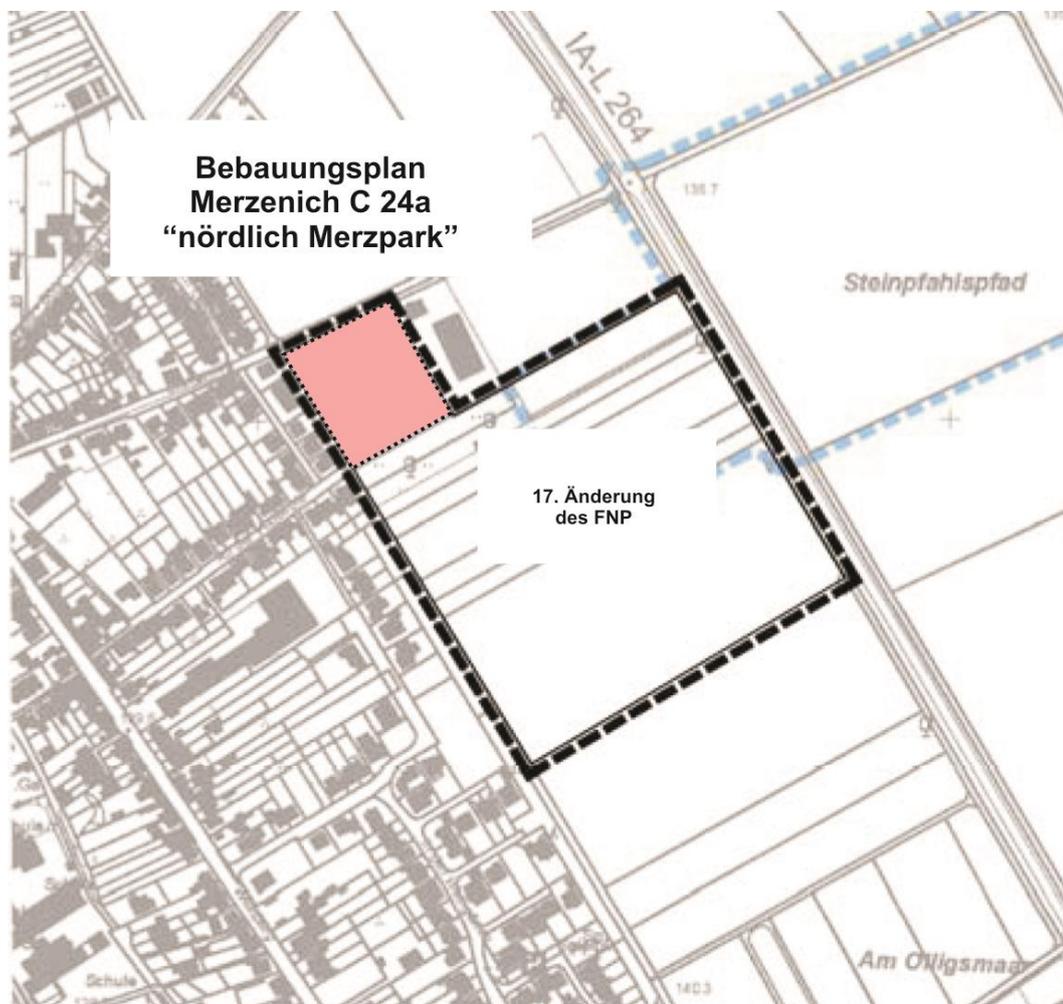




Bebauungsplan Merzenich C 24a (nördlich Merzpark) im Zentralort Merzenich Begründung



Planungsträger:

Gemeinde Merzenich

Valdersweg 1, 52399 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

Sachbearbeitung:

Gesellschaft für Infrastrukturentwicklung Kreis Düren mbH

Bismarckstraße 16, 52351 Düren

Sachbearbeiter:

Herr Wolfgang Henze

Tel.: 02421 – 221520

E-Mail: w.henze-gis@kreis-dueren.de

Stand 25.11.2016.

