Stadt W ü r s e l e n
FD 4.3

Entwurf

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan 221
(Bereich Lümeth)

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand 22.11.2018

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN 3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens 3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 3
2.1 Lage und Abgrenzung 3
2.2 Bestand 4
2.3 Umgebung 5
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG 5
3.1 Landes- und Regionalplanung 5
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Bebauungsplan 7
3.4 Sonstige Planwerke 8
4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT 8
4.1 Erschließung 8
4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept 9
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 9
5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung 10
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 10
5.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen 10
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 11
5.6 Verkehrsflächen 11
5.7 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung 11
5.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW 11
6. UMWELT 12
6.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 12
6.2 Boden und Wasser 14
6.2.1 Entwässerung 14
6.2.2 Bergbau 14
6.2.3 Altlasten 14
6.2.4 Bodenschutz 14
6.3 Kulturgüter 14
6.4 Immissionen / Emissionen 15
6.5 Landschaft / Ortsbild 15
7. FLÄCHENBILANZ 15
ANLAGEN 16

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet Würselen bei gleichzeitig geringer werdendem Angebot an bebaubaren Grundstücken soll dieser Bedarf zu einem gewissen Teil auch im zentralen Bereich des Stadtgebietes befriedigt werden.

Der Stadt Würselen wurden von unterschiedlichen Investoren Planungen von Wohnhäusern, teilweise unter Berücksichtigung des Abrisses alter Bausubstanz, für den innerstädtischen Bereich Lümeth vorgelegt. Wegen des dort sehr engen Straßenraums würde eine derartige Verdichtung in Bezug auf eine zusätzliche Anzahl an Wohneinheiten und das damit verbundene zu erwartende Aufkommen an ruhendem und fließendem Verkehr zu städtebaulichen Spannungen führen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung eines Mischgebietes mit den notwendigen Erschließungsflächen, um die vorliegenden Planungen der unterschiedlichen Eigentümer bzw. Architekten aufeinander abzustimmen und den Bereich hinsichtlich seiner zukünftigen baulichen Nutzung und Dichte zu ordnen. Zudem soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der erhaltenswerte Vegetationsbestand im Nordosten des Plangebietes geschützt werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens

Die rechtlichen Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Das Planverfahren wurde durch Beschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Würselen am 18.05.2017 eingeleitet. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Zudem hat der Ausschuss am 18.05.2017 beschlossen, die Zurückstellung von zwei vorliegenden Baugesuchen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 221 gem. § 15 BauGB bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen, da zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch diese Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert worden wäre.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche unter 20.000 m², kein UVP-pflichtiges Vorhaben) sind hier gegeben. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

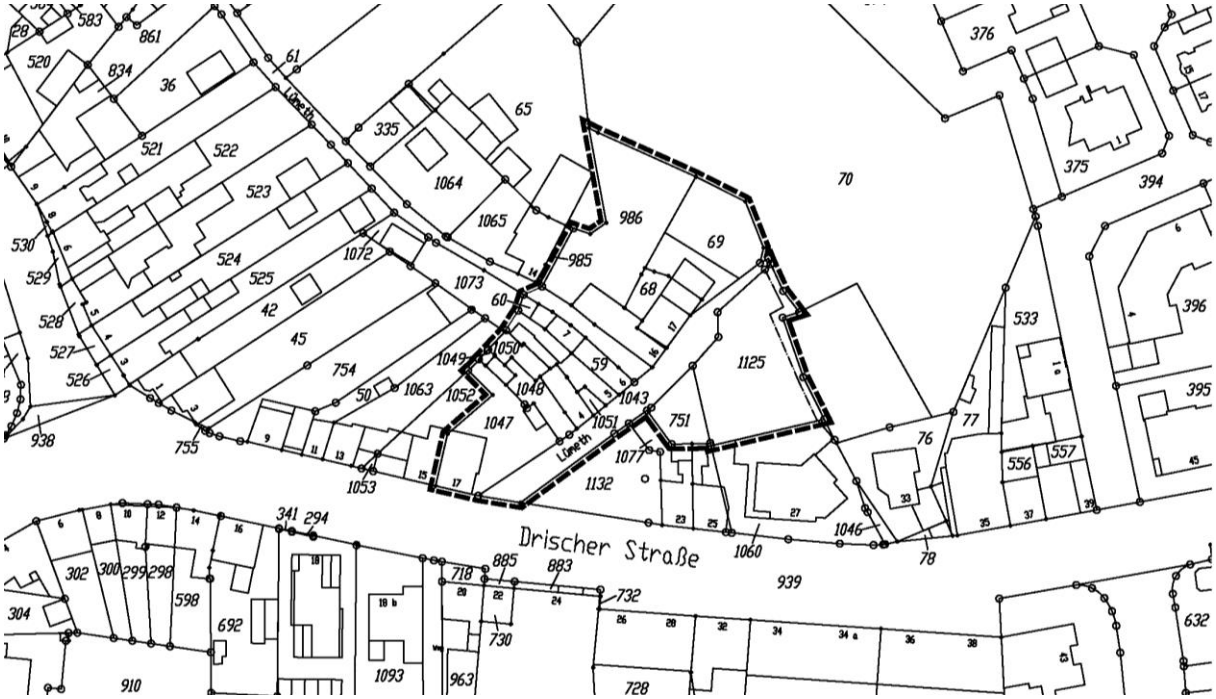
Das ca. 3.600 m² große Plangebiet des Bebauungsplanes 221 (Bereich Lümeth) befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet in ca. 250 m Entfernung östlich des Würselener Marktes.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 59, 60, 68, 69, 751, 986, 1043, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051 und 1125 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 61 und 1073, alle Flur 41, Gemarkung Würselen.

