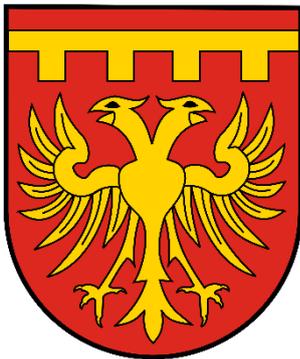


BEGRÜNDUNG

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „C 2a“ (Bereich Poolplatz) im Zentralort Merzenich



Gemeinde Merzenich

09.05.2022

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Merzenich

vertreten durch den Bürgermeister Georg Gelhausen

Valdersweg 1

52339 Merzenich

Tel.: 02421 – 399-0

Fax: 02421 – 399-299

Ansprechpartner:

Herr Thomas Lüssem

Amtsleiter Bauamt / Liegenschaften

Tel.: 02421 – 399-132

Fax: 02421 – 399-233

E-Mail: tluessem@gemeinde-merzenich.de

Verfasser:

stefan schmitz bda

architekten und stadtplaner

Cäcilienstr. 48

50667 Köln

Sachbearbeiterin:

Angela Kirch

Tel.: 0221 – 272 61 98 40

E-Mail: ak@stefan-schmitz-architekten.de

Stand:

9. Mai 2022

Bauausschusssitzung der Gemeinde Merzenich – Empfehlung zum Beschluss der Offenlage

INHALT

1 Ziele und Zwecke der Planung

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

3 Rechtsverhältnisse und Verfahren

3.1 Rechtsverhältnisse

3.1.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

3.1.2 Verhältnis zum Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

3.1.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

3.1.4 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

3.1.5 Verhältnis zu sonstigen internen Planungen

3.2 Verfahren

3.2.1 Verfahrensvermerke

3.2.2 Notwendigkeit der Aufstellung

3.2.3 Planverfahren gemäß §13a BauGB

4 Bestand

4.1 Nutzung

4.2 Naturräumliche Grundlagen

4.3 Infrastruktur

4.4 Verkehrserschließung

4.5 Ver- und Entsorgung

5 Planung

5.1 Widmung

5.2 Nutzung und Gestaltung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.3 Natur und Landschaft

5.3.1 Private Grünflächen

5.3.2 Dachbegrünung

5.3.3 Öffentlicher Raum

5.4 Artenschutz

5.5 Infrastruktur

- 5.6 Verkehrserschließung
 - 5.6.1 Straßen und verkehrsberuhigte Bereiche
 - 5.6.2 Garagen und Stellplätze
- 5.7 Ver- und Entsorgung
 - 5.7.1 Wasser, Strom und Gas
 - 5.7.2 Abfallbeseitigung
- 5.8 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

6 Strukturdaten

7 Prüfung der Verträglichkeit

- 7.1 Nutzungsverträglichkeiten
- 7.2 Umweltauswirkungen der Planung

8 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

9 Methode, Verfahren des Monitoring

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Merzenich stellt am xx.xx.2022 den Bebauungsplan Nr. C 2a „Bereich Poolplatz“ auf.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Stärkung und behutsame Nachverdichtung der bestehenden, historisch gewachsenen Strukturen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Tagebaus. Ein zentrales Element der Planung stellt der Poolplatz dar. Mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m² (einschl. Verkehrsfläche) ist er der größte öffentliche Platz im Ortsteil Merzenich. Er befindet sich zwischen der Ortsmitte und dem S-Bahn Haltepunkt.

Der Poolplatz war einmal ein zentraler Dorfplatz, auf dem Veranstaltungen wie z. B. die jährliche, traditionelle Kirmes stattfanden. Diese Funktion hat der Platz allerdings vollständig verloren. Er ist nahezu flächendeckend versiegelt und dient vornehmlich als Parkplatz und Verkehrsfläche. Auf den Platz laufen insgesamt sechs Straßen sternförmig zu. In seiner heutigen Ausprägung bietet er keine nennenswerte Aufenthaltsqualität.

Der Poolplatz befindet sich im Bereich einer tektonischen Störzone, die durch den immer weiter heranrückenden Tagebau verursacht wurde. Hierdurch bedingt ergeben sich zum Teil erhebliche Bauschäden in den platzbegrenzenden Bestandsgebäuden, die zum Teil zu einer Aufgabe der bisherigen Nutzung bzw. sogar zum Abriss der Gebäude geführt haben. Durch den Abriss der Gebäude Steinweg 1-9 hat der Poolplatz mittlerweile seine komplette westliche Raumkante verloren. Diese Raumkante sollte zukünftig unter Berücksichtigung der tektonischen Störungen wieder sinnvoll geschlossen werden.

Besonders der Poolplatz zeigt in den letzten Jahren eine negative Entwicklung, die sich nicht auf den gesamten Ortskern ausdehnen darf. Gemessen an seiner ehemaligen Funktion und seiner heutigen Ausgestaltung bietet er grundsätzlich gutes Potenzial für eine Neugestaltung. Ziel ist die Gestaltung als neues Entree für die Gemeinde, um Ankommende und Gäste willkommen zu heißen. Aus dem Poolplatz soll wieder ein ortsbildprägender und lebendiger Platz mit Aufenthaltsqualitäten für die Dorfgemeinschaft entstehen.

Die Nachverdichtungsmaßnahmen im Kernort Merzenich entsprechen den Zielen einer nachhaltigen Flächenpolitik und sind aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum dringend und möglichst kurzfristig umzusetzen. Da für einen Großteil des Planungsgebietes bisher kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, gilt es insbesondere hier die Qualität der bestehenden Strukturen zu sichern und durch zukünftige Bebauung zu stärken.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