Inhalt:

1.	Ausgangssituation.....	2
1.1	Anwendung des § 13a BauGB	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planung	5
2.	Zweck des Bebauungsplans	6
3.	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.4	Gestalterische Festsetzungen	10
4.	Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	10
4.1	Belange der Landwirtschaft	11
4.2	Belange des Schallschutzes.....	11
4.3	Belange des Landschaftsbildes und Freiraumbelange.....	12
4.4	Belange von Pflanzen und Tieren, biologische Vielfalt.....	13
4.5	Belange des Bodens	14
4.6	Belange des Gewässerschutzes	15
4.7	Belange von Klima und Luft.....	15
4.8	Belange der Kultur und von Sachgütern, Bodendenkmalpflege	15
5.	Verkehrerschließung	16
6.	Beseitigung des Niederschlagswassers	19
7.	Ver- und Entsorgung	20
8.	Hinweis auf mögliche Erdbeben	20
9.	Flächenbilanz	21

1. Ausgangssituation

Der Rat der Gemeinde Merzenich hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 über die weitere Wohnbauentwicklung in der Gemeinde beraten und die Aufstellung des Bebauungsplans Merzenich C 24a gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB im Wege des beschleunigten Verfahrens beschlossen. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen im Zentralort Merzenich, nördlich des Merzparcs, zu schaffen und zu sichern.

1.1 Anwendung des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist als Instrument des beschleunigten Verfahrens in 2007 in das Baugesetzbuch eingefügt worden. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Das vom Gesetzgeber als Ausnahmevorschrift vorgesehene Instrument wird seitdem in der Praxis vielfach als "Regelverfahren" für die Entwicklung kleinerer Baugebiete und die städtebauliche Arrondierung des Siedlungsrandes angewandt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung vom 04.11.2015 (BVerWG 4 CN 9.14) einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für unwirksam erklärt, weil er Außenbereichsflächen einbezogen hat, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen. Hiermit liegt ein Gerichtsentscheid vor, der die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens zukünftig generell in Frage stellt. "Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen nur Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden" (ebd. RN 23)

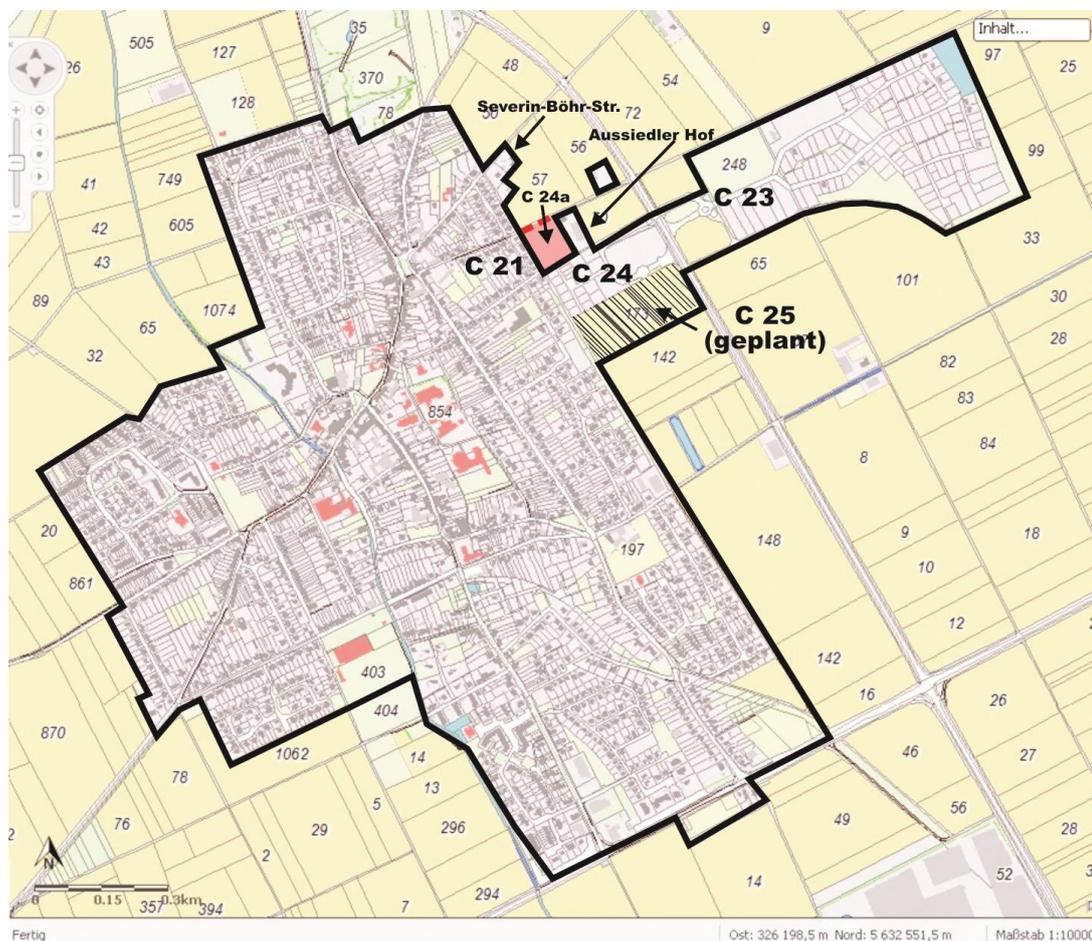
Unter Berücksichtigung des BVerwG-Urteils soll die Anwendbarkeit des § 13a BauGB auf den Bebauungsplan C 24a und somit der Ratsbeschluss der Gemeinde Merzenich vom 07.07.2016 an dieser Stelle überprüft werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das BVerwG in o.g. Begründung (RN 22) den Innenbereich als nicht legal definierten Begriff bezeichnet und auf Krautzberger, Prof. Dr. Michael, verweist. Dieser führt in seinem Aufsatz "Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im Lichte der aktuellen Rechtsprechung" DVBl 5, 2014, aus: "Der Begriff der Innenentwicklung i. S. des § 13a Abs. 1 Satz 1 bezieht sich ggf. auch auf die sog. "Außenbereiche im Innenbereich", also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren

