

Stadt Linnich

(Vorentwurf)

Begründung

Bebauungsplan

Boslar Nr. 3

„Neubaugebiet Heideweg-Nordachse“

Stand: April 2019

Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Nutzungen in der Umgebung.....	3
2	Planungsrechtliche Situation	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
	Landschaftsschutz/ Artenschutz.....	4
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	4
3.1	Zweck des Bebauungsplanes.....	4
3.2	Ziele des Bebauungsplanes	4
3.3	Planungserfordernis	4
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen.....	6
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4	Gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen	6
4.5	Verkehrsflächen.....	7
4.5.1.	Erschließung	7
	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	7
4.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
4.8	Beseitigung von Niederschlagswasser / Schmutzwasser	8
4.9	Ver- und Entsorgung	8
4.10	Immissionsschutz	8
4.11	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
4.13	Altlasten	8
4.14	Bodendenkmäler	8
5	Durchführung der Umweltprüfung	9

1 Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,74 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Boslar Nr. 3 umfasst in der Gemarkung Boslar die Grundstücke mit folgenden Parzellen-Nr:

Flur 2, Flurstück 51
Flur 2, Flurstück 140
Flur 2, Flurstück 160

Flächenbilanz

Wohnbaufläche:	6.669 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	682 m ²
Gesamt:	7.351 m²

Das Plangebiet befindet sich am Rande der vorhandenen Ortslage. Die Erschließung kann über den Ausbau des vorhandenen Feldwegs „Heideweg“ erfolgen. Die Fläche wird gegenwärtig als Acker- bzw. Wiesenfläche genutzt.

1.2 Nutzungen in der Umgebung

Nördlich wird das Plangebiet von Ackerflächen begrenzt, westlich abgetrennt durch die Verlängerung der Vikariestraße befindet sich der Friedhof, südlich und südöstlich grenzt das Gebiet an die Ortslage Boslar, deren Nutzung durch eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern geprägt ist und zwischen den Bestandsstraßen Vikariestraße und Frühlingsstraße angrenzend an das Baugebiet durch eine offene Wiese aufgelockert wird.

Boslar ist geprägt durch eine dörflich gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Hofanlagen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Genehmigungsbekanntmachung vom 10.06.2003). Der Regionalplan stellt den maßgeblichen Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich vom 01.12.1995 stellt den gesamten Planungsbereich als Wohnbaufläche „W“ dar.

Bisher lag dem Plangebiet kein Bebauungsplan zugrunde.

Landschaftsschutz/ Artenschutz

Im weiteren Bauleitplan-Verfahren wird ein Konzept zur Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und Artenschutzes erarbeitet.

3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die kurz- und mittelfristigen Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Freies Bauland steht in Boslar zurzeit nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan dient deshalb der Erschließung von Wohnbauflächen im Ortsteil Boslar. Unbebaute Grundstücke stehen in Boslar kaum noch zur Verfügung.

3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist

- die Ausweisung von Wohnbauflächen und
- der ökologische Ausgleich durch die Festsetzung einer planexternen Ausgleichsfläche.

Die umweltverträgliche Ergänzung des vorhandenen Ortes erfolgt durch ortstypische Bauformen in Einzel- und Doppelhäusern und sichert die Qualitäten des Wohnumfelds der bestehenden und angrenzenden Bebauung.

3.3 Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Kommune erforderlich sind.

Im Rahmen der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Entwicklung sollen voraussichtlich etwa 13 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.

Das Plangebiet ist nach den bisherigen Erkenntnissen grundsätzlich geeignet, die geplante städtebauliche Entwicklung aufzunehmen.

Damit sind die Voraussetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB bezüglich des Planungserfordernisses vollumfänglich gegeben.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorkommenden Nutzung.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter des Bereichs entgegenstehen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und an dem Ziel der flächensparenden Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet wird gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation wird für die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von maximal zwei Vollgeschossen sowie gem. BauNVO eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Gebäude im gesamten Bebauungsplangebiet eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Bei allen Dachformen ist damit eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe wird sichergestellt, dass die Gebäudestrukturen der Neuansiedlung im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung ein harmonisches Bild ergibt.

Als unterer Bezugspunkt gilt gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW die mittlere Höhenlage der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche. Die mittlere Höhenlage errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenwerte die entlang der Grundstücksgrenze in der Straßenausbauplanung angegeben sind.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für das bisher unbebaute Plangebiet die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO fest. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise nimmt der Bebauungsplan Einfluss auf die Baudichte. Die Festsetzung entspricht dem Ortsbild und dient der städtebaulichen Zielsetzung der umweltverträglichen Ergänzung des vorhandenen Ortes durch ortstypische Bauformen. In Anlehnung an den Bestand im Ort sind in den Wohngebieten sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser im Sinne des § 22 (2) BauNVO zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4.4 Gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NW können Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen gestellt werden, um städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen.