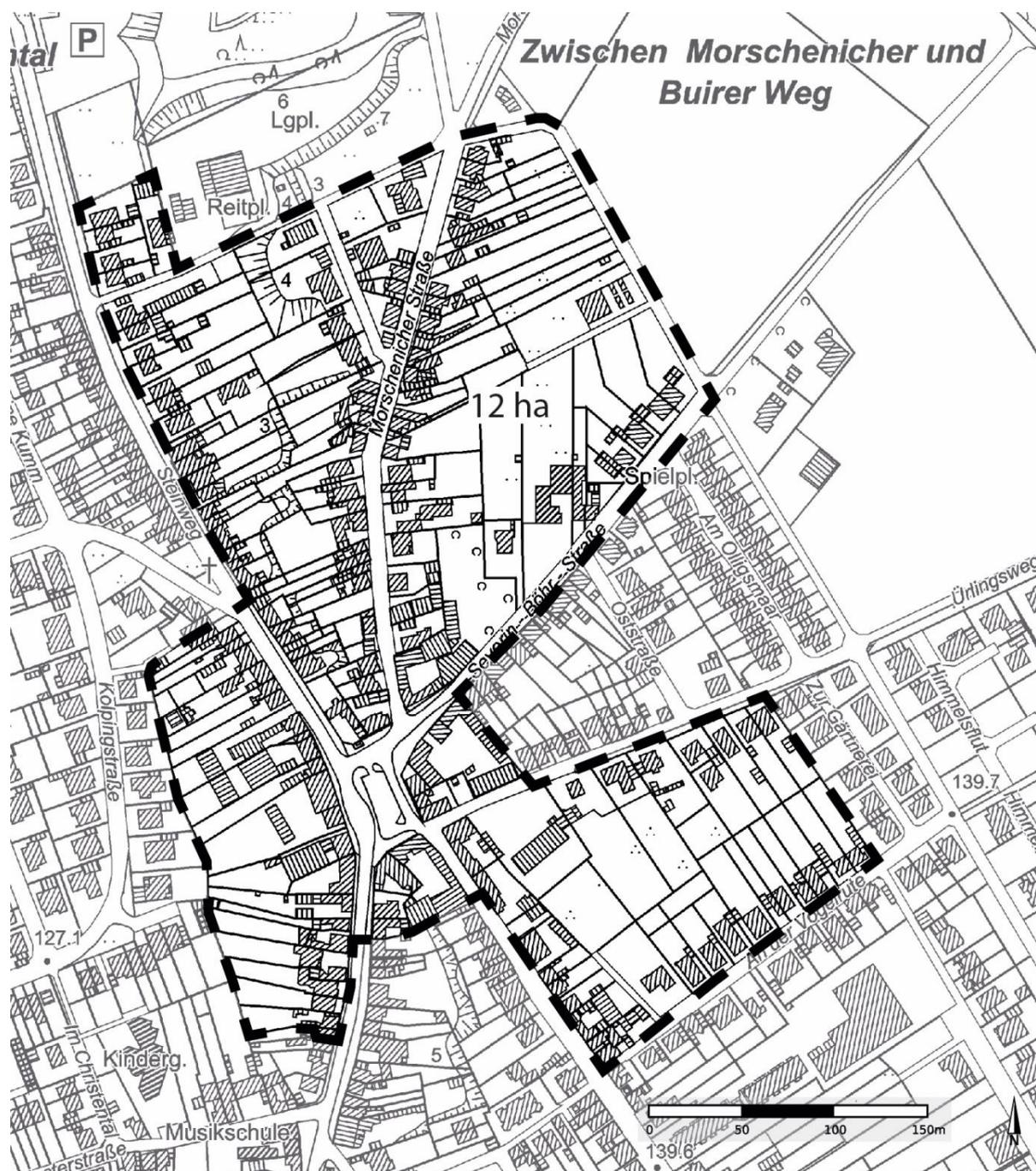
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Kernort Merzenich und umfasst Teilbereiche der Flure 13, 18, 26 und 28. Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von ca. 12 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 371 und 78 der Flur 13.
- Im Nordosten durch die Ackerflächen Flurstück 49 und 50 der Flur 30.

Gemeinde Merzenich

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „C 2a“ (Bereich Poolplatz)

- Im Osten entlang der Severin-Böhr-Straße bis Flurstück 188 sowie Flurstück 199 am Ürlingsweg (Flur 28). Durch den Ürlingsweg selbst (Flurstück 804 Flur 18), das daran anschließende Flurstück 1209 und die „Zur Gärtnerei“ angebundenen Flurstücke 1193 bis 1197 der Flur 18.
- Im Süden durch die Straßen „An der Vogelrute“ Flurstück 803 und „Weinberg“ Flurstück 889 bis zu Flurstück 1163 und daran angrenzend Flurstück 233 der Flur 18. Ein Teilstück des Flurstücks 990 „Bergstraße“ und Flurstück 127 der Flur 26.
- Im Westen durch die Flurstücke 389, 390, 1067, 1068, 1049, 379-383, 1098, 1100 der Flur 26, sowie ein Teilstück des Flurstücks 388 „Steinweg“ der Flur 28.



Lage und räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

3 Rechtsverhältnisse und Verfahren

3.1 Rechtsverhältnisse

3.1.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen trifft keine dezidierten Aussagen zu dem Planungsgebiet. Die im Bebauungsplan festgelegten Ziele entsprechen den Grundsätzen des LEP NRW. Der Forderung die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen und den Freiraum zu erhalten und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung entsprechend zu sichern und funktionsgerecht zu entwickeln wird entsprochen.

Des Weiteren wird der historisch bedeutsame Poolplatz im Sinne der erhaltenden Kulturlandschaftsentwicklung entwickelt und geschützt.

3.1.2 Verhältnis zum Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

Der Regionalplan für die Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand 2016) trifft keine dezidierten Aussagen zu dem Planungsgebiet.

Der raumverträglichen und standortgerechten Flächenvorsorge wird Sorge getragen. In diesem Fall sind insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung sowie die Forderung in der Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung natürlicher Bodenprofile und deren Retentionsfähigkeit zur Regenwasserversickerung zu ermöglichen, soweit nicht im Einzelfall schädliche Nebenwirkungen dagegensprechen, relevant.

3.1.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Merzenich verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan vom 1992. Das Planungsgebiet ist größtenteils als Gemischte Baufläche festgelegt. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke im nördlichen Bereich der „Morschenicher Straße“, westlich der „Oststraße“ an der „Severin-Böhrstraße“, sowie die Grundstücke am „Ürlingsweg“ und „An der Vogelrute“, die nicht in erster oder zweiter Reihe an die Straße „Weinberg“ angrenzen. Diese Bereiche sind als Wohnbauflächen gekennzeichnet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung notwendig.

3.1.4 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Der neue Geltungsbereich überplant den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. C2 in einem Teilbereich. Betroffen sind die Flurstücke entlang der Bergstraße bzw. des Steinwegs zwischen Brunnenstraße und Bergstraße.

