**Gemeinde Bedburg-Hau**

**Bebauungsplan Nr. 28**

»Loosche Heide II«

**Begründung zum Vorentwurf**

**Arbeitsstand zur Abstimmung**

Kartengrundlage: Land NRW (2024) - Lizenz dl/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

Stand: 08.01.2024

**Gemeinde Bedburg-Hau**

**Bebauungsplan Nr. 28**

Loosche Heide II

Gem. § 13a BauGB

**Begründung zum Vorentwurf**

**Gemeinde Bedburg-Hau**

**Der Bürgermeister**

**Rathausplatz 1**

**47551 Bedburg-Hau**

Bearbeitung:

**Inhaltsverzeichnis**

[1. Einführung 1](#_Toc149815567)

[1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets 1](#_Toc149815568)

[1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung 2](#_Toc149815569)

[1.3. Verfahrensart 2](#_Toc149815570)

[2. Planungsrechtliche Situation 3](#_Toc149815571)

[2.1. Raumordnung und Landesplanung 3](#_Toc149815572)

[2.1.1. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) 3](#_Toc149815573)

[2.1.2. Landesentwicklungsplan (LEP) 3](#_Toc149815574)

[2.2. Regionalplan 3](#_Toc149815575)

[2.3. Flächennutzungsplan 4](#_Toc149815576)

[2.4. Verbindliche Bauleitplanung 5](#_Toc149815577)

[2.5. Landschaftsplan 5](#_Toc149815578)

[3. Beschreibung der Bestandssituation 6](#_Toc149815579)

[3.1. Stadträumliche Einbindung 6](#_Toc149815580)

[3.2. Bebauung und Nutzung 7](#_Toc149815581)

[3.3. Verkehrliche Erschließung 8](#_Toc149815582)

[3.4. Ver- und Entsorgung 8](#_Toc149815583)

[3.5. Klima und Luft 8](#_Toc149815584)

[3.6. Wasser 9](#_Toc149815585)

[3.7. Boden 9](#_Toc149815586)

[3.8. Störfallvorsorge 10](#_Toc149815587)

[4. Städtebauliche Planungsziele 11](#_Toc149815588)

[4.1. Städtebauliches Konzept 11](#_Toc149815589)

[4.2. Erschließungskonzept 12](#_Toc149815590)

[4.3. Freiraumkonzept 12](#_Toc149815591)

[4.4. Klimaschutz und Klimaanpassung 13](#_Toc149815592)

[5. Inhalte der Planung 14](#_Toc149815593)

[5.1. Art der baulichen Nutzung 14](#_Toc149815594)

[5.1.1. Allgemeine Wohngebiete 14](#_Toc149815595)

[5.2. Maß der baulichen Nutzung 15](#_Toc149815596)

[5.2.1. Grundflächenzahl 15](#_Toc149815597)

[5.2.2. Höhe baulicher Anlagen 15](#_Toc149815598)

[5.2.3. Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen 16](#_Toc149815599)

[5.2.4. Zahl der Vollgeschosse 16](#_Toc149815600)

[5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 17](#_Toc149815601)

[5.3.1. Bauweise 17](#_Toc149815602)

[5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche 17](#_Toc149815603)

[5.4. Stellplätze und deren Zufahrten 17](#_Toc149815604)

[5.5. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 18](#_Toc149815605)

[5.6. Verkehrsflächen 18](#_Toc149815606)

[5.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen 18](#_Toc149815607)

[5.6.2. Maximalbreite von Zu- und Abfahrten 18](#_Toc149815608)

[5.7. Öffentliche Grünfläche 19](#_Toc149815609)

[5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 19](#_Toc149815610)

[5.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 19](#_Toc149815611)

[5.10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 19](#_Toc149815612)

[5.10.1. Baumpflanzungen im Straßenraum 19](#_Toc149815613)

[5.10.2. Begrünung von Dachflächen 20](#_Toc149815614)

[5.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 20](#_Toc149815615)

[6. Gestalterische Festsetzungen 20](#_Toc149815616)

[6.1. Dachform 20](#_Toc149815617)

[6.2. Vorgärten 21](#_Toc149815618)

[6.3. Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplätze 21](#_Toc149815619)

[6.4. Einfriedungen 22](#_Toc149815620)

[6.5. Fassadengestaltung 22](#_Toc149815621)

[7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen 23](#_Toc149815622)

[8. Hinweise 24](#_Toc149815623)

[8.1. Artenschutz 24](#_Toc149815624)

[8.1.1. Rodungsarbeiten bei Gehölzen außerhalb der Brutzeit 24](#_Toc149815625)

[8.1.2. Lichtkonzept zum Schutz der Fledermäuse 24](#_Toc149815626)

[9. Auswirkungen der Planung 25](#_Toc149815627)

[9.1. Verkehrliche Auswirkungen 25](#_Toc149815628)

[9.2. Schalltechnische Auswirkungen 25](#_Toc149815629)

[9.3. Artenschutzrechtliche Auswirkungen 25](#_Toc149815630)

[9.4. Entwässerung 26](#_Toc149815631)

[9.5. Umweltbelange 26](#_Toc149815632)

[10. Bodenordnende Maßnahmen 28](#_Toc149815633)

[11. Kosten und Finanzierung 28](#_Toc149815634)

[12. Flächenbilanz 28](#_Toc149815635)

[13. Anlagen 28](#_Toc149815636)

[Teil B Umweltbericht 29](#_Toc149815637)

# Einführung

## Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 »Loosche Heide II« befindet sich in Bedburg-Hau im Ortsteil Hau und liegt rd. 850 m westlich der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst Flächen zwischen der westlich verlaufenden Straße »Schmelenheide« der nördlich gelegenen Wohnbebauung der Straße »Loosche Heide« und der sich östlich anschließenden Bahntrasse. Das rd. 0,84 ha große Plangebiet wird begrenzt

* im Norden durch eine angrenzende Wohnbebauung (Flur 9, Flurstücke 53, 54, 55, 56, 220, 224 und 225,
* im Osten durch die Bahntrasse (Flur 2, Flurstück 589),
* im Süden durch angrenzende Wohnbebauung (Flur 9, Flurstücke 85 und 31),
* im Westen durch die Flurstücksgrenze der Flurstücke 214, 170 und 231.

Der Geltungsbereich umfasst die Liegenschaften Gemarkung Bedburg-Hau, Flurstücke 171 und 215, 232 und Teile des Flurstücks 85 der Flur 9.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

**Abbildung 1: Übersichtsplan**Kartengrundlage: Land NRW (2023) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

## Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Bedburg-Hau beabsichtigt die Entwicklung einer zentralen, bisher weitgehend unbebauten Fläche westlich des Stadtkerns an der Bahnlinie im Ortsteil Hau (»Loosche Heide«). Geplant ist hier eine Wohnbebauung mit 16 Wohneinheiten mit Garagen sowie zwei Mehrfamilienhäusern. Das rd. 0,84 ha große Plangebiet soll für die entsprechenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Hohe ökologische Standards in der Bauausführung sowie Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden hierbei besonders berücksichtigt.

