkeiten mit Negativwirkung im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden die Dachformen und Dachneigungen folgendermaßen vorgegeben: für Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 25 - 35° und für Pultdächer Dachneigungen zwischen 15 - 25° zugelassen.

Pultdächer sind generell als versetztes Pultdach auszuführen, um die mögliche Höhe der hochseitigen Gebäudefront zu reduzieren. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, das Gegenpult in mindestens 2,00 m Breite auszuführen.

Mit der Festsetzung zu den Einfriedungen, wonach nur Hecken bestimmter Gehölzarten als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, wird ein homogenes Siedlungsbild sichergestellt und das Ortsbild geschützt. Zugleich wird eine optisch ansprechende Durchgrünung des Baugebietes gefördert. Das Ortsbild wird neben den Gebäuden wesentlich durch die Gestalt und die Ausmaße des öffentlichen Straßenraumes bestimmt. Dabei besitzen insbesondere die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke eine besondere Bedeutung für die Ausprägung des Straßenraumes und damit für das Straßenbild. Massive, also blickdichte und in ihrer Wirkung starre, geschlossene, bauliche Abgrenzungen, treten städtebaulich gewichtiger in Erscheinung als Hecken, die von ihrer Struktur her keine starren baulichen Anlagen sind. Zur Vermeidung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen von Kleintieren wird zudem festgesetzt, dass bei der Errichtung von Zaunkonstruktionen eine 10 cm hohe Querungszone freizuhalten ist.

6 Verkehrliche Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 371 – Saarstraße – wird über eine an die Römerstraße anbindende Stichstraße erschlossen. Diese wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Hierdurch sollen langsame Fahrtgeschwindigkeiten, die Verkehrssicherheit sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 371 lediglich Planungsrecht für 6 Baugrundstücke schaffen wird sowie aufgrund des begrenzten Raumangebotes durch angrenzende Bebauungen, wird der Straßenquerschnitt, in dem der Römerstraße zugewandten Bereich, mit einer Breite von ca. 5,5 m sparsam bemessen. Im weiteren Verlauf wird ein Querschnitt von 6,0 m gewählt, um ein unproblematisches Ein- und Ausparken im Bereich der erwarteten Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Die Straße endet in einem 12,0 mal 12,0 m großen Wendehammer. Diese Dimensionierung ist zum gefahrlosen Wenden von Müllfahrzeugen nicht geeignet. Um dennoch zu gewährleisten, dass das Plangebiet von Müllfahrzeugen angeeignet werden kann, wird am Ende der 5,5 m breiten Plangebietszufahrt ein Müllsammelplatz festgesetzt. Die Anordnung dieses Müllsammelplatzes an der Römerstraße ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht möglich.

Im Bereich der Wendeanlage werden vier Stellplätze sowie ein Baumstandort vorgesehen. Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung wird auf die Festsetzung der abschließenden Standorte von Stellplätzen und Gehölzen verzichtet.

Um angemessene Grundstücksgrößen auf beiden Straßenseiten zu ermöglichen, verläuft der hintere Abschnitt der Erschließungsstraße gegenüber der Zufahrt leicht gekippt. Die innere Lage mit begrenztem Platzangebot findet insofern im Erschließungskonzept, bei gleichzeitiger Funktionalität, eine angemessene Berücksichtigung.

7 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Vor diesem Hintergrund wurden die vorhandenen Böden auf ihre Versickerungseignung hin untersucht (vgl. geotechnik west, 2019).

Es zeigt sich, dass die Ergebnisse der durchgeführten Versickerungsversuche weit hinter den Angaben der Bodenkarte zu Durchlässigkeit zurückbleiben. Zudem würden die vorgefundenen Decklehme erfahrungsgemäß selbst bei einer weit höheren Wasserdurchlässigkeit einen zur wirtschaftlichen Versickerung unzureichend durchlässigen bzw. ungeeigneten Horizont darstellen. Aus den vorgenannten Gründen wird aus gutachterlicher Sicht von der Umsetzung von Versickerungsanlagen abgeraten. (vgl. ebd.: S. 15)

Es wird das Schmutzwasser und das unbelastete Niederschlagswasser zusammen über den neuen Mischwasserkanal abgeleitet. Das Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen erfolgt gemäß den textlichen Festsetzung Punkt 9.1.

8 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Nutzung brachliegender Flächen im Innenbereich wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

9 Artenschutz

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) vom Büro für Umweltplanung von Ulrich Haese durchgeführt (vgl. Haese, 2019). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nahezu keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorkommen. Für potenziell vorhandene Arten wird das Plangebiet kein essenzielles Habitat darstellen. Hiervon ausgenommen ist ein vorhandener Totholzstamm mit Spechthöhlen. Er darf daher nur im Winter beseitigt werden und ist dann auf Besiedlungsspuren zu untersuchen. Werden Spuren von Fledermäusen (z.B. Kot) oder Staren (z.B. Federn) gefunden, sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zur nächsten Saison Ersatzquartiere (Staren- oder Fledermauskästen) im Umfeld bereitzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben können Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Flächen BP 371	in m ²	Fläche in Prozent
Räumlicher Geltungsbereich	~ 3.218	100
Allgemeines Wohngebiet WA	~ 2.550	79
Verkehrsflächen	~ 668	21