Ebenfalls überplant wird der bisher geltende Bebauungsplan Nr. C9 in dem Bereich der Flurstücke zwischen Bergstraße und Weinberg in unmittelbarer Nähe zum Poolplatz (Flurstücksnummern 234 u. 235 sowie 1173 u. 1182)

3.1.5 Verhältnis zu sonstigen internen Planungen

In dem im Oktober 2017 von der Gemeinde Merzenich aufgestellten DIEK stellt der Poolplatz einen wichtigen Konzeptbaustein dar. Handlungsbedarf wird darüber hinaus auch bei den Ortseingängen im Hinblick auf die Verkehrsregulierung sowie die Bereitstellung eines breit gefächerten und durchmischten Wohnraumangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (z. B. Mehrfamilienhäuser | Seniorengerechte Wohnformen) gesehen.

Das DIEK war Anlass für den Wettbewerb „Poolplatz Gemeinde Merzenich“, der im Mai 2020 entschieden wurde. Das Wettbewerbsergebnis bildet die Grundlage für diesen Bebauungsplan. Dementsprechend stimmen die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes mit denen des DIEK überein. Weitere interne Planungen sind nicht bekannt.

3.2 Verfahren

3.2.1 Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Merzenich hat in einer Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Merzenich C 2a „Bereich Poolplatz“ gemäß §2 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB im Wege des beschleunigten Verfahrens beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.01.2020 ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Merzenich bekannt gegeben.

Auf eine offizielle frühzeitige Unterrichtung und Erörterung wurde gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach §2a BauGB wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Es erfolgte gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls an der die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Merzenich hat in seiner Sitzung am xx.xx.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Merzenich C 2a „Bereich Poolplatz“ und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gegeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum eines Monats vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx.

Durch die Planung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Der Rat der Gemeinde Merzenich hat den Bebauungsplan Merzenich C 2a „Bereich Poolplatz“ und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

3.2.2 Notwendigkeit der Aufstellung

Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans begründet sich aus der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzung zur Sicherung der Innenentwicklung des nordöstlichen Zentralortes Merzenich. Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Tagebaus zu ermöglichen.

3.2.3 Planverfahren gemäß §13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans C2a liegt im Innenbereich des Hauptortes Merzenich. Entsprechend der Lage, der geringen Größe des Geltungsbereiches und der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan trägt kurzfristig zur Entwicklung des Poolplatzes als Gemeindeentrée bei. Da sich für diesen Bereich bereits einige Projekte in der Planung und teilweise bereits in der Umsetzung befinden, gilt es möglichst zeitnah eine verbindliche Planung zur Steuerung der Entwicklungen festzulegen. Entsprechend dieser Dringlichkeit wird das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans Merzenich C2a als beschleunigtes Verfahren im Sinne des §13a BauGB durchgeführt.

4 Bestand

4.1 Nutzung

Der Geltungsbereich sowie die angrenzenden Gebiete dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Aufgrund der Festschreibungen des Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche, sind in den prominenteren Bereichen des Betrachtungsgebietes vereinzelt gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Nach Süden und Westen schließen unmittelbar Wohngebiete an, welche vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt sind. Des Weiteren finden sich angrenzend Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung sowie Freiflächen, die für Freizeit und Naherholung genutzt werden können.

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Haupteinheit Zülpicher Börde (553) und hier innerhalb der Untereinheit ‚Erper Lößplatte‘ (554.3). Das Gebiet ist nahezu einheitlich mit einer 1-2 m mächtigen Lößschicht bedeckt und bietet insgesamt gute Voraussetzungen für den Weizen-, Gerste- und Zuckerrübenanbau. Die Grundwasserstände liegen häufig bei über 10 m Tiefe.

Das Plangebiet unterliegt keiner agrarischen Nutzung und wird durch die vorhandene Bestandsbebauung gekennzeichnet.

4.3 Infrastruktur

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Kernortes Merzenich. Hier befindet sich unter anderem das evangelische Gemeindehaus der Gemeinde Merzenich. Vereinzelt sind kleine Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Auch eine Nahversorgung in unmittelbarer Nähe ist gegeben. Bildungseinrichtungen, wie Kindergärten oder Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

4.4 Verkehrserschließung

Der durch den Geltungsbereich verlaufende „Steinweg“ und die daran anschließende „Bergstraße“ verbinden sowohl den Autobahnanschluss als auch die S-Bahn Haltestelle „Merzenich“ mit dem Ortszentrum. Dementsprechend handelt es sich hier um den wichtigsten Ortseingang der Gemeinde Merzenich. Eine ÖPNV Erschließung besteht durch die Bushaltestelle am Poolplatz, an der sechs Buslinien abfahren bzw. ankommen, ebenfalls. Die Fahrbahnverschwenkung am Weinberg sorgt bei Begegnungsfällen regelmäßig zu Problemen bei der Befahrbarkeit für die Busse.

Auf dem Platz selbst befindet sich auch ein öffentlicher Parkplatz mit 18 Stellplätzen, laut Verkehrsgutachten liegt die aktuelle Auslastung bei 11-16 Stellplätzen, wobei diese hauptsächlich durch mangelnde Abstellmöglichkeiten auf den angrenzenden Grundstücken ausgelöst werden, sowie eine der Mobilitätsstationen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Gebäude werden mit der nötigen Ver- und Entsorgung erschlossen. Für die geplanten Maßnahmen zur Nachverdichtung muss eine Anbindung an das vorhandene Wasser-, Gas-, Strom-, Telekommunikations- und Abwassernetz bereitgestellt werden.

5 Planung

5.1 Widmung

Das Planungsgebiet ist im zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtskräftigen FNP größtenteils als Gemischte Baufläche festgelegt. Grund dafür ist die ehemalige Widmung als Dorfgebiet. Da diese Gebietsform nicht mehr zweckgemäß für die heutigen an diesem Standort bestehenden baulichen Strukturen ist, weicht der Bebauungsplan von dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan ab.

So wird ein Großteil des Gebietes als allgemeines Wohngebiet festgelegt, um die bestehenden Strukturen zu schützen. Es wird zudem eine Fläche zur Nachverdichtung festgelegt um den Anfragen nach Wohnraum in der Gemeinde Merzenich nachzukommen.