Das Vorhaben stellt einen sinnvollen Beitrag zur Deckung des Bedburg-Hauer Wohnbedarfs nach dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung dar. Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnraum gemäß einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der betreffende Vorhabenstandort liegt derzeit nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist es daher nunmehr erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 28 »Loosche Heide II« aufzustellen.

## Verfahrensart

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Gemeindeentwicklung der Gemeinde Bedburg-Hau hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 »Loosche Heide« gefasst, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche an der Straße »Loosche Heide II« geschaffen werden sollen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Größe der Fläche, die der Planung zu Grunde liegt, unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 qm, sodass diese Verfahrensart grundsätzlich möglich ist. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Es ist bei der Beteiligung nach Abs. 2 S. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bedburg-Hau stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, insofern ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

Nächster anstehender Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

# Planungsrechtliche Situation

## 

## Raumordnung und Landesplanung

## Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Auf Ebene der Bundesraumordnung wird der länderübergreifende Hochwasserschutz im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der am 01. September 2021 in Kraft getretenen Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz geregelt. Im Plangebiet befinden sich keine Überschwemmungsgebiete. Belange des Schutzgutes Wasser werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

## Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind der Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume u.a. durch Raumordnungspläne zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Auf Ebene der Landesplanung für das Land Nordrhein- Westfalen werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) festgehalten, der nach seiner Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt am 5. August 2019 in Kraft getreten ist. Im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein- Westfalen ist das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt

## Regionalplan

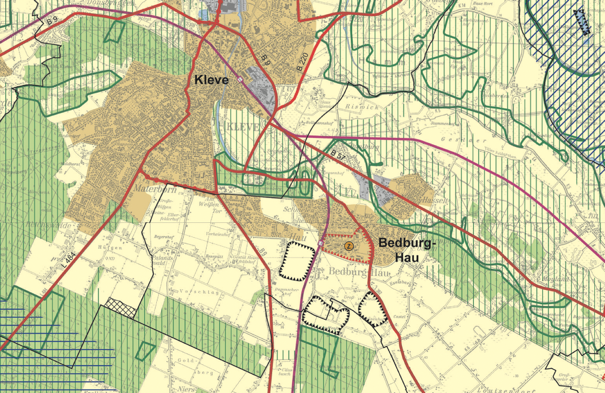
Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), gemäß Bekanntmachung vom 21.05.2001 stellt das Plangebiet als »Allgemeine Siedlungsbereiche« (ASB) dar (Blatt 03 und 06). Sonstige Zielaussagen liegen nicht vor.

Abbildung Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf (rote Umrandung = Lage des Plangebietes)

Die Festlegungen des Regionalplans stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 damit nicht entgegen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung, da die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden auf diese Bereiche ausgerichtet werden soll.

## Flächennutzungsplan

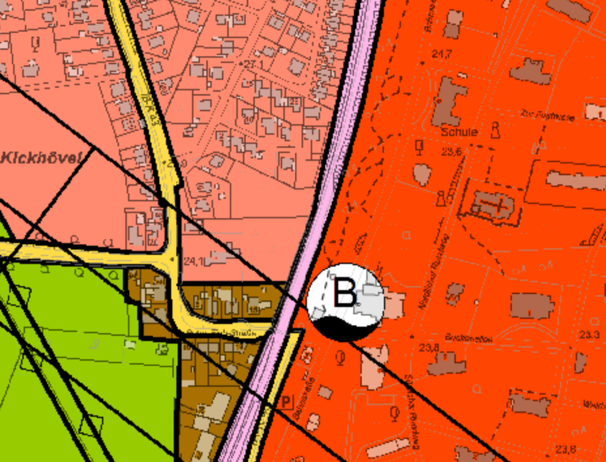
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bedburg-Hau stellt die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Hau Nr. 28 »Loosche Heide II« ist aus dem FNP entwickelt.

Abbildung : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (rote Strichlinie = Lage des Plangebietes) Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2023) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

## Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 »Loosche Heide II« liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Baurecht besteht nur für einen Teil des süd-westlichen Bereichs, der bereits bebaut ist und nach § 34 BauGB entwickelt wurde.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der neuen Wohnbebauung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 – 2. Änderung an, der die Flächen als Wohnbauflächen festsetzt.

## Landschaftsplan

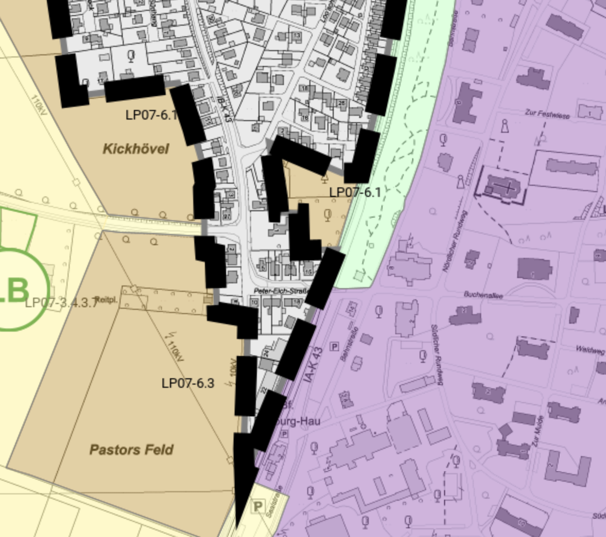
Das in Rede stehende Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 »Gocher Heide« des Kreises Kleve, der am 24.12.2010 in Kraft getreten ist. Dieser gibt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 6.1 vor, welches die temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung zum Ziel hat. Die Fläche ist noch nicht gemäß ihrer Zweckbestimmung bebaut. Dies soll mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden. Landschaftsplanerische Belange bleiben von daher von der Planung unberührt.

Abbildung : Auszug aus dem Landschaftsplan »Gocher Heide« (Auszug aus dem Geoportal Niederrhein, rote Strichlinie = Lage des Plangebiets)

# Beschreibung der Bestandssituation

## Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Bedburg-Hau im Gemeindebezirk Hau. Er befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsbereiches dieses Ortsteils in rd. 850 m westlicher Entfernung zur Innenstadt und ca. 470 m südlicher Entfernung zum Bahnhof Bedburg-Hau. Die Kreisstraße K 43 »Schmelenheide« verläuft südlich und östlich des Plangebietes. Unmittelbar östlich grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie. Weiter Östlich verläuft die Landesstraße »Uedemer Straße«, die ins Gemeindezentrum führt. Als Bundesstraßen stellen die westlich des Plangebiets verlaufende B 9 in Nord-Süd Richtung sowie die östlich des Plangebietes verlaufende B 57 in Ost-West Richtung wichtige überörtliche Straßenverbindung dar. In ca. 11 km südlicher Entfernung verläuft die A 57, die das Plangebiet über die Anschlussstelle 3 Goch an die Autobahn anschließt. In nördlicher Richtung verläuft in rd. 13 km die A 43, die über die Anschlussstelle 3a Emmerich erreichbar ist.