Aus städtebaulichen Gründen werden zusätzlich besondere Anforderungen an aneinander gebaute Baukörper (Doppelhäuser) gestellt, da sie zusammengehörige gestalterische Einheiten darstellen.

Die Dächer und Fassaden von zusammenhängenden Gebäudeeinheiten sind grundsätzlich in Material und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen. Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen.

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1. Erschließung

Die äußere und innere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Ausbau der Bestandsstraße Heideweg.

Dazu wird der Heideweg als Wohnstraße ausgebaut. Der Nachweispflicht für Garagen und Stellplätze wird auf den privaten Grundstücken entsprochen. Besucher finden im öffentlichen Straßenraum die Möglichkeit zu parken.

In einem Erschließungsvertrag wird sich die NRW.URBAN GmbH verpflichten, die erforderliche Erschließung zu übernehmen. Die Erschließungsanlagen gehen nach Fertigstellung und Abnahme auf die Stadt Linnich über.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze nur zulässig, wenn sie mindestens 5 Meter hinter die Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Damit sollen Beeinträchtigungen des Straßenraumes in seiner Funktion vermieden werden. Die Stellplatzmöglichkeiten im privaten Grundstücksbereich werden dadurch erhöht.

Seitlich müssen Garagen und überdachte Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Dadurch soll vermieden werden, dass Garagenseiten- und -hinterwände entlang einer Straßen- bzw. Verkehrsflächenbegrenzungslinie das Straßenbild beeinträchtigen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind in allen Vorgärten unzulässig (Def.: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie). Durch diese Festsetzung soll entlang der Erschließungsseite der Grundstücke ein geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt werden. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einem max. Volumen von 40 m³ zulässig.

4.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, um geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Nach der Berechnung des Eingriffs- und Ausgleichswertes werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festgesetzt. In der Anlage wird eine überschlägliche Berechnung für den Ausgleich vorgelegt.

4.8 Beseitigung von Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Die abwassertechnische Vorprüfung für das geplante Baugebiet hat ergeben, dass das Abwasser nur über einen Mischwasserkanal wirtschaftlich abgeleitet werden kann. Der Ausnahmetatbestand des § 51 a Landeswassergesetz ist gegeben. Das im Bereich des geplanten Baugebietes anfallende Niederschlagswasser kann über das vorhandene Entwässerungsnetz abgeleitet werden.

Die zusätzlichen Wassermengen führen jedoch am RÜB Boslar zu einer Erhöhung der Überfallhöhe bei der Entlastung in das Gewässer und damit auch zu einer Erhöhung der austretenden Wassermengen in der Mühlenstraße. Vor einem Anschluss von weiteren versiegelten Flächen ist daher eine Sanierung im Bereich des RÜB Boslar durchzuführen. Eine Absenkung der Überlaufschwelle um ca. 0,75 m führt zu einer deutlichen Reduzierung der Überflutung in der Mühlenstraße, der Überflutungsnachweis für das gesamte Kanalnetz kann damit eingehalten werden. Die mit der Schwellenabsenkung einhergehende Volumenreduzierung ist vernachlässigbar. Der Wasserverband WVER ist bereits gebeten worden, die entsprechende bauliche Veränderung vorzunehmen.

Im weiteren Verfahren wird das Konzept zur Beseitigung von Niederschlags- und Schmutzwasser konkretisiert und mit den entsprechenden Behörden abgestimmt.

4.9 Ver- und Entsorgung

Im weiteren Bauleitplan-Verfahren wird ein Konzept zur Versorgung des Gebietes erarbeitet. Die Notwendigkeit, eine Versorgungsstation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festzusetzen, muss noch geprüft werden.

4.10 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Umwelteinwirkungen bisher nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren entsprechende Hinweise eingehen, werden diese im Bauleitplanverfahren behandelt.

4.11 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Maßnahme sind bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

4.13 Altlasten

Es liegen bisher keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

4.14 Bodendenkmäler

Es liegen bisher keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

5 Durchführung der Umweltprüfung

Nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB wird hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren der Begründung angefügt und die Hinweise und Erkenntnisse aus der Verfahrensbeteiligung in Begründung und Festsetzungen mit aufgenommen.

Linnich, im April 2019