Die Bereiche um den Poolplatz werden teils als urbanes Gebiet, teils als Mischgebiet ausgewiesen, um zu einem lebendigen und einladenden Gemeindeentrée beizutragen. Dabei sind nur Nutzungen genehmigungsfähig, die das Wohnen im Quartier nicht erheblich stören. Der Poolplatz selbst wird von seiner Funktion als Parkplatz befreit, um zukünftig Möglichkeiten zum Aufenthalt und Verweilen zu bieten. Hier sind auch Flächen für die Außengastronomie vorgesehen.

Aufgrund der durch den Tagebau ausgelösten tektonischen Störzone entlang des Steinwegs und der Bergstraße, dürfen bauliche Änderungen in den entsprechenden Bereichen zukünftig nur nach Absprache mit der RWE AG erfolgen. Die Planung stellt weiterhin eine geregelte Erschließung der Grundstücke sicher, sodass Eigentümer bzw. Bewohner der betroffenen Grundstücke weiterhin die Möglichkeit haben dort zu leben.

Dort, wo tektonische Störzone und Poolplatz aufeinandertreffen, ist das „Cubity“ angesiedelt, ein Atelierhaus in dem sich Studierende sowie Projektbeteiligte direkt vor Ort dem Strukturwandel im Rheinischen Revier und den damit verbundenen Zukunftsthemen der Stadt- und Landschaftsplanung sowie der Regionalentwicklung widmen. Der Bereich ist als urbanes Gebiet eingetragen um flexibel auf etwaige zukünftige Änderungen eingehen zu können.

5.2 Nutzung und Gestaltung

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen

- Des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,
- Der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S.822).

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Zweck der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Mischgebiete (§ 6 BauNVO) und Urbane Gebiete (§6a BauNVO) festgesetzt.

Die nach BauNVO neben dem Wohnen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind mit Ausnahme von Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO) zulässig. Diese sind, wie Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen und wenn sie dem als dem Wohnen untergeordnete Nutzung fungieren, und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind andere allgemein nach § 4 Abs. 2 BauNVO und ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Nutzungseinschränkungen, welche zugunsten des Wohnens getroffen wurden, dienen der Vermeidung von Lärmbelastungen durch potenziell verkehrsintensive Nutzungen im Gebiet.

Handwerkliche sowie zum Teil gewerbliche Nutzungen sind, soweit es sich um dem Wohnen untergeordnete Nutzungen handelt, zulässig. Eine untergeordnete Nutzung bedeutet hier, dass die Fläche,

welche dem Wohnen zugeordnet ist, deutlich größer und prägender für das Gebäude selbst sein muss, als die handwerklich bzw. gewerblich genutzte Fläche. Des Weiteren muss auch die Wohnverträglichkeit gewährleistet sein. Dadurch soll die Vereinbarkeit von Beruf und Familie in Verbindung von Wohnen und Arbeiten gefördert werden. Negative Auswirkungen auf die Wohngebiete werden nicht erwartet, solange die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die Mischgebiete (MI 1 und MI 2) dienen nach BauNVO neben dem Wohnen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO) und sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig.

Nicht zugelassen werden Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO) sowie Bordellbetriebe oder bordellähnliche Betriebe, Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés und Erotikfachmärkte (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO). Ebenso ausgeschlossen werden gemäß §1 Abs. 6 BauNVO alle nach §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach §6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des §4 Abs. 3 Nr. 2.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unter Betrachtung der Erreichbarkeit und Auffindbarkeit zu bewerten. Da Wohngebiete angrenzen, sind lediglich wohnverträgliche Nutzungen empfehlenswert, um verkehrliche und schalltechnische Konflikte möglichst zu vermeiden. Insbesondere in Angeboten, die den Bedarfen der unmittelbaren Nachbarschaft entsprechen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die zu einer Belebung des Quartiers führen, wird eine hoher Mehrwert für Anwohner und Bewohner benachbarter Quartiere gesehen. Daher sind diese Nutzungen uneingeschränkt zulässig.

Die urbanen Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Zulässig sind in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 alle nach § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten baulichen Nutzungen bis auf Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés und Erotikfachmärkte gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Diese sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Tankstellen (§ 6a Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

Es wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zur Platzkante des „Poolplatzes“ hin nicht zulässig ist. Diese Festschreibung dient der Belebung des Poolplatzes. Insbesondere die Platzkanten sollen zukünftig eine öffentliche Nutzung erfahren und den Platz beleben.

Für die nicht über den „Poolplatz“ erschlossenen Grundstücke wird festgesetzt, dass mindestens die Hälfte der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Die Festsetzung zur Nutzung der Hälfte der Geschossfläche für Wohnungen begründet sich aus der Betrachtung der Bestandssituation und dem Ziel das Wohnraumangebot der Gemeinde zukünftig keinesfalls zu schmälern.

In dem urbanen Gebiet MU 2 sind Wohngebäude (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO), sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4

BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke (§ 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig.

Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés und Erotikfachmärkte gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Tankstellen (§ 6a Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

Grundsätzlich eignen sich die Grundstücke im Bereich des urbanen Gebietes MU 2 aufgrund ihrer zentralen Lage in der Gemeinde für gewerbliche, soziale oder gesundheitliche Zwecke. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen und der angrenzenden Wohngebiete sind Nutzungen ausgeschlossen, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind und sich nicht in das Baugebiet einfügen, sowie verkehrliche und schalltechnische Konflikte auslösen würden. Zudem ist davon auszugehen, dass dieser Bereich aufgrund der leicht zurückgesetzten Lage weniger geeignet für Betriebe ist, die auf Laufkundschaft angewiesen sind. Ziel soll es ganz klar sein, diese direkt in unmittelbarer Nähe am Platzbereich selbst zu positionieren.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des §19 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des §20 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen im Sinne des §18 BauNVO als Firsthöhe und Gebäudehöhe bestimmt.