Abbildung : Luftbild Plangebiet Kartengrundlage: Land NRW (2023) - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Das unmittelbare südliche, westliche und nördliche Umfeld des Plangebiets ist von einer lockeren Bebauung mit unterschiedlichen Typologien und unterschiedlich großen Kubaturen sowie Garten- und Freiflächen gekennzeichnet. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig. Es finden sich dort Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser. Nördlich des Plangebietes finden sich Wohngebäude in Form von Reihenhäusern. Südlich grenzt eine Freifläche an das Plangebiet, die als Grünanlage bzw. Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche sowie als Mischnutzung mit Wohnen gewidmet ist. Unmittelbar südlich wird das Plangebiet dementsprechend durch Gehölzstrukturen eingefasst. Auch die westlich angrenzenden Flächen sind durch einen Baumbestand entlang der Bahnlinie geprägt. Dort verläuft eine schmale Grünfläche, die von der Bahnlinie im Osten und der »Bahnstraße« im Westen eingefasst wird. Westlich des Plangebietes befinden sich zwei freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sowie weiterer Wohnbebauung jenseits der Straße »Schmelenheide«.

Das weitere Umfeld ist in südlicher und westlicher Richtung durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen geprägt. In nördlicher Richtung schließt sich die Wohnbebauung des Ortsteil Hau an das Plangebiet an. Im weiteren westlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich eine lockere Bebauung mit überwiegend öffentlichen Gebäuden, u. a. der LVR-Klinik Bedburg-Hau, der LVR Paul-Mohr-Förderschule, der Föhrenbach- und der Waldtbergklinik sowie Museen und großzügigen umliegenden baumbestandenen Freiflächen.

## Bebauung und Nutzung

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich eine Wohnbebauung in Form eines freistehenden Einfamilienhauses und zwei östlich und südlich davon angeordneten, kleinen Nebengebäuden. Das Hauptgebäude verfügt über zwei Geschosse.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind bislang unbebaut und stellen zurzeit eine brachliegende Freifläche dar, die mit Rasen und Einzelbäumen bewachsen ist. Im Bereich des Wohnhauses finden sich einzelne Sträucher und Gehölze. Im süd-westlichen Bereich des Plangebietes ist dieser Bewuchs dichter ausgeprägt.

Abbildung Luftbild Plangebiet Kartengrundlage: Land NRW (20223 - Lizenz dl/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Der nördliche Plangebietsrand wird ebenfalls durch eine Gehölzstruktur eingefasst. Es befinden sich darüber hinaus keine prägenden Strukturen oder Erschließungswege im Plangebiet.

Das Flurstück mit dem vorhandenen Gebäudebestand im westlichen Bereich des Plangebietes wird im Zuge des Vorhabens überplant. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet entfallen im Zuge der Umsetzung.

## Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Unmittelbar nord-westlich grenzt die Straße »Loosche Heide« an das Plangebiet an. Südlich und östlich verläuft die Kreisstraße K 43 »Schmelenheide« und bindet die Fläche in nördlicher Richtung in das Gemeindezentrum und südlicher Richtung an den Nachbarort Goch an.

Anschluss an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz

Der Anschluss an den Bahnverkehr erfolgt über die ca. 480 m südlich gelegenen Bahnhof Bedburg-Hau. Dort verkehrt der R10 und bindet den Ortsteil an die Städte Kleve und Krefeld bzw. Düsseldorf an.

Anschluss an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz

Im Umfeld des Plangebietes, an der »Alten Landstraße« befindet sich zudem eine Bushaltestelle, sodass ein Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz sichergestellt ist. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 70 m westlich des Plangebiets. Konkret handelt es sich um die Haltestelle »Bedburg-Hau Landesklinik«. Die Bushaltestelle ist vom Plangebiet aus unmittelbar fußläufig erreichbar. Im Nahbereich des Plangebiets verkehrt die Buslinie 56, die Anbindungen nach Kleve und in östlicher Richtung in den Ortskern von Bedburg-Hau sicherstellt.

Sowohl im Hinblick auf die Erreichbarkeit mittels motorisiertem Individualverkehr (MIV) als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Anbindung des Plangebietes gesichert.

## Ver- und Entsorgung

Die bestehende Wohnbebauung ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die derzeit ungenutzten Flächen im Plangebiet sind bisher nicht ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung der neuen Wohnbebauung mit Strom, Wärme, Wasser usw. erfolgt über die vorhandene Infrastruktur im Nahbereich bzw. durch den Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

## Klima und Luft

Luft

Derzeit ist das Plangebiet in weiten Teilen ungenutzt und stellt eine Grün- bzw. Freifläche dar. Als Emissionsquelle ist im Plangebiet die Kreisstraße K 43 »Schmelenheide« zu nennen.

Nach Auswertung des Umweltinformationssystems (Umweltdaten vor Ort) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegen im Plangebiet keine Überschreitung der Emissionsgrenzen bzw. Feinstaubbelastungen mit PM10 und Stickstoffdioxid NO2 vor. Luftreinhalte- oder Lärmminderungspläne sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Klima

Der Klimaatlas NRW weist dem Plangebiet das Klimatop „Waldklima“ zu. Dieses kennzeichnet zumeist bewachsene Grünflächen, die eine erhöhte Luftfeuchtigkeit und gedämpfte Strahlungs- und Temperaturschwankungen im Vergleich zu offenen Flächen aufweisen.

Das Plangebiet trägt bezüglich der thermischen Belastung Tags wie nachts dazu bei, das Umfeld zu kühlen. Es liegt am Rande eines Kaltlufteinwirkbereiches, von welchem auch die neu entstehende Bebauung profitiert. Durch die Bebauung wird der Bereich seine thermische Ausgleichsfunktion jedoch deutlich einschränken. Aufgrund der großzügigen Gartenflächen und der offenen, aufgelockerten Bauweise wird das neu entstehende Wohnquartier jedoch weiterhin gut durchlüftet, so dass die Bildung einer Hitzeinsel auszuschließen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans Hau Nr. 28 „Loosche Heide II“ verursacht keine Auswirkungen auf das globale Klima oder Stadtklima der Gemeinde Bedburg-Hau, da die Fläche hierfür zu klein ist. Das Kleinklima wird sich hingegen verändern. Seitens der Regionalplanung liegen keine klimabezogenen Planungsempfehlungen vor, so dass diese Fläche seitens der Regionalplanung auch nicht als klimakritisch bewertet wird.

## Wasser

Oberflächengewässer / Hochwasserschutz / Überflutungsschutz

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Überschwemmungsgebiete liegen ebenfalls nicht in der Nähe des Plangebiets. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Wetering in ca. 1.500 m nördlicher Entfernung.

Wasserschutzgebiete

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete in der Nähe des Plangebiets.

## Boden

Bodenverhältnisse

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf (ca. 2 m). Die Topographie bewegt sich dementsprechend zwischen einer Höhe von ca. 23,0 m ü. NHN im südlichen Plangebiet und einer Höhe von 25,0 m ü. NHN im nördlichen Plangebiet. Im westlichen Plangebiet reicht eine Geländeerhöhung etwa mittig Richtung Osten in das Gelände hinein.

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 ist im Plangebiet Pseudogley-Parabraunerde mit tonig-schluffigem Oberboden anzutreffen.

Die Flächen im Plangebiet sind mit Rasen bewachsen und weitgehend unversiegelt.