Im Nordosten schließen sich private Grünflächen (Flurstück 70) an den Geltungsbereich an, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 104 b gelegen sind.

Im Westen verläuft die Abgrenzung des Plangebietes entsprechend der nachfolgenden Abbildung entlang mehrerer Bestandsgrundstücke an der Drischer Straße und an der Straße Lümeth (Flurstücke 1052, 1063 und 1065, alle Flur 41, Gemarkung Würselen).

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Drischer Straße auf einer Länge von ca. 20 m und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Drischer Straße (Flurstücke 1060, 1077 und 1132, alle Flur 41, Gemarkung Würselen) begrenzt.



Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 221 der Stadt Würselen - Kartengrundlage: GEObasis NRW

2.2 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 221 befinden sich mehrere bebaute Grundstücke mit überwiegend älteren Wohngebäuden und Garagen. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke verläuft die Straße Lümeth mit stellenweise sehr geringem Straßenquerschnitt T-förmig durch das Plangebiet.

Einige Flächen stellen sich derzeit als unbebautes Gartenland mit teilweise üppigem Vegetationsbestand dar. Insbesondere im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere erhaltenswerte Bäume. Im Übergang zur nordöstlich angrenzenden Obstwiese ist das Plangebiet von einer standortgerechten Hecke eingefasst.

Das Plangebiet ist relativ eben. Es fällt gleichmäßig von Osten nach Westen um ca. 2 m ab.

Gebäude- und Baumbestand im Plangebiet - Kartengrundlage: StädteRegion Aachen

2.3 Umgebung

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Würselen unmittelbar nördlich der Drischer Straße. Die Drischer Straße ist im Bereich Lümeth überwiegend von zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung geprägt. Teilweise sind im Erdgeschoss der Gebäude gewerbliche Nutzungen untergebracht. Gegenüber der Einmündung in die Straße Lümeth befindet sich die Diskothek Berks. An der Ecke Lümeth / Drischer Straße wurde südöstlich des Plangebietes auf dem Flurstück 1132 kürzlich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss errichtet. Der ruhende Verkehr dieser Neubebauung ist in einer Tiefgarage untergebracht.

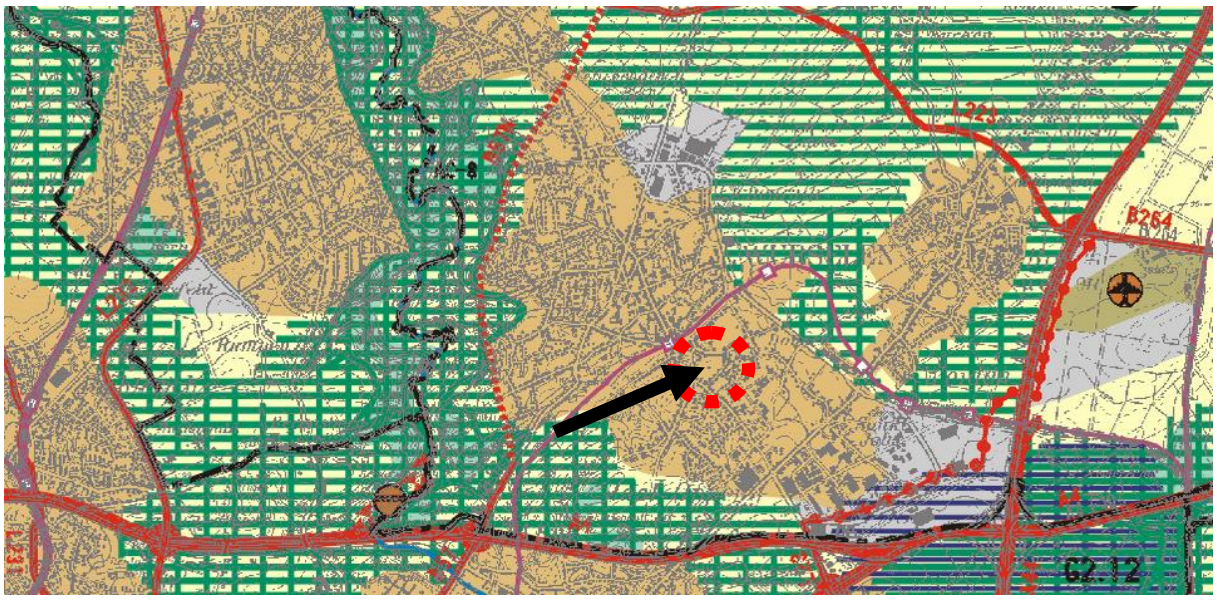
Nordwestlich des Geltungsbereiches ist ein Wohnhaus gelegen. Im Übrigen grenzen private Gartenflächen an das Plangebiet. Im Nordosten befinden sich private Grünflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 104 b gelegen sind. Die weiträumigen Grünflächen weisen insbesondere im Übergang zum Plangebiet einen hohen Vegetationsbestand auf.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gebietsentwicklungsplan GEP