Entsprechend der Orientierungswerte gemäß §17 BauNVO gilt in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 8 eine Obergrenze von 0,4 für die Grundflächenzahl und von 0,8 für die Geschossflächenzahl. In den Mischgebieten liegt die maximale GRZ dementsprechend bei 0,6 und die maximale GFZ bei 1,2. Gleiches gilt aufgrund der bereits bestehenden sehr dichten Strukturen für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 5 bis WA 7. Das Maß der baulichen Nutzungen in den urbanen Gebieten wird aufgrund der bestehenden Strukturen und Maßstäblichkeiten des Ortes auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8 angepasst.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 und das Mischgebiet MI 1 gilt eine Geschosshöhe von zwei Geschossen. Im Bereich MI 2 und für die urbanen Gebiete wird eine Geschosshöhe von zwei bis drei festgelegt, wobei für die an den Poolplatz angrenzenden Grundstücke eine maximale Gebäudehöhe von 147,10 m ü. NN gilt. Eine Überschreitung dieser Höhe um bis zu 30 cm kann ausnahmsweise zugelassen werden. Dazu müssen Planungen vorgelegt werden, die nachweisen, dass die Gestaltung verträglich zu benachbarten Grundstücken und der städtebaulichen Gestalt des Poolplatzes ist.

Diese Festsetzungen leiten sich aus den bestehenden Strukturen innerhalb der Gebiete, als auch der angrenzenden Nachbarschaften, sowie den bestehenden Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne ab. Die ansteigenden Geschosshöhen begründen sich aus dem Geländegefälle nach Westen hin sowie der Frequentierung dieser Bereiche und der damit zusammenhängenden Dichte, die für einen lebendigen Ortskern unerlässlich ist.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt entweder die Firsthöhe oder bei Flachdächern die Oberkante der Attika bzw. Außenwand. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Untergeordnete Bauteile wie z.B Erker, Zwerchgiebel o.ä. sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind ebenfalls betriebserforderliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen. Diese sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist eine offene Bauweise im Sinne des §22 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet WA 8 ist lediglich mit Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauen. Für die urbanen Gebiete ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Die Festsetzungen entsprechen weitestgehend den bestehenden Strukturen, wodurch sich die neue Bebauung harmonisch in die bestehende Nachbarschaft einfügt. Während in den Wohngebieten eine Durchlässigkeit angestrebt wird, die einen Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen schafft und in gleicher Weise in den angrenzenden Wohngebieten besteht, benötigt der Poolplatz eine geschlossene Platzkante, die den Platz mit seiner Funktion als Gemeindeentrée und Dorfplatz betont und belebt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen gemäß §23 BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete, vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile wie Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, sowie Vorbauten wie Erker und Balkone ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig, , sofern die Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Sie darf nur gestattet werden, sofern der historische Charakter, die künstlerische Eigenart oder die städtebauliche Bedeutung von Gebäuden, Straßen und Plätzen nicht beeinträchtigt werden. Untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie z.B. Terrassen, überdachte Terrassen oder Wintergärten, dürfen nur die rückwertige Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

Mit diesen Festsetzungen lässt der Bebauungsplan den Bauherren einerseits den nötigen Spielraum, Bauabsichten und mögliche Erweiterungen später nach individuellen Wünschen realisieren zu können, andererseits werden gemäß einer klimagerechten Planung größere zusammenhängende Freiräume gesichert, die als Versickerungsflächen bei Starkregenereignissen unabdingbar sind und vorhandene Vegetationsstrukturen gesichert.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen das Erdgeschoss barrierefrei zu errichten ist. Mit dieser Festsetzung behält der Bebauungsplan die demografische Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Merzenich im Blick und berücksichtigt ausdrücklich die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen in Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

5.3 Natur und Landschaft

5.3.1 Private Grünflächen

Im Sinne einer nachhaltigen klimagerechten Stadtentwicklung gilt es bestehende Grünräume zu erhalten und zu schützen. Freiflächengestaltungen, die einen hohen Anteil begrünter Flächen (Pflanzflächen, Gehölze u.ä.) und einen geringen Anteil versiegelter oder von Steinen dominierten Flächen (Pflaster- und Schotterflächen) aufweisen, tragen im hohen Maß zum Temperatenausgleich und zur Staubbindung bei. Demnach ist der Grad der Versiegelung der Baugrundstücke im Planbereich möglichst gering zu halten. Die nach erfolgter Bebauung verbleibenden Freiflächen dürfen nur in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß befestigt werden. Private Wege, Zufahrten und Stellplätze sind so weit wie möglich mit versickerungsfähiger Oberfläche auszubilden. Die weiteren Freiflächen sind entsprechend §8 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu gestalten und zu begrünen oder zu bepflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA5 bis WA7 sind jeweils mindestens 33 %, in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA8 jeweils mindestens 50% der Grundstücksfläche als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Eine Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser wird empfohlen.

Diese Maßnahmen dienen dem Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas und sind gerade in Betrachtung der jüngsten Hochwasserereignisse aufgrund von Starkregen absolut notwendig. Die Verschotterung von Vorgärten wird dementsprechend ausgeschlossen.

Neupflanzungen sind in Form von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung vorzunehmen. Des Weiteren sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, wenn sie den Bau und die Nutzung baulicher Anlagen nicht beeinflussen, um den Schutz von Natur und Landschaft zu gewährleisten.

5.3.2 Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Verzögerung des Ablaufs von Niederschlagswasser wird weiter festgesetzt, dass Flachdächer unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmung, mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen sind. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 12 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünung (FLL-Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn, Ausgabe 2008) entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Terrassen. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

5.3.3 Öffentlicher Raum

Für ein einheitliches und ortstypisches Gesamtbild ist für anzupflanzende Bäume im Bereich der Verkehrsflächen die Anpflanzung von klimaverträglichen Bäumen entsprechend der Pflanzliste vorgeschrieben. Hinzu kommt der zwingende Erhalt der Platane auf dem Poolplatz.

Die für Pflege und Erhaltung notwendigen Maßnahmen sind dauerhaft durchzuführen. Bei Ausfall einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Lineare Baumreihen entlang der Straßen sind mit gleichartigen Bäumen zu pflanzen.

5.4 Artenschutz

Die grundlegende Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europäischen Vorgaben wurde bereits 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 44f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden. Die Artenschutzprüfung, Mai 2022, wurde im Auftrag von Rietmann Beratende Ingenieure durch das Büro Kreutz, Sven Kreutz, Königswinter, erarbeitet.

Ein Vorkommen weiterer in dem hier relevanten MTB 5105 Nörvenich genannten artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Wirbellose) kann für den Wirkraum bereits im Voraus mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Lebensräume fehlen.