Bodenuntersuchung

Zur Feststellung der Bodenverhältnisse wurden durch das geotechnische Büro N. Müller, W. Müller und Partner (Dezember 2023) eine Baugrunduntersuchung inklusive Bodenchemischer Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlagen »Baugrundgutachten inklusive Bodenchemischer Untersuchungen für das B-Plan-Gebiet Schmelenheide / Loo’sche Heide in 47551 Bedburg-Hau«). Demnach verfügt das Plangebiet im östlichen Bereich über Böden, die zunächst aus Mutterböden in Stärken von 0,2 m bis 0,4 m. Darunter befinden sich Deckschichten, die im oberen Bereich aus Decksanden, mit nach unten hin zunehmendem Schluffanteil, bestehen. Diese reichen bis zu einer Tiefe von ca. 0,8 m bis 1,0 m. Unterhalb dieser Schicht wurden bindige Deckschichten festgestellt, die aus stark sandigem Schluff und teils stark schluffigen Fein- bis Mittelsanden bestehen. Diese bindigen Deckschichten reichen in eine Tiefe von bis zu 0,9 m bis 1,9 m (vgl. Müller und Partner 2023, S. 3). Unterhalb dieser Schicht wurden Sande und kiesige Sande als Ablagerungen der eiszeitlichen Stauchmoräne angetroffen. Im nördlichen und nordöstlichen Untersuchungsgebiet wurden überwiegend feinkörnige Schichten angetroffen (vgl. Müller und Partner 2023, S. 4).

Ein Grundwasserspiegel wurde bei den Bohrungen bis in 5,0 m unter Geländeoberfläche nicht festgestellt (vgl. Müller und Partner 2023, S. 4). Der oberste Grundwasserhorizont bewegt sich laut Grundwassergleichenkarte bei ca. 14,2 m ü. NHN. Dieser kann aus gutachterlicher Sicht einer Versickerungsplanung als Grundwasserstand zugrunde gelegt werden. Weitere Messstellen befinden sich ca. 800 m nordwestlich und ca. 1.000 m westlich des Vorhabenstandortes. Hier wurden im Zeitraum von 2000 bis 2003 Grundwasserhöchststände von 14,27 m ü. NHN bzw. 14,44 m ü. NHN gemessen. Eine weiter südlich liegende Messtelle hat im Zeitraum von 1953 bis 1967 höchste Grundwasserstände von bis zu 16,4 m ü. NHN erfasst (vgl. Müller und Partner 2023, S. 4). Es resultiert bei Geländehöhen von mind. 23,0 m ü. NHN dementsprechend auch bei Grundwasserhöchstständen ein Flurabstand > 6 m, sodass der absolut zu erwartende Grundwasserhöchststand aus gutachterlicher Sicht nicht relevant ist (vgl. Müller und Partner 2023, S. 5). Mit Staunässe ist temporär oberhalb der bindigen Deckschichten sowie von schluffigen Einschaltungen in größeren Tiefen zu rechnen.

Die oberflächennahen Decksande sind locker gelagert und stärker zusammendrückbar. Die bindigen Deckschichten besitzen eine normale und die darunter liegenden Sande und kiesigen Sande eine gute Tragfähigkeit (vgl. Müller und Partner 2023, S. 6). Die bindigen Bodenschichten sind darüber hinaus stark frostempfindlich.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden ist die Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der humosen Oberböden und der darunter liegenden Decksande möglich (vgl. Müller und Partner 2023, S. 11). Die darunter liegenden bindigen Deckschichten würden das Niederschlagswasser jedoch einstauen. Eine Versickerung sollte daher hydraulisch an die unterhalb der bindigen Schichten liegenden Sande und kiesigen Sande angeschlossen werden. An Standorten geplanter Versickerungsanlagen sollten im Zuge der Planung weitergehende Untersuchungen erfolgen, da ggf. eine höhere Durchlässigkeit der Ablagerungen der Stauchmoräne vorliegt und die Dimensionierung der entsprechenden Anlagen somit ggf. reduziert werden kann. Für die Gebäude ist grundsätzlich eine Rigolenversickerung möglich, für die Straßenanlagen kommt eine Versicherung über Sickermulden in Betracht (vgl. Müller und Partner 2023, S. 11).

Die Bodenchemischen Untersuchungen des Oberbodens waren unauffällig, sodass hinsichtlich der geplanten Nutzungsart Kinderspielfläche keine Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt werden konnten. Die Verwertbarkeit des angetroffenen Bodenmaterials ist somit gegeben. Die sandig-lehmigen Deckschichten sind bodenchemisch ebenfalls unauffällig und somit für den Wiedereinbau geeignet. Insbesondere die bindigen Abschnitte sind jedoch bodenmechanisch eher ungeeignet und daher lediglich zur Geländemodellierung zu verwenden (vgl. Müller und Partner 2023, S. 12).

## Störfallvorsorge

Weder im räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes noch im näheren Umfeld befinden sich Betriebe, die den Vorgaben der Bundes-Immissionsschutzverordnung unterliegen. Besondere Vorkehrungen zur Verhütung schwerer Unfälle und Katastrophen sind daher nicht erforderlich.

# Städtebauliche Planungsziele

## Städtebauliches Konzept

Das vordergründige Ziel der Planung ist Planrecht für die Realisierung einer Wohnbebauung an der Straße »Loosche Heide« bzw. »Schmelenheide« zu schaffen. Das Vorhaben stellt einen sinnvollen Beitrag zur Deckung des Bedburg-Hauer Wohnbedarfs nach dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung dar. Ziel der Planung ist somit die Entwicklung von Wohnraum gemäß einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, 16 Wohneinheiten mit Garagen in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäuser auf der Fläche anzuordnen. Die Doppelhäuser sollen dabei entlang des nördlichen Plangebietsrandes angeordnet werden, die Einzelhäuser südlich davon. Im östlichen Plangebiet sollen zwei größere Gebäudeeinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Die geplanten Garagen sind bei den Doppelhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen, bei den Einzelhäusern sollen sie neben den Wohngebäuden im vorderen Grundstücksbereich angeordnet werden. Zur Erschließung ist eine Planstraße vorgesehen, die über einen Wendehammer verfügt und von der Straße »Loosche Heide« Richtung Osten in das Plangebiet führt. Die Stellplätze der beiden Mehrfamilienhäuser sollen in einer Tiefgarage auf den entsprechenden Grundstücken untergebracht werden.

Die Wohngebäude sollen in einer offenen Bauweise angeordnet werden und über bis zu zwei Geschosse verfügen. Die Höhenentwicklung soll dabei bis zu maximal 8,5 m über der Geländeoberfläche (GOK) liegen, sodass ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet wird. Als Bautypologien sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen, sodass die Bestandsbebauung des Umfeldes im Plangebiet fortgesetzt wird. Die beiden Mehrfamilienhäuser sind etwas größer dimensioniert mit Gebäudehöhen von bis zu maximal 11 m über der Geländeoberfläche, sodass diese ausreichend Wohnraum bieten.