Im Gebietsentwicklungsplan 2003 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.



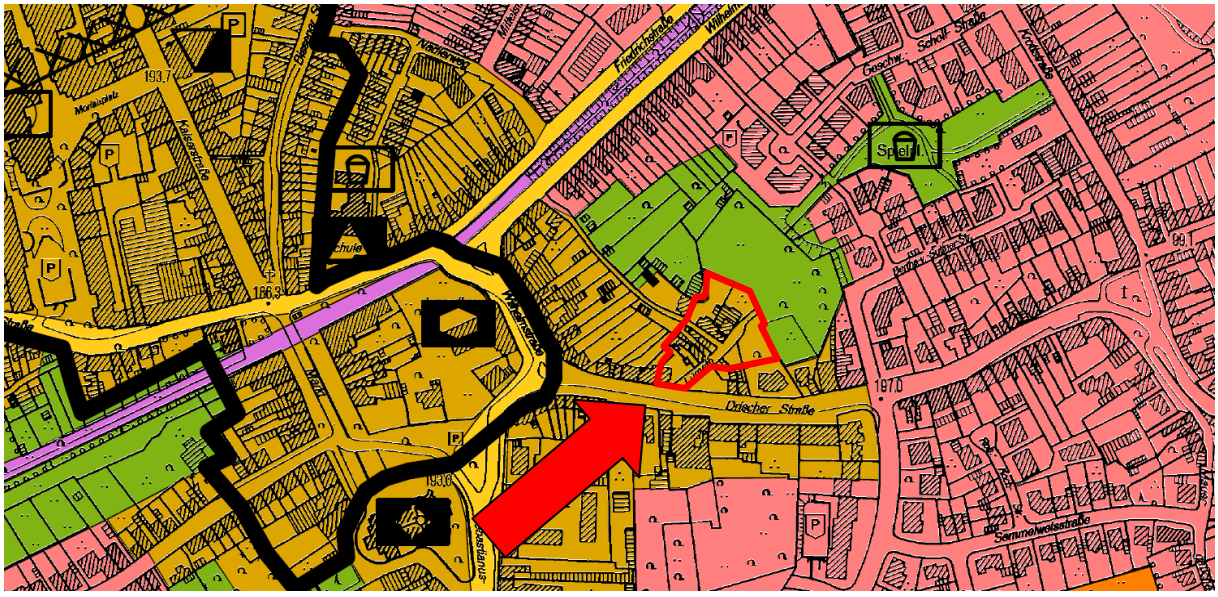
Ausschnitt des Stadtgebietes Würselen aus dem Gebietsentwicklungsplan Teilbereich Aachen, Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan

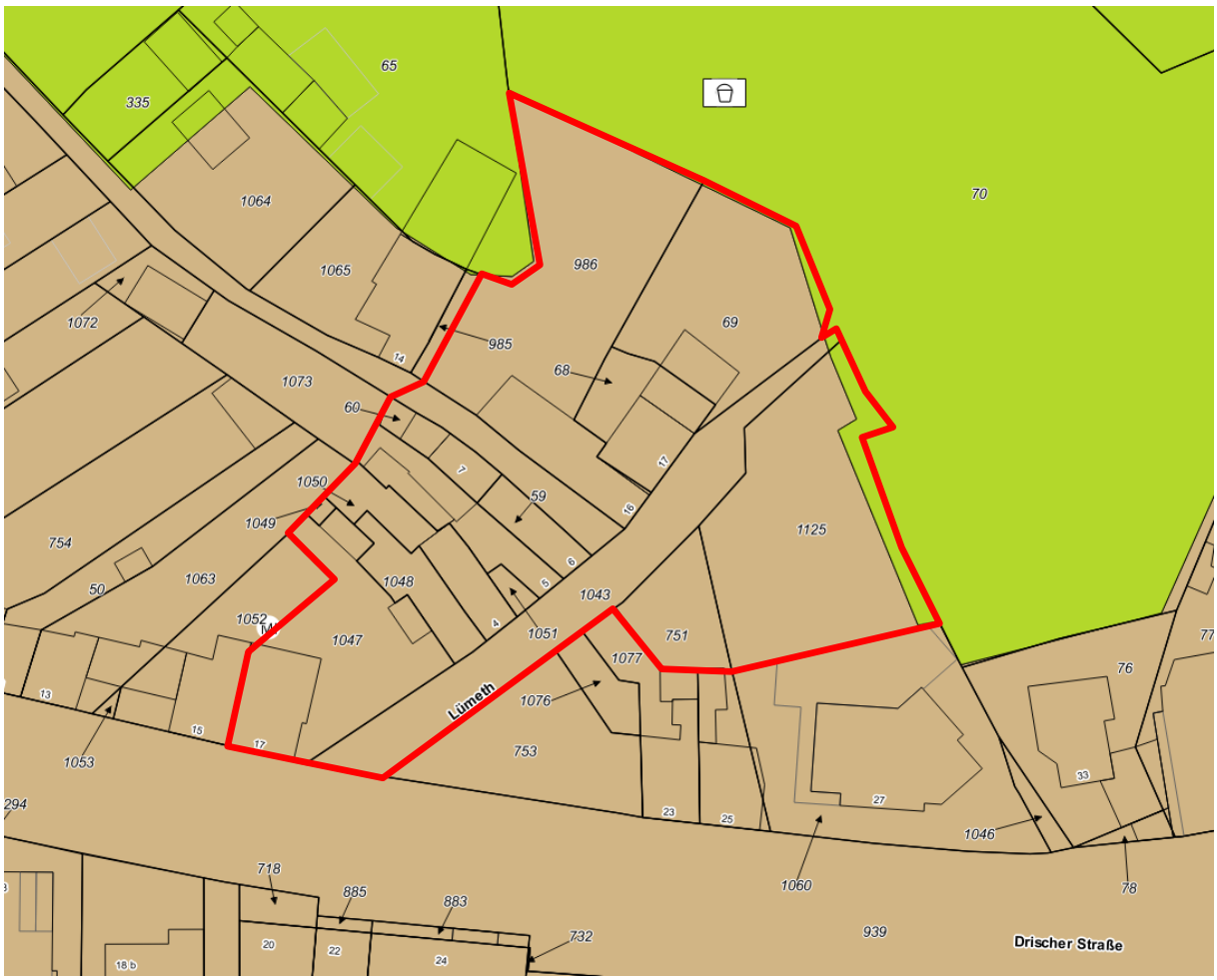
Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Würselen weist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des BP 221 „gemischte Bauflächen“ aus. Lediglich der nordöstliche Randbereich der Flurstücke 69 und 1125 ist in einer sehr geringen Tiefe im FNP als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) ist aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes kann auf die Festsetzung der Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verzichtet werden.

Mit der Festsetzung der Baugebiete als „Mischgebiete“ gilt der Bebauungsplan 221 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in Form einer Berichtigung ist somit nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen (2012) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des BP 221