Für die (potentiell) vorkommenden und damit im vorliegenden Fachgutachten beschriebenen Fledermaus- und Vogelarten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit, unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ausgeschlossen werden.

Maßnahme V1: Bauzeitenregelung für Gehölzeingriffe und Gebäuderückbau

Maßnahme V2: Kontrollen von Gebäuden und Bäumen vor Abbruch oder Rodung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen und Konzipierung von für die jeweilige Tierart geeigneten CEF-Maßnahmen

Maßnahme V3: Ökologische Baubegleitung beim Abbruch von Gebäuden

Maßnahme V4: Erhalt von Gebüschbereichen, Aufwertung oder Neuanlage von Strukturen für Gebüschbrüter

Maßnahmen zum Vogelschutz

Insektenfreundliche Beleuchtung

Notiz: Nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens können sich hier noch Änderungen ergeben. Mit den aufgeführten Maßnahmen müssten jedoch alle heute erkennbaren Konflikte gelöst werden können.

Unter Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist die Umsetzung des Plans im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG als zulässig zu bewerten.

5.5 Infrastruktur

Da das Planungsgebiet bereits erschlossen ist, liegt der Zweck dieser Planung vorrangig darin, die bestehende Infrastruktur zu schützen und durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes zu stärken. Dementsprechend liegt der Fokus auf der Gestaltung des Poolplatzes als Gemeindeentrée.

Im Rahmen der Wiederbelebung und Attraktivierung des Poolplatzes ist die Ansiedelung von kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie in den an den Platz angrenzenden Erdgeschosszonen vorgesehen. Zudem stellt die dauerhafte Installation des international erfolgreichen Modellprojektes Cubity ein zukunftsweisendes Leuchtturmprojekt dar. An diesem außergewöhnlichen Raum für Bildung, Lehre und Forschung sollen sich junge Menschen aus aller Welt gemeinsam mit Projektbeteiligten an einem der Kristallisationspunkte des Strukturwandels im Rheinischen Revier den Zukunftsthemen der Stadt- und Landschaftsplanung sowie der Regionalplanung widmen, Innovationen entwickeln und Veränderung gestalten.

5.6 Verkehrserschließung

Da es sich um ein Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung handelt ist das Gebiet bereits erschlossen. Eine Notwendigkeit zum Ausbau besteht lediglich westlich des Poolplatzes, wo die Erschließung neuer Grundstücke im Zuge der Nachverdichtung, bzw. der Umgestaltung aufgrund der tektonischen Störzone vorgesehen ist.

Die Funktion als Parkplatz soll im Bereich des zentralen Platzes entfallen. Die Höhenlage des Platzes lässt zukünftig ein Befahren mittels Kfz nicht zu. Die benötigten Parkplätze werden am Rande des Poolplatzes nachgewiesen. Entsprechend des in der Stellungnahme durch das Büro für Verkehrs- und Stadtplanung Rödel & Pachan festgestellten Bedarfs, werden zukünftig 14 Pkw-Stellplätze angelegt.

Erhalten bleibt am westlichen Rand des Platzes die Funktion als wichtige Haltestelle mit Umsteigefunktion im Busverkehr. Diese Funktion wird durch die Installation eines Mobilitätspunktes unterstrichen. In der ersten Ausbaustufe werden überdachte, diebstahlsichere Abstellanlagen für Fahrräder und überdachte Wartehäuschen die Qualität für die Nutzer des ÖPNV erhöhen. In einer weiteren Ausbaustufe ist nach Etablierung eines Radverleihsystems in der Region ein Standort für Radverleih geplant.

Es ist zudem vorgesehen im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahme Poolplatz die Fahrbahnverschwenkung der Straße „Weinberg“ zu begradigen, die an der nordöstlichen Platzkante verläuft. Wie bereits weiter oben beschrieben, kommt es an dieser Stelle aktuell insbesondere im Busverkehr regelmäßig zu Problemen. Der öffentliche Nahverkehr stellt einen wichtigen Baustein für die aus Gründen der Nachhaltigkeit anzustrebende Verkehrswende dar. Ebenso ist aus diesem Grund eine E-Ladestation auf dem Platz anzubieten.

5.6.1 Straßen und verkehrsberuhigte Bereiche

Mit dem Ziel der Aufwertung des Poolplatzes geht eine Umnutzung von einer öffentlichen Parkfläche hin zu einem Fußgängerbereich einher. Hier entsteht Raum für Veranstaltungen oder Außengastronomie. Der Platz wird Richtung Westen auf die tektonische Störzone erweitert. Auch dieser Fläche wird als Fußgängerbereich festgelegt.

Der Wirtschaftsweg im Norden wird als Straße umgewidmet. Hierbei handelt es sich um eine vorbereitende Maßnahme um in der Zukunft weitere Wohnnutzungen im Gebiet zu ermöglichen und eine bessere Durchwegbarkeit von Severin-Böhr-Str. zu Morschenicher Str. zu ermöglichen.

Aus städtebaulichen Gründen ist an den Platzkanten eine geschlossene Bebauung herzustellen, daher sind in diesen Bereichen keine Grundstücksein- oder Ausfahrten zulässig.

5.6.2 Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), sowie Flächen, für die die Zweckbestimmung Stellplatz, Garage oder Carport gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 21a BauNVO festgesetzt ist, sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß einer klimagerechten Planung und zum Schutz vor Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse sind Zufahrten, Stellplätze oder Lagerflächen, sofern sie außerhalb von überbaubaren Flächen hergestellt werden, mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Drainpflaster) zu befestigen, sofern keine wasserrechtlichen Bedenken bestehen und die Baugrundverhältnisse eine ausreichende Versickerungsleistung des anstehenden Bodens zulassen.

Ausgewiesene Stellplätze entlang der Straße sind lediglich im Bereich um den Poolplatz festgelegt. In den weiteren Bereichen wird darauf verzichtet, da sowohl das voraussichtlich geringe Verkehrsaufkommen als auch die Breite der Fahrbahn ein einseitiges Parken auf ebendieser ermöglichen.

Die Anzahl der auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze wird in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten auf mindestens 1,5 je Wohneinheit, in den Urbanen Gebieten auf 1 je Wohneinheit festgesetzt. Für die weiteren zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauONRW in Ergänzung des § 51 (1) BauONRW.