Abbildung Städtebauliches Konzept (©Reppco 2023)

## Erschließungskonzept

Die Erschließung der Bestandsgebäude und der neuen Wohnbebauung erfolgt von Norden bzw. Nord-Westen über die Straße »Loosche Heide« her. Von dort wird die Erschließung über eine neu anzulegende Straße in das Gebiet hineingeführt. Diese neue Erschließungsstraße wird als Stichstraße im Einmündungsbereich der Straße »Loosche Heide« in die »Schmelenheide« in Richtung Osten in das Plangebiet hineingeführt. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt und verläuft zunächst in östlicher Richtung und anschließend weiter in südlicher Richtung in das Plangebiet. Dort mündet sie in einem Wendehammer.

Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt rd. 16 Stellplätze vorgesehen für die neugeplanten Einzel- und Doppelhäuser. Diese Stellplätze werden jeweils auf den Grundstücken in Form von Garagen errichtet. Der Stellplatzbedarf der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser wird in Form von einer Tiefgarage gebündelt gedeckt und auf dem entsprechenden Grundstück errichtet.

Durch die beschriebenen Maßnahmen bietet sich die Möglichkeit, in Zukunft ein bedarfsgerechtes Stellplatzangebot zur Verfügung zu stellen und die Erschließungswege nach den unterschiedlichen Nutzergruppen zu strukturieren.

## Freiraumkonzept

Im Hinblick auf die Gestaltung geht neben dem Erscheinungsbild der Gebäude auch eine maßgebliche Wirkung von den umliegenden, unbebauten Freiflächen aus. Die wesentlichen bestehenden Freiraumstrukturen wie Vegetations- und Raumbezüge sollen dementsprechend weitgehend erhalten bleiben.

Bei der Freiflächengestaltung liegt der Fokus auf dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung sowie hohen ökologischen Standards. Dementsprechend wird die Schaffung eines möglichst durchgrünten Quartiers angestrebt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen daher weitgehend unversiegelt und als Grünflächen gesichert werden, um als qualitätsvolle Aufenthaltsflächen im Freien zu dienen. Die versiegelten bzw. bebauten Flächen werden zusätzlich auf das zur Umsetzung der Planung erforderliche Minimum begrenzt. Insbesondere mit dem Ziel der Schaffung eines klimafreundlichen und ökologischen Quartiers ist dies von besonderer Bedeutung, da die Flächen so unter anderem in die Entwässerungskonzeption einbezogen werden können und zu einer hohen Wohnumfeldqualität beitragen.

Der größtmögliche Erhalt des Gehölzbestandes sowie neue Anpflanzungen auf den Wohngrundstücken werden in diesem Sinne ebenfalls angestrebt. Für Flachdächer wird eine Begrünung vorgesehen. Diese erhöhen die ökologische Qualität der Bebauung und leisten einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel. Zu den Vorteilen einer Dachbegrünung zählen u.a. eine verringerte Abflussintensität anfallenden Niederschlagswassers, eine verbesserte Staubbindung, eine bessere Temperaturregulation im Jahresverlauf (stärkere Kühlung im Sommer, bessere Wärmespeicherung im Winter) und ein positiver Beitrag zum Artenschutz (insb. Insekten).

Die Verkehrsfläche innerhalb des neuen Wohnquartiers bietet ebenfalls Platz für weitere Begrünung und Bepflanzungen.

Bei der Freiflächengestaltung ist insbesondere die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Gehölze vorgesehen. Zur weiteren Sicherung von bestehenden Grünstrukturen ist die Wohnbebauung ebenfalls in kompakter Bauweise geplant.

## Klimaschutz und Klimaanpassung

Insbesondere Neubauvorhaben sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels und dessen möglicher Folgen in der Zukunft möglichst klimaresilient auszugestalten. Im Hinblick auf die in Rede stehende Planung wird dieser Anforderung durch Implementierung unterschiedlicher Bausteine Rechnung getragen.

Die kompakten Baukörper und die beabsichtigte offene Bauweise bzw. Ausrichtung der Gebäude zueinander sichern eine gute Durchlüftung des Plangebietes und beugen so Hitzebelastung und -stauung vor. Die Begrenzung des Anteils bebauter und versiegelter Flächen auf das erforderliche Minimum trägt ebenso dazu bei, Hitzebelastungen zu vermeiden und den Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen zu optimieren.

Zur Erhöhung der ökologischen Qualität des Quartiers und in Anpassung an den Klimawandel wird die Schaffung eines möglichst durchgrünten Quartiers angestrebt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen daher weitgehend unversiegelt und als Grünflächen gesichert werden, um als qualitätsvolle Aufenthaltsflächen im Freien zu dienen. Dabei ist insbesondere die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Gehölze vorgesehen. Diese können entlang der Verkehrsflächen, auf dem Quartiersanger und auf den zu bebauenden Grundstücken realisiert werden.

Auch die Bauausführung bietet eine Reihe von Möglichkeiten, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt, sind die gängigen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen, sodass die neuen Baukörper bspw. den aktuellen Anforderungen der EnEV entsprechen. Darüber hinaus kann bei der Bauausführung eine ökologische Bauweise forciert werden, z.B. durch Verwendung ressourcenschonender, moderner Dämmmaterialien.

Die geplante Dachbegrünung wirkt sich ebenfalls positiv im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung aus. Sie ist sowohl aus Entwässerungssicht als auch aus stadtklimatischer Sicht gewünscht. Durch die Dachbegrünung können die Einleitungsmengen in die Kanalisation verringert und zeitlich gedrosselt werden. Darüber hinaus sind positive klimatische Auswirkungen auf das zum Teil versiegelte Umfeld zu erwarten. Dachbegrünungen wirken sich durch Verdunstung kühlend auf das Mikroklima aus und tragen zur Filterung von Luftschadstoffen bei. In heißen wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt.

# Inhalte der Planung

## Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines Wohnquartiers, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

### Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2 und WA3 nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

* Betriebe des Beherbergungsgewerbes
* sonstige nicht störende Gewerbegebiete
* Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

***Begründung:***

Die Festsetzung orientiert sich an den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung sowie der Lage des Plangebietes mit den daran südlich anschließenden Siedlungsstrukturen werden daher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das WA1 dient insbesondere der Absicherung dem Neubau von Einzel- und Doppelhäusern im nördlichen und südlichen Plangebiet, das eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung ohne städtebauliche Brüche gewährleistet.

Städtebauliches Ziel der Planung für das Allgemeine Wohngebiet WA2 ist es, durch die Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser ein attraktives Wohnangebot in größerer Dimensionierung auszubilden. Dabei entsprechen die allgemein zulässigen Nutzungen den Vorgaben des § 4 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und wahren so den Charakter der Umgebung. So soll ein weiteres attraktives Wohnraumangebot entstehen, das der Wohnraumnachfrage der Gemeinde Bedburg-Hau Rechnung trägt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weitgehend übernommen. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung einer hohen Wohnumfeldqualität. Durch die Einschränkungen soll die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche in erster Linie der anvisierten Wohnnutzung vorbehalten sein. Andererseits soll durch die Einschränkungen auch eine verstärkte Verkehrsbelastung im Plangebiet, über das übliche Maß einer Wohnnutzung hinaus, vermieden werden.

## 

## Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird unter Bezugnahme auf § 17 BauNVO auf den dortigen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete mit 0,5 festgesetzt.