Bebaubarkeit aber sich aus § 34 ergebende Gründe entgegenstehen.... Entscheidend ist dabei, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Auch größere Grünflächen kommen daher, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen, für die Anwendung des § 13a in Betracht. Daraus ergibt sich aber auch, dass das (künftige) Plangebiet eine gewisse bauliche Vorprägung hat."

Für die Beurteilung des Plangebietes als "Inselbereich" oder "Außenbereich im Innenbereich" spricht der Umstand, dass das Plangebiet bereits stark von einer baulichen Nutzung umgeben ist. Im Norden hat die Bebauung an der Severin-Böhr-Straße den früheren an Feldwegen orientierten Siedlungsrand übertreten und im Osten grenzt ein Aussiedlerhof im Außenbereich unmittelbar an das Plangebiet an. Südlich davon schließen sich die Baugebiete C 24, der Umsiedlungsstandort C 23 sowie künftig das Baugebiet C 25 an das Plangebiet an und setzen den Siedlungsbereich bis weit über die Landesstraße L 264 nach Osten fort. Hier hat die Regionalplanungsbehörde dem Umsiedlungsstandort nur mit der Auflage zugestimmt, dass Umsiedlungsstandort und Zentralort auf Dauer zusammenwachsen. Im Westen grenzt die Wohnbebauung des Bebauungsplans C 21 "Zur Gärtnerei" an das Plangebiet an. In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Plangebiet als eine im Siedlungsbereich eingebettete "Inselfläche" dar. Im Übrigen sind die abwassertechnische Infrastruktur in Gestalt eines hinreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens und entsprechender Kanalquerschnitte sowie die an das Plangebiet führende, 7,50 m breite, Erschließungsstraße Beleg dafür, dass das Plangebiet bereits in den Siedlungsbereich einbezogen ist. In der Folge wird für den Bebauungsplan C 24a die Rechtsauffassung vertreten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB als Instrument der Innenentwicklung anwendbar ist.

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit zwar von der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Da im Fall des Bebauungsplans C 24a die Prüfung des Artenschutzes und die Untersuchung von Vorkommen der Bodendenkmalpflege (beide Belange unterliegen nicht der Abwägung) unumgänglich sind und darüber hinaus die Belange des Schallschutzes einer fachlichen Betrachtung bedürfen, soll trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens eine "freiwillige" Umweltprüfung durchgeführt werden. Der sich hieraus ergebende Umweltbericht stellt die Fortschreibung des Umweltberichts der 17. Änderung des Flächennutzungsplans unter besonderer Betrachtung des Bebauungsplangebietes C 24a dar. Die Öffentlichkeit ist dann anhand der Umweltprüfung und des Umweltberichts in der Lage, die Umweltauswirkungen der Planung nachzuvollziehen.

Abb. 1: Siedlungsbereich des Zentralortes Merzenich mit "Inselbereich" C 24a



Der Rat der Gemeinde Merzenich hat mit dem Aufstellungsbeschluss unmittelbar die Offenlegung beschlossen. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die städtebauliche Entwicklung eines Wohnbereichs für ca. 15 Bauplätze ist durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans bauleitplanerisch vorbereitet. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,78 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Merzenich C 24a umfasst das Flurstück 73 in der Flur 30, Gemarkung Merzenich, Am Ürlingsweg. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Wirtschaftsweg "Ürlingsweg", im Osten an eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans C 24 und im Westen an die Wohnbebauung "In den Weingärten" an. Das Plangebiet wird gegenwärtig als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt.