5.7 Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bestehendes Quartier handelt, ist das Plangebiet bereits an die technischen Medien angeschlossen. Im Gebiet werden die anfallenden Regenwässer der Dach-, Hof- und Straßenflächen mittels Anschlussleitungen und Kanälen gesammelt und abgeleitet.

Entsprechend §44 – „Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landeswassergesetzes NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des §55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.

5.7.1 Wasser, Strom und Gas

Neu erschlossene Grundstücke können an die bestehenden technischen Medien im Umfeld angeschlossen werden. Zur vollständigen Versorgung des Plangebietes müssen lediglich innerhalb der Baugebiete neue Versorgungsleitungen und -anlagen verlegt oder errichtet werden. Details der Anschlussgestaltung sowie eventuell erforderliche Standorte für Transformatoren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Stadtwerken Düren geklärt.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG sind für das Plangebiet die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen und abzuwägen. Für Neubauten auf bereits erschlossenen Grundstücken im Bereich der tektonischen Störzone ist zudem zu prüfen ob die bestehende Anbindung an das vorhandene Regenwassersystem bzw. falls gegeben die Anbindung an den Mischwasserkanal aufgrund der Auswirkungen des Tagebaus weiterhin ausreichend gegeben ist.

Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

5.7.2 Abfallbeseitigung

Bei der Umsetzung wird davon ausgegangen, dass Stellplätze für Abfallsammelbehälter für Restmüll (graue Tonne), Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Biomüll (braune Tonne) und Altpapier (blaue Tonne) ausreichend dimensioniert, nahe den öffentlichen Verkehrsflächen und für das Entsorgungsunternehmen gut erreichbar vorgesehen werden.

5.8 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Um die Bauherren in ihrer Gestaltungswahl nicht unverhältnismäßig einzuschränken, hält sich der Bebauungsplan C 2a bezüglich der gestalterischen Festsetzungen weitestgehend zurück. Es werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform und -gestaltung und der Gestaltung von Doppelhäusern festgesetzt, um die Neubauten harmonisch in die bestehenden städtebaulichen Strukturen zu integrieren. Zudem soll eine qualitätvolle Gestaltung des Poolplatzes und der angrenzenden Bereiche sichergestellt werden, da dieser Bereich als Gemeindeentrée eine ortsbildprägende Funktion einnimmt.

Grundsätzlich ist § 9 der BauO NRW zu berücksichtigen.

Dachformen und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35 – 50 Grad zulässig. Für Bauwerke mit besonderer Nutzung und herausragender Bedeutung für die Gemeinde sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig um der besonderen Bedeutung des Gebäudes auch gestalterisch gerecht werden zu können. Für Garagen und weitere Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Zum Straßenraum ausgerichtete Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen je Dachfläche maximal 50% der darunterliegenden Gebäudewand betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1,00 m an die First- oder Gratlinie heranreichen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sollen einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie eine einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und eine einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung für ein harmonisches Bild sorgen. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die zur Erhaltung eines einheitlichen Gesamterscheinungsbilds des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Mauern, Hecken und/oder begrünten Zäunen zulässig. Sofern die Mauern aus Beton hergestellt werden, sind diese mit Putz oder Natursteinen zu verkleiden. Kunststoff ist nicht zugelassen. Einfriedungen, die direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und der Einschränkung von den o.g. Materialien soll sichergestellt werden, dass die Einfriedung nicht wie ein blickdichter Sichtschutz wirkt und einer Abschottung der Grundstücke zum angrenzenden Wohngebiet vorgebeugt wird.

Bewegliche Abstellbehälter

Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (z.B. Eingrünung durch Hecken oder Strauchpflanzungen) so abzuschirmen, dass sie nicht einsehbar sind. Mit dieser Regelung soll das hochwertige und begrünte Erscheinungsbild der Freiflächen gesichert werden.

Anschüttungen oder Abgrabungen von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Sofern für die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen Aufschüttungen, Abgrabungen oder Rückenstützen notwendig sind, so sind diese auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht verunstaltend auf den Charakter von Gebäuden und Straßenzügen wirken, weshalb Häufungen, eine aufdringlicher Wirkung, vor allem in Bezug auf Größe, Form, Farbgebung sowie Ort und Art der Anbringung sowie die Überdeckung oder Übermalung prägender Fassadenelemente zu vermeiden ist.

Es sind höchstens zwei Einzelwerbeanlagen pro Nutzungseinheit zulässig. Hiervon ist nur jeweils eine Werbeanlage parallel und eine Werbeanlage senkrecht zur Fassade anzubringen.

Insgesamt darf die Höhe einer Werbeanlage die Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

Fahnen als Werbeträger sind unzulässig.

Durch diese gestalterischen Festsetzungen soll die Qualität der Gestaltung des öffentlichen Raumes sichergestellt werden. Da der Poolplatz und die daran anschließenden Hauptverkehrsstraßen das Entree der Gemeinde bilden, nehmen sie eine besondere ortsbildprägende Funktion für die Gemeinde ein und sind demnach in besonderem Maße schützenswert.

Zum Schutz von Verkehrsteilnehmern müssen Werbeanlagen, die in den befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum hineinragen, eine Mindesthöhe gemessen am Schnittpunkt Unterkante Werbeanlage bis Oberkante Verkehrsfläche von 4,50 m einhalten. Ferner dürfen Werbeanlagen an Gebäuden insgesamt maximal 1,00 m in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

6 Strukturdaten

Bauflächen	101.415 m²	87 %
Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO Gesamt	56.207 m²	
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO)	89.300 m ²	77 %
Davon zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO	47.885 m ²	
Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO)	6.850 m ²	6 %
Davon zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO	4.110 m ²	
Urbane Gebiete (gemäß § 6a BauNVO)	5.265 m ²	4 %
Davon zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO	4.212 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen	14.787 m²	13 %
Straßenverkehrsflächen	10.439 m ²	9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.348 m ²	4 %
<hr/>		
Geltungsbereich (gemäß § 9 (7) BauGB)	116.202 m²	100 %

7 Prüfung der Verträglichkeit

7.1 Nutzungsverträglichkeiten

Dieser Bebauungsplan lässt ausschließlich Nutzungen zu, die miteinander und mit der Umgebung des Plangebiets vereinbar sind. Der Schwerpunkt der Planung liegt auf der Sicherung der bestehenden Strukturen und der Revitalisierung der Platzsituation. Auf den neuen Baufeldern ist vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Dies entspricht der Nutzung der unmittelbar angrenzenden Gebäude als auch der der sich im Anschluss an das Plangebiet befindenden Bereiche.