***Begründung:***

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 erfolgt in Anlehnung an die Orientierungswerte für Obergrenzen der GRZ für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO dar und überschreitet diese geringfügig. Diese geringfügige Überschreitung ist durch Ermöglichung einer ausreichenden Ausnutzbarkeit der Grundstücke vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfes in Bedburg-Hau gerechtfertigt. Zudem ist die unmittelbare Umgebung durch einen vergleichbaren Versiegelungsanteil geprägt, sodass sich die GRZ von 0,5 verträglich in das Siedlungsgefüge integriert. Es wird damit insbesondere gewährleistet, dass unversiegelte Freibereiche innerhalb des Vorhabenstandortes verbleiben und eine hohe Wohnumfeldqualität erreicht wird.

### Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 18 BauNVO durch maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt durch die Oberkante der baulichen Anlage.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA1 und WA1a wird auf 34,0 m ü. NHN (entspricht ca. 8,5 m) und innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA2 und auf 35,0 m ü. NHN (entspricht ca. 11,0 m) festgesetzt.

***Begründung:***

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und um eine ausreichende Flexibilität bei der Bauausführung zu gewährleisten werden Gebäudehöhen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA1a und WA2) festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan werden mittels der oberen Bezugspunkte (Gebäudehöhe - GH) festgesetzt. Dazu wird gemäß textlicher Festsetzung jeweils ein eindeutiger Punkt benannt, der maßgeblich für die zeichnerisch festgesetzten Höhen (im »Nutzungskreuz« je Allgemeinem Wohngebiet) ist.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante verfolgt das Ziel, die Bebauung im Plangebiet gemäß dem anvisierten städtebaulichen Konzept und unter Berücksichtigung der Bebauung im Umfeld zu entwickeln. Als Gebäudehöhe (GH) wird die Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert. Den unteren Bezugspunkt gemäß BauNVO bildet dabei der Meeresspiegel, die maximal zulässige Gebäudehöhe wird demnach in Metern über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt. Die angegebenen NHN-Höhen beziehen sich dabei auf das aktuell gültige Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

Über diese Festsetzungen ergeben sich hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten für nutzungsentsprechende Geschosshöhen. Die differenzierte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die städtebauliche Kubatur entsprechend dem geplanten Vorhaben zu definieren. Hierbei wurde auf halbe Meter aufgerundet, um eine ausreichende Flexibilität für die Bauphase zu belassen.

### Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch technische Anlagen/Aufbauten wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Absturzsicherungen, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen/Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

***Begründung:***

Bei der Ausführung von Gebäuden mit Flachdächern werden die Dachflächen häufig für untergeordnete Bauteile wie Technikaufbauten (beispielsweise Lüftungs- oder Klimaanlagen) genutzt. Um hierzu eine eindeutige Regelung zu bieten, wird eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Um die Überschreitungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird die zulässige Überschreitung auf ein maximales Maß von 2,0 m begrenzt.

### Zahl der Vollgeschosse

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO BauGB festgesetzt. Dort sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

***Begründung:***

Die Festsetzung sichert die angestrebte Gebäudetypologie und trägt somit zum Erreichen des städtebaulichen Konzeptes bei. Es wird in Folge dessen eine einheitliche Ausnutzung des Baufeldes mit ähnlichen Baukörpern ermöglicht. Darüber hinaus orientiert sich die Ausgestaltung an der Bestandsbebauung im Plangebiet sowie der des Umfeldes. Somit wird sichergestellt, dass sich das neue Wohngebiet in das Umfeld einfügt.

## Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### Bauweise

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO zulässig.

***Begründung:***

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes und auf dem bereits bebauten Teil des Plangebietes, welche vornehmlich durch eine lockere Bebauung mit freistehenden Gebäudeeinheiten geprägt ist. Zudem wird so sichergestellt, dass die geplanten Gebäude in einem angemessenen Abstand zueinander sowie in angemessener Dimensionierung errichtet und Freiflächen erhalten werden. Die festgesetzte Bauweise spiegelt das angestrebte städtebauliche Konzept wider und stellt sicher, dass dem beabsichtigten Charakter eines offenen Wohngebietes Rechnung getragen wird.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen in der Planzeichnung.

***Begründung:***

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Diese spiegeln die bisher bestehenden überbaubaren Flächen sowie das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wider. Gleichzeitig sind die überbaubaren Grundstücksflächen so dimensioniert und zeichnerisch festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Außengrenzen des Bebauungsplanes bzw. der angrenzenden Grundstücke gegeben ist. Die Baugrenzen sind zudem auf das erforderliche Minimum begrenzt, damit ein angemessener Flächenanteil des Plangebiets von Bebauung freigehalten werden kann, um als Gartenfläche o.ä. zu dienen.

## Stellplätze und deren Zufahrten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO Stellplätze und Garagen nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, die im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig sind. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 1a (WA1a) sind Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

***Begründung:***

Unter Bezugnahme auf das städtebauliche Konzept ist es Ziel, ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen versiegelter und unversiegelter Fläche im Plangebiet sicherzustellen. Durch die Festsetzung zu Stellplätzen etc. wird gewährleistet, dass die übrigen Freiflächen nicht durch ungeordnetes Parken beansprucht werden. Somit wird ein Beitrag zum Erhalt der ökologischen Funktionen der Flächen und zur Entwicklung eines klimaangepassten Quartiers geleistet.

## Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA1a sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

***Begründung:***

Die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen je geplantem Wohngebäude dient dazu, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA1a eine nur gering verdichtete Bebauung mit einem angemessenen Verkehrsaufkommen im Sinne des städtebaulichen Konzeptes entsteht. Die Festsetzung erfolgt, um innerhalb des genannten Gebietes den beabsichtigten Gebietscharakter einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung sicher zu stellen. Zudem ist die Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließung auf einen entsprechenden Siedlungscharakter ausgelegt, der auch im Umfeld des Plangebietes so vorgefunden werden kann. Eine größere Anzahl von Mehrfamilienhäusern oder auch andere verdichtete Wohntypen stehen mit dem beabsichtigten Charakter und dem geplanten Ausbau der hier geplanten Straßen in einem Konflikt, der durch diese Festsetzung vermieden werden soll.

## Verkehrsflächen

### Öffentliche Verkehrsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

***Begründung:***

Da es sich um ein durch Wohnbebauung geprägtes Gebiet handelt, soll die Aufenthaltsfunktion des Straßenraumes in den Fokus gestellt werden. Zur Erschließung des Wohnquartiers wird dementsprechend die Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsflächen dienen der Erschließung der Grundstücke für eine überschaubare Zahl unmittelbarer Anlieger und müssen weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr der umliegenden Bereiche aufnehmen. Die Dimensionierung berücksichtigt die Anforderungen von Müllfahrzeugen, Feuerwehr und Rettungsdiensten etc.

Die Stichstraße, die zur Erschließung der festgesetzten Wohngebiete dient, wird als eine öffentliche Straße angelegt.

### Maximalbreite von Zu- und Abfahrten

Zu- und Abfahrten von Grundstücken in den Wohngebieten WA1 und WA1a dürfen je Baugrundstück maximal 4 m breit ausgeführt werden. Je Baugrundstück ist eine Zu- und Abfahrt zulässig.