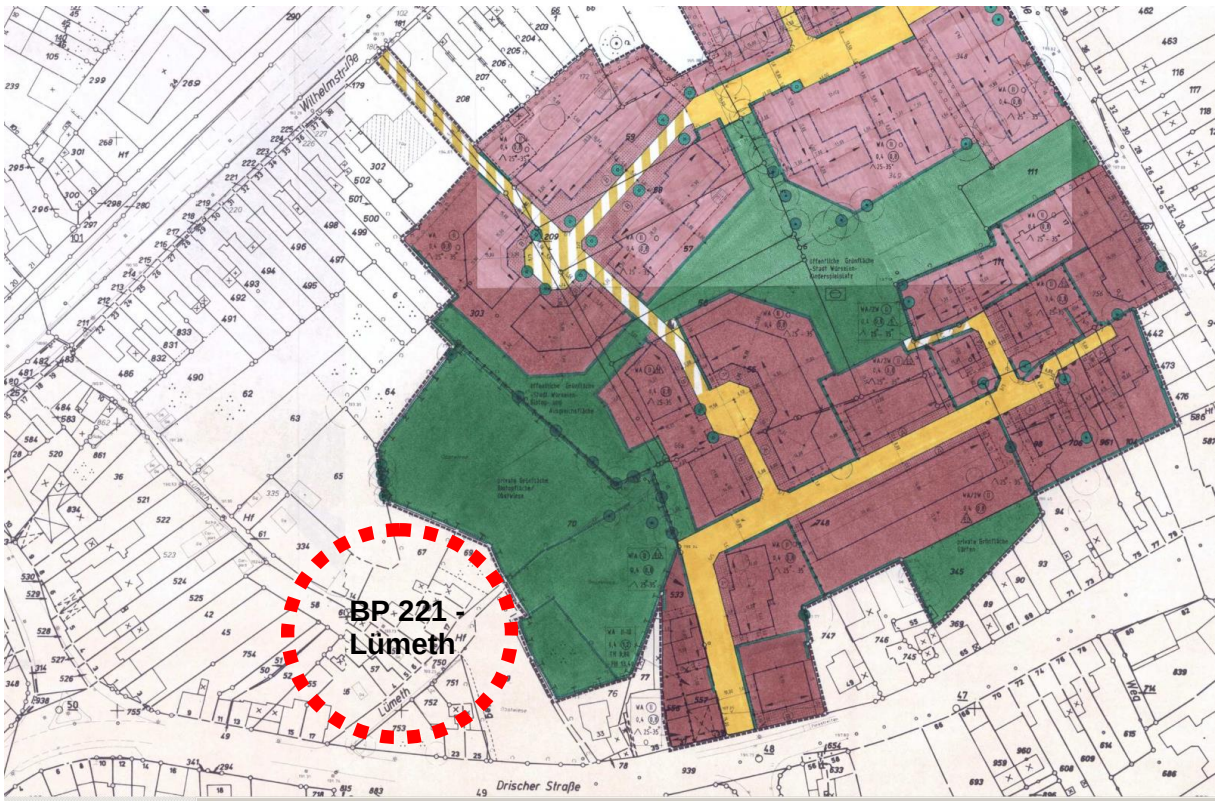


vergrößerter Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan existiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 bisher nicht.

Nordöstlich grenzt das Plangebiet an den seit 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 104 b (Krottstraße, Wilhelmstraße). Im Westen des BP 104 b, unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan 221, sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopfläche / Obstwiese“ festgesetzt.



Geltungsbereich des rechtsverbindlichen BP 104 b (Bereich Krottstraße, Wilhelmstraße) sowie Kennzeichnung der Lage des BP 221 – Lümeth

3.4 Sonstige Planwerke

Landschaftsplan LP

Der Geltungsbereich des BP 221 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I der StädteRegion Aachen.

4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Drischer Straße aus über die Straße Lümeth. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Aufweitung der Verkehrsflächen vorgesehen, um eine Befahrung mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen zu ermöglichen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner (private Stellplätze) ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Öffentliche Stellplätze für Besucher stehen in der Drischer Straße zur Verfügung. Weitere öffentliche Stellplätze können in der Straße Lümeth angelegt werden.

Die Anbindung des Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die auf der Sebastianusstraße / Wilhelmstraße / Drischer Straße verkehrenden Buslinien 21 und WÜ1 und die Bushaltestellen „Würselen Kirche“, „Jugendheim“ und „Drischer Straße“ gewährleistet.

Die technische Erschließung des Plangebietes (Ver- und Entsorgung) ist über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz in der Straße Lümeth gegeben. Damit der vorhandene Mischwasserkanal die zusätzliche Belastung aufnehmen kann, müssen auf jedem Baugrundstück Regenwasser-Zisternen für die Dachentwässerung mit einem von der Grundstücksgröße abhängigen Rückhaltevolumen und einer gedrosselten Wasserabgabe an den Mischwasserkanal gebaut werden. Die Berechnung der Regenwasserdrosselung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Bezugnehmend auf die innerstädtische Lage soll innerhalb des Plangebietes eine Bebauung mit Mischnutzung ermöglicht werden. Die Bebauung soll sich dabei durch eine verträgliche Dichte und Nutzung – insbesondere hinsichtlich des beengten Straßenraumes – in die im näheren Umfeld vorhandene Bebauung einfügen. Die geplanten Baukörper sollen maximal zweigeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m errichtet werden. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten, werden als Dachform nur Sattel- und Flachdächer zugelassen. Zudem wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf fünf begrenzt, um das zu erwartende Aufkommen an ruhendem und fließendem Verkehr einzuschränken.

Zur Aufweitung der Erschließung im Bereich zwischen den Häusern Lümeth 5, 7 und 16 wird ein größerer Abstand zwischen der zukünftigen Bebauung vorgesehen. Die vorhandene Bebauung, die dadurch außerhalb der geplanten Baufenster liegt, ist im Rahmen des Bestandsschutzes gesichert.