Eine Ausnahme bilden die urbanen Gebiete um den Poolplatz. Durch Art und Maß der dort vorgesehenen Nutzungen wird die Funktion und Bedeutung des Poolplatzes hervorgehoben und gestärkt, was wiederum zu einer Aufwertung des Ortskerns und der Lebensqualität in Merzenich führt. Alle geplanten Nutzungen sind daher mit den bestehenden Nutzungen, insbesondere in den umliegenden Gebieten, vereinbar.

7.2 Umweltauswirkungen der Planung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind in Anwendung der Absätze 2 und 3 Satz 1 des § 13 BauGB verschiedene Verfahrenserleichterungen vorgesehen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 kann und soll vorliegend abgesehen werden. Weiterhin gelten unter den hier gegebenen örtlichen Rahmenbedingungen Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass es keiner Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie keiner Ausgleichsmaßnahmen bedarf.

Unbeschadet dessen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts; die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Mit einer Würdigung dieser genannten Belange werden auch alle im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) angesprochenen Schutzgüter erfasst: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit; Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt; Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft; kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgeannten Schutzgütern.

Die Schutzgüter im Einzelnen:

Mensch, menschliche Gesundheit

Die vorgesehene Wohnbebauung einer bislang unbebauten Fläche dient der Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse und löst keine erkennbaren Nachteile für den Menschen aus.

Aufgrund der geringen Neubebauung und der zulässigen Nutzung im Geltungsbereich ist nicht mit einem signifikanten Anstieg von Mehrverkehr und damit einer erhöhten Lärm- und Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Gutachten zu Schall und Luftschadstoffen liegen für den Bebauungsplan nicht vor.

Durch die Bepflanzung und Umgestaltung des Poolplatzes werden qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche für die Anwohner geschaffen. Die Baumpflanzungen sorgen für Schatten und Verdunstungskühle.

Durch das Plangebiet verläuft eine, durch den Tagebau bedingte, tektonische Störzone. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten zu berücksichtigen.

Eine weitere Anfälligkeit des Plangebiets selbst für schwere Unfälle und Katastrophen ist nicht derzeit nicht erkennbar.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die Fauna und Aspekte des Artenschutzes wurden detailliert geprüft und sind in Kapitel 5.4 beschrieben. Dort werden Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen formuliert, die in den Plan eingeflossen sind. Ergänzend werden dort fakultative Maßnahmen vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird den Anforderungen des Artenschutzes Rechnung getragen.

Bau- und anlagebedingt kommt es zu Flächeninanspruchnahmen und damit zu Lebensraumverlusten. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf Kraut- und Strauchstrukturen in geringerem Umfang, weil wesentliche Teile des Plangebiets bereits vollflächig genutzt werden.

Im Bereich des Poolplatzes werden umfangreiche Baumpflanzungen vorgenommen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel sein können. Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zu einer weiteren Durchgrünung des Plangebiets bei.

Fläche, Boden

Mit der geplanten Neubebauung sollen die bestehenden Bebauungslücken besser genutzt werden und der Bereich um den Poolplatz städtebaulich neu geordnet werden. Die höhere Geschossigkeit am Poolplatz führt zu einer erreichbaren höheren Baudichte unter gleichzeitig sparsamer Verwendung von Grund und Boden.

§ 1 BBodSchG fordert, bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben des BBodSchG eingehalten. Die Böden der für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sind durch langjährige intensive bauliche bzw. gärtnerische Nutzung verändert und genießen daher keinen besonderen Schutz mehr. Wertvolle, schützenswerte Böden werden nicht in Anspruch genommen.

Wasser

Im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung sind keine Gewässer vorhanden.

Das Planvorhaben ist nicht mit Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts verbunden. Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete festgesetzt.

Luft, Klima

Vom Plangebiet gehen lediglich die für Wohnbebauung üblichen Luftbelastungen aus, die sich durch wenige hinzutretende Gebäude nur geringfügig verändern. Das Gebiet liegt zentrums- sowie bahnhofsnahe und ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Landschaft, Natura 2000-Gebiete

Das Ortsbild ist geprägt von der dörflichen Bestandsbebauung mit den sich daran anschließenden, teilweise großzügigen Hausgärten. Im zentralen Bereich erfährt der Poolplatz durch die Umgestaltung eine qualitätsvolle Aufwertung.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope und keine Schutzgebiete, insbesondere keine Natura 2000-Gebiete.

Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Stätten des kulturellen Erbes, insbesondere Denkmäler nach Landesrecht, sind im Plangebiet nicht bekannt. Sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Immissionen, Emissionen, Abfälle, Abwässer

Für den Planbereich bestehen Vorbelastungen vor allem in Form optischer und akustischer Störwirkungen, die neben den erwähnten Straßen vom Parkplatz ausgehen. Eine erhebliche bzw. relevante Zunahme betriebsbedingter Störungen ist nicht zu erwarten.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Entsorgungssysteme für Siedlungsabfälle.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz.

Energie

Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, kann ein zentrales Energieversorgungskonzept nicht festgesetzt werden. Photovoltaiknutzung auf den Dachflächen ist zulässig.

Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben.

8 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Eigentumsverhältnisse wurden bei der Planung weitgehend berücksichtigt. Sollten Anpassungen in den Grundstückszuschnitten erforderlich werden, kann die Gemeinde zur Umsetzung der Planung auf die Mittel der Bodenordnung nach den §§ 45 ff BauGB oder §§ 80 ff BauGB zurückgreifen. Ein zwingendes Erfordernis dazu wird gegenwärtig nicht gesehen, da geringfügige Anpassungen auch privatrechtlich gelöst werden können.

9 Methode, Verfahren des Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Gemeinde Merzenich

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „C 2a“ (Bereich Poolplatz)

Aufgrund der geplanten Nutzung sowie der prognostizierten Umweltauswirkungen und der kompensatorischen Maßnahmen werden Monitoring induzierende beachtliche und unvorhersehbare Auswirkungen als Folge des Bebauungsplanes nicht erwartet.