***Begründung:***

Für die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser ist geplant, dass je Baugrundstück lediglich eine Zu- und Abfahrt in einer maximalen Breite von 4 m ausgeführt werden darf. Die Festsetzung dient dazu, dass innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen errichtet werden kann und dennoch die geforderten Stellplätze auf den Privatgrundstücken in ausreichendem Maße herstell- und erreichbar sind.

Für die privaten Grundstückszufahrten ist künftig durch die Bauherren und deren Architekten sicherzustellen, dass diese tatsächlich befahrbar sind. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verkehrsplanung sowie dieser Festsetzung nachzuweisen. Auch Wendemöglichkeiten - sofern diese für erforderlich erachtet werden - sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

## Öffentliche Grünfläche

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

***Begründung:***

Die Fläche besteht bereits im Bestand und wird daher bestandssichernd als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient als Grunes Entree in das Plangebiet und unterstützt den grünen Charakter des Gebietes. Neben der optischen bzw. gestalterischen Funktion soll die Grünfläche auch der ökologischen Minderung des Eingriffes dienen.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

## Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Baumpflanzungen im Straßenraum

In der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 10 klimaresiliente Laubbäume (Hochstämme, 4x verpflanzt, 25 – 30 cm Stammumfang) fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Ein ausreichend dimensionierter unterirdischer Entwicklungsraum von mindestens 12 m3 ist zur art- und funktionsgerechten Entwicklung neugepflanzter Bäume notwendig. Die DIN 18916 »Vegetationstechnik im Landschaftsbau« sowie die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL sind zu beachten.

***Begründung:***

Um ein möglichst durchgrüntes und optisch aufgelockertes Quartier mit einer hohen Wohnumfeldqualität zu schaffen, sollen die neu anzulegenden Verkehrsflächen mit Baumanpflanzungen versehen werden. Entsprechend erfolgen Festsetzungen hinsichtlich der zu pflanzenden Anzahl und Art bzw. Umsetzung der Anpflanzung. Die Bäume dienen sowohl zur Verschattung sowie zur Vorbeugung einer übermäßigen Aufheizung des Quartiers. Darüber hinaus tragen sie zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Neuanlage der Verkehrsflächen bei.

### Begrünung von Dachflächen

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Garagenflachdächer sind mit einer Mindestgesamtaufbauhöhe von 10 cm mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Ausnahmen der extensiven Dachbegrünung zu Gunsten von Anlagen zur Gewinnung von Strom und Wärme durch Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig.

***Begründung:***

Da die geplanten Baukörper mit Flachdächern ausgebildet werden, bietet sich eine Nutzung dieser an. Unter Berücksichtigung dessen sieht das städtebauliche Konzept eine Dachbegrünung vor, die u.a. einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima zur Folge hat (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit sich, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei.

## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

# Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Aus gestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften zur zulässigen Dachform in den Bebauungsplan aufgenommen.

## Dachform

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird als zulässige Dachform das Flachdach mit einer Dachneigung zwischen 0° - 10° festgesetzt. Im zeichnerisch gekennzeichneten Bereich des WA 1 sind zudem Satteldächer zulässig.

***Begründung:***

Die festgesetzte Dachform (Flachdach) entspricht dem städtebaulichen Konzept und soll klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden. Durch die Festsetzung sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck des Planungsbereiches sichergestellt werden. Zudem sollen die Neubauten zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

## Vorgärten

Die als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereiche der Allgemeinen Wohngebieten sind zu begrünen bzw. gärtnerisch auszugestalten (unversiegelt, bepflanzt) und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

Von den Festsetzungen kann zugunsten von zulässigen Zufahrten, von notwendigen Wegen für den Hauszugang sowie für Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze abgewichen werden.

***Begründung:***

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie aus gestalterischen Gründen wird die Gestaltung der Vorgärten geregelt. Die Versiegelung von Vorgartenflächen ist dementsprechend unzulässig. Von den Festsetzungen kann zugunsten von zulässigen Zufahrten, zugunsten von notwendigen Wegen für den Hauszugang sowie für Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze abgewichen werden.

## Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplätze

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.

Die Oberflächen von Hofflächen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu gestalten. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

***Begründung:***

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird die Gestaltung der unbebauten Flächen geregelt. Die Versiegelung von Frei- und Pflanzflächen ist dementsprechend unzulässig. Hofflächen, Zufahrten, PKW-Stellplätze oder Fußwege sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Dies soll die Erhaltung der Gestalt- und ökologischen Qualität der Frei- und Pflanzflächen sicherstellen. Zudem sollen die Freiflächen sowie die zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen zu diesem Zweck vor Versiegelung geschützt werden. Auch hinsichtlich der Klimaanpassung ist dies städtebaulich gewünscht. Die Festsetzung erfolgt vor diesem Hintergrund zur Vermeidung von Hochwasserschäden bei Starkregenereignissen in Anpassung an den Klimawandel.

## Einfriedungen

Einfriedungen der Allgemeinen Wohngebiete, die an Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

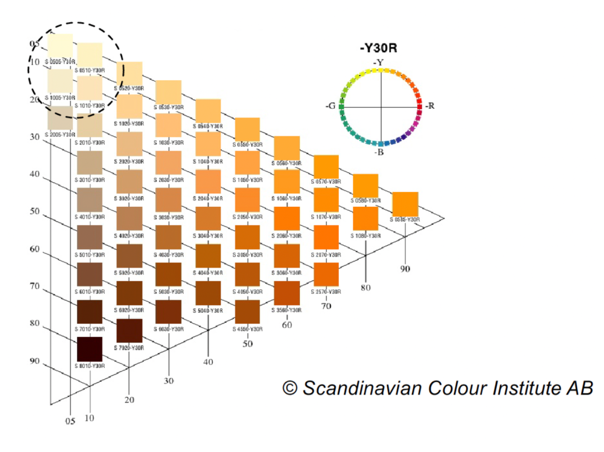
Eingehauste Einfriedungen Fahrradabstellplätze und Mülleinstellplätze in den Vorgärten sind der Einsicht von der Verkehrsfläche der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sowie der bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen. Die Einfassung muss durch Heckenpflanzung oder durch die Begrünung der Einhausungen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen.

Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden, optional in Kombination mit Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäunen. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig.

***Begründung:***

Die Festsetzung zur Ausgestaltung von Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten dient insbesondere dem Schutz und der Abschirmung der angrenzenden Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin. Die festgesetzten gestalterischen Merkmale der Einfriedungen sollen ein Mindestmaß an gestalterischer Heterogenität erzeugen und sich somit positiv auf die Gestaltqualität der Einfriedungen und das Stadtbild auswirken.

## Fassadengestaltung

Straßenzugewandte Fassadenoberflächen sind in weiß oder hellen, gedeckten Farben auszuführen, deren Schwarz- und Buntanteil nach dem Natural-Colour-System (NCS) jeweils maximal 10 % betragen. Abweichungen hiervon können bei einem Fassadenanteil von bis zu 10 % zugelassen werden. Vordächer, Attikaabdeckungen Fenster und Türen sind hiervon ausgenommen.