Der erhaltenswerte Baum- und Heckenbestand innerhalb des Plangebietes soll durch die Platzierung der Baufelder und entsprechende grünordnerische Festsetzungen gesichert werden. Hierbei sollen insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zentralen Lage im Stadtgebiet, der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung und der Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Würselen als „gemischte Baufläche“ werden die Baugebiete innerhalb des Plangebietes als „Mischgebiete“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) nicht zulässig.
Ebenso sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO die ansonsten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) im Mischgebiet nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem vorgesehenen Charakter des Baugebietes nicht entsprechen und das Plangebiet zudem durch seine geringe Größe und die rückwärtige Lage mit beengtem Straßenraum für derartige Nutzungen ungeeignet ist.
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich darin, dass bei dieser Nutzung mit einem erhöhten Besucheraufkommen zu rechnen ist und das Plangebiet nicht dazu geeignet ist, die damit verbundenen Lärmemissionen aufzunehmen und nicht den erforderlichen verkehrlichen Anforderungen entspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung sowie der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich. Für das südwestliche Mischgebiet wird gemäß der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Da die beiden anderen Mischgebiete unmittelbar an den Landschaftsraum angrenzen, wird dort eine geringere Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Zur städtebaulichen Harmonisierung wird für die Baugebiete eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in der Straße Lümeth und in der Drischer Straße. Gleichzeitig entsprechen sie der rückwärtigen Lage des Plangebietes im Übergang zu den weiträumigen privaten Grünflächen, die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Aufgrund der Lage im Übergang zu den privaten Grünflächen und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld wird eine offene Bauweise gewählt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert und orientieren sich an den Verkehrsflächen. Im westlichen Bereich des Plangebietes weisen die Baufenster eine Tiefe von 10,00 m bis 12,00 m auf. Das östliche Baufenster ist so gelegen, dass es einen ausreichenden Abstand zu den erhaltenswerten Bäumen und zur bestehenden Bebauung entlang der Drischer Straße aufweist.

Die Baufenster dürfen rückwärtig von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen durch Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 2,00 m überschritten werden, um eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung zu ermöglichen und modernen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

5.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut werden.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen wird ausgeschlossen, um die Versiegelung von Flächen einzuschränken.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten. Der Ausschluss ist begründet in den ausreichend vorhandenen Anordnungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen und der Vermeidung einer ungeordneten Bebauung im gesamten Grundstücksbereich.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird innerhalb der Baugebiete auf fünf Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Durch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern innerhalb des Plangebietes soll dem hohen Bedarf an Wohnungen innerhalb der Stadt Würselen nachgekommen werden. Gleichzeitig soll durch die Begrenzung auf fünf Wohneinheiten pro Wohngebäude sichergestellt werden, dass das Aufkommen an fließendem und ruhendem Verkehr innerhalb des Plangebietes bewältigt werden kann.

5.6 Verkehrsflächen

Die Baugebiete werden über die Straße Lümeth erschlossen, die als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird. Die Verkehrsfläche wird teilweise gegenüber dem heutigen Straßenraum vergrößert, um die Befahrbarkeit mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen zu ermöglichen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der künftigen Bewohner (private Stellplätze) erfolgt grundsätzlich innerhalb der Garagen oder Carports (überdachte Stellplätze), auf nicht überdachten Stellplätzen oder in Tiefgaragen auf den Privatgrundstücken.

Öffentliche Stellplätze für Besucher stehen in der Drischer Straße zur Verfügung. Weitere öffentliche Stellplätze können im Rahmen der Ausbauplanung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Straße Lümeth angelegt werden.

5.7 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandene Hecke im nordöstlichen Geltungsbereich im Übergang zur Obstwiese wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Zum einen schafft die Hecke einen natürlichen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum, zum anderen ist sie artenschutzrechtlich von Bedeutung.

Die erhaltenswerten Einzelbäume im Plangebiet werden durch zeichnerische Festsetzung gesichert. Zum Schutz der Bäume wird festgesetzt, dass der Kronenbereich von jeglichem Bodenauftrag und -abtrag, Nebenanlagen und Versiegelungen freizuhalten ist.

5.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung und ansprechende Gestaltung im Übergang zum Landschaftsbild zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen sowie Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind.

- Dachaufbauten: Besondere Vorschriften zu Dachaufbauten regeln, dass eventuelle Dachaufbauten nicht zu dominant erscheinen und sich dem Hauptdach unterordnen.

6. UMWELT

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich und es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in den Naturhauhalt vorbereitet, die ausgleichsrelevant sind. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Einige Flächen im Plangebiet stellen sich derzeit als unbebautes Gartenland mit teilweise üppigem Vegetationsbestand dar. Insbesondere im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere erhaltenswerte Bäume. Im Übergang zur nordöstlich angrenzenden Obstwiese ist das Plangebiet von einer standortgerechten Hecke eingefasst. Die Grünstrukturen bieten Tieren, insbesondere Vögeln und Fledermäusen, vielfältige Lebensmöglichkeiten, die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfungen (Stufe I und Stufe II) Büro faunaix, Dipl.-Ing. Monika Oligschläger, Aachen, 08.03.2018 und 22.11.2018 untersucht wurden.

Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung)

Zur Beurteilung, ob durch die Umsetzung baulicher Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tier- und Pflanzenarten des Anhang-IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten beeinträchtigt werden können, wurde Anfang 2018 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Anlage 1) durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, das Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Kleinspechtes in den Baumhöhlen in Untersuchungsgebiet möglich sind und Fledermausquartiere sowohl in der Gebäudesubstanz als auch in den Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet vorkommen könnten. Daher wurde das Büro faunaix mit einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung II (Anlage 2) inklusive den erforderlichen Kartierungen der betroffenen Tierarten im Plangebiet sowie der angrenzenden Obstwiese beauftragt.

Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe II

Bei den Kartierungen im Rahmen der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) konnten die Vogelarten Rotkehlchen, Amsel, Zilpzalp, Gartenbaumläufer, Blau- und Kohlmeise, Buchfink, Ringeltaube, Singdrossel, Eichelhäher und Star im Bereich der an das Plagebiet angrenzenden Obstwiese verhört und/oder beobachtet werden. Kleinspechte konnten nicht nachwiesen werden. Beim Star, als einziger „planungsrelevanter“ Vogel der oben genannten Vogelarten, ist davon auszugehen, dass er auf der an das Plangebiet angrenzenden Obstwiese brütet. Aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 221 sind diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich.

Da alle europäischen Vogelarten geschützt sind, wird empfohlen, die Hecke an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches als Lebensraum für Vögel zu erhalten. Falls eine Rodung nicht vermieden werden kann, ist diese außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) durchzuführen.

Im Bereich des Gebäudes Nr. 17 und der angrenzenden Grünflächen konnten mehrmals Zwergfledermäuse beobachtet werden. Bei den morgendlichen Begehungen am 04. und 12.07.2018 konnten schwärmende Zwergfledermäuse im Bereich zwischen den Birnbäumen und dem Haus Nr. 17 innerhalb des Plangebietes beobachtet werden. Ein Einflug in eine Baumhöhle oder das Gebäude konnte nicht beobachtet werden, wohl aber ein einmaliger Anflug der Traufe.
Nach den Ergebnissen der orientierenden Detektorbegehungen muss davon ausgegangen werden, dass sich im Gebäude Nr. 17 ein Zwergfledermausquartier befindet. Bei dem Quartier würde es sich aufgrund der Jahreszeit und dem beobachteten Verhalten, um eine Wochenstube, also ein Verbund von Weibchen, die dort gemeinsam ihren Nachwuchs zur Welt bringen, handeln. Andere Fledermausarten konnten nicht festgestellt werden.

Durch den Abriss alter Bausubstanz und die Rodung der Gehölze könnten Quartiere der Zwergfledermaus sowie essentielle Jagdgebiete zerstört/beschädigt werden. Zudem könnten Tiere im Quartier getötet werden.

Da der Erhalt des Quartiers aus artenschutzrechtlicher Sicht oberstes Ziel ist, sind weitere Untersuchungen zur genauen Lokalisierung der Quartiere (Sommer und ggf. auch Winter) auf Ebene der Baugenehmigung nötig. Vor Abriss der Bausubstanz sollten die Gebäude möglichst frühzeitig von innen und außen auf Fledermausbesatz untersucht werden sowie morgendliche Ausflugskontrollen ausgeführt werden. Dabei ist auch die jahreszeitliche Nutzung zu ermitteln.
Falls ein Gebäudequartier gefunden wird und das Haus nur saniert werden soll, kann das Quartier ggf. erhalten bleiben. Bei einem Abriss muss das Quartier im räumlichen Zusammenhang durch 5 bis 10 Fledermausflachkästen oder Fassadeneinbausteinen ausgeglichen werden. Die Kosten für die Kästen und die Aufhängung ist vom Eigentümer zu tragen. Um als CEF-Maßnahmen anerkannt zu werden, müssen die Kästen mit einer Vorlaufzeit von mehreren Monaten, besser Jahren aufgehängt werden, um die Chancen zu erhöhen, dass die Kästen auch angenommen werden. Die Kästen müssen im Anschluss mind. alle 5 Jahre kontrolliert werden. Der Abriss muss zudem außerhalb der Nutzungszeiten stattfinden, um eine Tötung von Individuen auszuschließen.

Es wird empfohlen, die Höhlen-/Obstbäume am nördlichen Rand des Flurstückes 1125 als potentielle Quartiere und als Nahrungsraum zu erhalten. Zudem fungieren die Baumgruppe (inklusive der Zeder und der Seidenkiefer) sowie die Hecke als Leitstruktur.

Falls ein Quartier der Fledermaus in beiden Birnbäumen nicht durch weitere Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, sind entsprechend des Artenschutzgutachtens (ASP Stufe II) für die Bebauung des Flurstückes 1125 folgende Maßnahmen erforderlich, um Störungen zu vermeiden:

- Die Außenbeleuchtung ist auf das nötige Minimum zu reduzieren. Lampen dürfen nur von oben nach unten strahlen und nicht horizontal oder nach oben. Auch ist darauf zu achten, dass die Strahler kein diffuses Licht streuen.
- Die Fenster sollten nicht direkt vor den Bäumen liegen, um eine direkte Anleuchtung der Bäume sowie eine Verschattung der Innenräume zu verhindern.
- Neue Gebäude müssen mindestens 1,5 m vom Kronentraufbereich der Birnbäume entfernt sein
- Beim Pflegeschnitt von Bäumen ist darauf zu achten, dass keine Quartiere von Fledermäusen oder besetzte Vogelnester/-höhlen zerstört werden.