**Begründung:**

Abbildung Veranschaulichung der Funktionsweise des Natural-Colour-Systems (NCS) anhand der Beispielfarbe Y30R (mit Hervorhebung des für diese Farbe als hell definierten Bereiches in Bezug auf den Schwarz- und Buntanteil)

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, dass sich das äußere Erscheinungsbild der Gebäude im Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild und damit in das vorhandene bauliche Umfeld einfügt. Überwiegend vorhanden und damit typisch für das gewachsene Ortsbild sind Fassaden mit heller, zum Teil weißer Farbgebung. Darüber hinaus dient die Fassadengestaltung in hellen Farbtönen klimatischen Zwecken bzw. erfolgt in Anpassung an den Klimawandel, um eine Aufheizung der Fassadenoberfläche bei Sonneneinstrahlung zu minimieren. Gebäudetechnische Anlagen, die für den Nutzungszweck erforderlich sind, werden von den Vorschriften ausgenommen, da dies ansonsten zu einer unverhältnismäßigen Nutzungseinschränkung bzw. Kostensteigerung führen würde.

# Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

# Hinweise

## Artenschutz

### Rodungsarbeiten bei Gehölzen außerhalb der Brutzeit

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum Schutz der nicht planungsrelevanten Brutvögel sind Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar möglich.

### Lichtkonzept zum Schutz der Fledermäuse

Durch eine Intensivierung/Neuschaffung von Beleuchtung können Anlockeffekte von Insekten und in Folge dessen eine Verlagerung der Jagdaktivität nicht lichtscheuer Arten in die betreffenden Bereiche und eine Reduktion des Nahrungsangebotes für lichtscheue Fledermausarten in unbeleuchteten Bereichen entstehen (Eisenbeis 2013, Stone 2013, Lacoeuilhe et al. 2014). Daher ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Beleuchtung aus Sicherheitsgründen hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm) zu erfolgen.

Wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

# Auswirkungen der Planung

## Verkehrliche Auswirkungen

Die geplante Entwicklung des Wohnquartiers stellt lediglich die Arrondierung einer untergeordneten Teilfläche eines bereits bestehenden, zu Wohnzwecken genutzten Standortes dar.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet. In diesem Rahmen erfolgt eine Leistungsfähigkeitsprüfung des umliegenden Straßennetzes für den Bestand und die zukünftige Planung durchgeführt.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## Schalltechnische Auswirkungen

Zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei werden die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet sowie die von den vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen auf sensiblen Nutzungen im Plangebiet bzw. in der Umgebung betrachtet.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Zur Prüfung möglicher vorhabenbedingter Auswirkungen auf den Artenschutz wird ein artenschutzrechtlicher Beitrag erarbeitet . Ziel dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung ist es, mögliche aus der Umsetzung einer Planung resultierende artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu identifizieren, um darauf aufbauend Maßnahmen zu deren Vermeidung zu ergreifen, sofern erforderlich. Als wesentliche rechtliche Bezugsquellen dient § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Rahmen der Untersuchung wurden anhand einer Datenbankabfrage potentiell vorkommende Arten an diesem Standort ermittelt und bei einer Ortsbegehung anhand der angetroffenen Habitatstrukturen bewertet.

Bei den potenziell vorkommenden Säugetierarten kann eine Betroffenheit des Biebers aufgrund fehlender geeigneter Habitate ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Fledermausfauna wurden keine Quartiersnachweise erbracht. Das zum Abriss vorgesehene Wohnhaus weist jedoch Quartierpotenziale auf und es wurden Baumhöhlen entdeckt, die auf mögliche Fledermausquartiere geprüft werden müssen. Zudem stellt das Plangebiet ein Nahrungsgebiet für Fledermäuse dar. Daher ist im Rahmen einer vertiefenden ASP II zu prüfen, welche Quartiere besetzt sind und ob das Nahrungshabitat essenziell ist. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden darüber hinaus Maßnahmen zur Minimierung zusätzlicher Lichtemissionen empfohlen.

Hinsichtlich potenziell vorkommender Vogelarten konnte ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten der Gewässer und Agrarvogelarten aufgrund der geringen Größe und Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es wurde ein Sperberhorst gefunden, nicht ausgeschlossen werden können zudem Brutvogelarten, die Klein- und Spechthöhlen nutzen, wie Gartenrotschwanz, Star und Bluthänfling, sodass auch eine ASP II erforderlich wird. Im Falle einer Betroffenheit werden CEF-Maßnahmen erforderlich. Für den Sperber sind keine Maßnahmen erforderlich, da ausreichende Brutmöglichkeiten im unmittelbar angrenzenden Waldbereich vorhanden sind, auf die dieser ausweichen kann. Am zum Abriss vorgesehenen Wohnhaus kann ein Vorkommen von Gebäudebrütern nicht ausgeschlossen werden, sodass hier eine entsprechende Kontrolle vor Abriss erforderlich ist. Um unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln zu vermeiden sollten darüber hinaus Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung vorsorglich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Ein Vorkommen von Reptilien und Amphibien kann aufgrund fehlender Hinweise bei der Ortsbegehung und fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Untersuchung ist ein Vorkommen der planungsrelevanten Sperber im Plangebiet nachgewiesen worden, aufgrund ausreichend vorhandener Brutplätze im Umfeld des Plangebietes werden jedoch keine Maßnahmen erforderlich. Trotz fehlender Nachweise kann ein Vorkommen von Fledermausarten in bzw. an Alt- und Höhlenbäumen und im leerstehenden Gebäude sowie von Star, Gartenrotschwanz und Bluthänfling nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher ist für diese Arten eine vertiefende ASP II zur Feststellung der Betroffenheit erforderlich. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden drüber hinaus zeitliche Vorgaben zu Fäll- und Rodungsarbeiten sowie zur Baufeldfreimachung empfohlen ebenso wie Maßnahmen zur Minimierung zusätzlicher Lichtemissionen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde somit festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Maßnahmen nicht ausgelöst werden bzw. weitergehende Untersuchungen erforderlich sind.

## Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Weitere Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

## Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach   
§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unterliegt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

# 10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

# 11. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten obliegen dem Investor.

# 12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,84 ha mit folgender Unterteilung:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nutzung** | **Fläche** | |
| **Geltungsbereich** | **rd. 0,84 ha** | **100 %** |
| **Allgemeine Wohnbaufläche** | **rd. 0,7 ha** | **rd. 84 %** |
| *davon überbaubare Fläche* | *rd. 0,43 ha* | *rd. 51 %* |
| **Öffentliche Grünfläche** | **rd. 0,02 ha** | **rd. 2 %** |
| **Verkehrsfläche** | **rd. 0,12 ha** | **rd. 14 %** |

Mögliche Abweichungen sind rundungsbedingt.

# 13. Anlagen

Planungsbüro STERNA (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe 1 gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG für ein geplantes Wohngebiet an der Schmelenheide in Bedburg-Hau. Stand: Oktober 2023

Geotechnisches Büro N. Müller, W. Müller und Partner (2023): Baugrundvorgutachten inkl. bodenchemischer Untersuchungen für das B-Plan-Gebiet Schmelenheide / Loo’sche Heide in 47551 Bedburg-Hau. Stand: Dezember 2023

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Begründung wird gemäß § 9 (8) BauGB dem Bebauungsplan beigefügt.

Bedburg-Hau, den XX.XX.2023

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

(XXXX)

Stadtrat