Bei Beachtung der vorgenannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in der Artenschutzprüfung Stufe II unter Kapitel 7 aufgeführt werden, kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen werden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Mindestabstand zwischen den Neubauten und dem Kronentraufbereich der Birnbäume wird durch die Platzierung des Baufeldes gewährleistet.

6.2 Boden und Wasser

6.2.1 Entwässerung

Im Umgebungsbereich des Baugebietes ist kein Gewässer zur ordnungsgemäßen Ableitung der Regenwässer vorhanden. Von einer ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers über Versickerungsverfahren soll abgesehen werden, da dies aufgrund zu geringer Bodendurchlässigkeit in den Deckschichten nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser soll über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden. Damit der Mischwasserkanal die zusätzliche Belastung aufnehmen kann, müssen auf jedem Baugrundstück Regenwasser-Zisternen für die Dachentwässerung mit einem von der Grundstücksgröße abhängigen Rückhaltevolumen und einer gedrosselten Wasserabgabe an den Mischwasserkanal gebaut werden. Die Berechnung der Regenwasserdrosselung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Gemäß der Stellungnahme der StädteRegion Aachen dürfen dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden. Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung sind Keller und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zu planen.

6.2.2 Bergbau

Der Planbereich befindet sich über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Galmei und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Königsgrube“. Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist innerhalb des Plangebietes kein heute noch einwirkungsrelevanter tages-/oberflächennaher Altbergbau dokumentiert (Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.07.2017). Gemäß der Stellungnahme der EBV vom 12.07.2017 ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

6.2.3 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Daher wurden keine weiteren Untersuchungen zur Altlastensituation durchgeführt.

6.2.4 Bodenschutz

Gem. § 1 Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. U.a. soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen gefördert werden. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits erschlossen und zu einem großen Teil bebaut und versiegelt. Durch den Bebauungsplan werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Sofern Mutterboden bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist dieser gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 18915 für das sachgerechte Zwischenlagern und Wiedereinbauen des Oberbodens soll beachtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.3 Kulturgüter

Archäologische Bodenfunde sind im Plangebiet nicht bekannt und es ist nicht davon auszugehen, dass welche gefunden werden. Jedoch wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass für den Fall der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW eine Meldepflicht und ein Veränderungsverbot bestehen.

6.4 Immissionen / Emissionen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der geringen Anzahl neu entstehender Wohneinheiten sind aus dem geplanten Gebiet keine Emissionen zu erwarten, welche einen besonderen Immissionsschutz für die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes erfordern würden.

Das Gebiet befindet sich zudem nicht in direkter Nähe von emittierenden Betrieben oder Straßen mit höherem Verkehrsaufkommen, so dass schädliche, auf das geplante Wohngebiet einwirkende Schallimmissionen nicht zu erwarten sind. Mit erheblichen Emissionen durch die südlich gelegene Diskothek Berks (Drischer Straße 22-24) ist aufgrund der Entfernung und der rückwärtigen Lage des Plangebietes nicht zu rechnen.

6.5 Landschaft / Ortsbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die Planung fügt sich in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Ergänzung der bestehenden Ortsstruktur unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur dar. Durch die innenstadtnahe Lage wird hier ein attraktiver Wohnstandort entwickelt, der zukünftig zur Befriedigung der Wohnungsraumnachfrage sowie zur Stärkung des Zentrums beiträgt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in das bestehende Ortsbild.

Durch die Reduzierung der zulässigen Versiegelung auf den nordöstlichen Grundstücken und die Erhaltung der standortgerechten Hecke wird ein verträglicher Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum sichergestellt.

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3.557 m² auf, die sich gliedert in:

Mischgebiete	**81,5 %**	**2.940 m²**
davon Mischgebiete GRZ 0,4		2.307 m²
davon Mischgebiete GRZ 0,6		633 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	**18,5 %**	**617 m²**
Gesamtfläche	**100,0 %**	**3.557 m²**

Würselen, den 22.11.2018

(Anna Jenniches)

ANLAGEN

Anlage 1 Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zur Aufstellung des Bebauungsplanes 221 (Bereich Lümeth), faunaix Faunistik & Umweltplanung, Monika Oligschläger, Aachen, 08.03.2018

Anlage 2 Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) zur Aufstellung des Bebauungsplanes 221 (Bereich Lümeth), faunaix Faunistik & Umweltplanung, Monika Oligschläger, Aachen, 22.11.2018