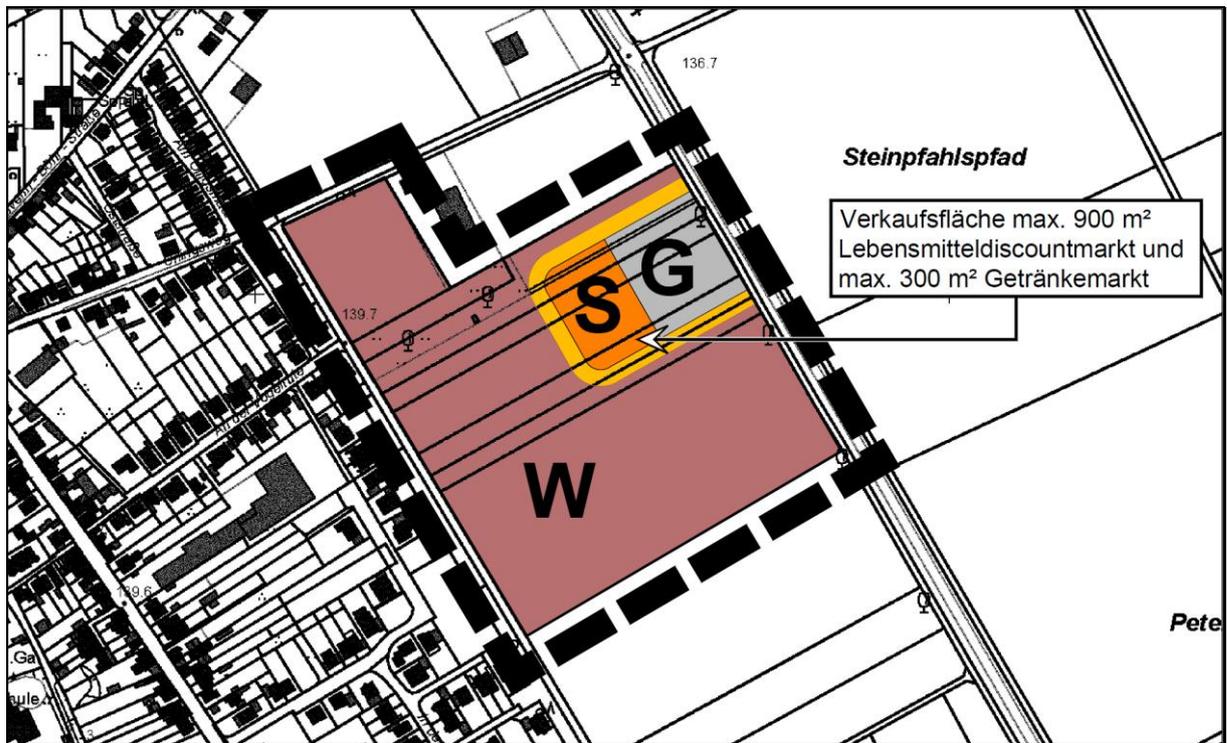
Abb. 2: Blick auf das Plangebiet C 24a von Süden



1.3 Übergeordnete Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt (siehe Abbildung 3). Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 26.04.2016 genehmigt. Damit sind die Voraussetzungen zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB gegeben.

Abb. 3: 17. Änderung des Flächennutzungsplan mit den Plangebieten C 24 und C 24a



2. Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung. Er trägt kurzfristig zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Merzenich im Zentralort bei und dient der städtebaulichen Arrondierung des Zentralortes zwischen dem Bestand der Wohnbebauung "In den Weingärten" und dem Neubaugebiet Merzpark.

3. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen

- des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I – S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I – S. 1722),
- der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I – S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I – S. 1548) sowie der
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (**BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Zweck der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplans werden die Bauflächen gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

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

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Aufgrund ihrer Eigenart würden sie sich nicht in den baulichen Bestand oder die Örtlichkeit einfügen. Zudem ist hierfür an dieser Stelle kein Bedarf gegeben.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise weil die Zulassung von bspw. Dienstleistungsbetrieben keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet haben, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und die Verbindung von Wohnen und Arbeiten jedoch fördern.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an dem sich im Südosten anschließenden Bebauungsplan C 24 sowie an dem westlich gelegenen Bebauungsplangebiet C 21 (Zur Gärtnerei). Wie in den beiden vorgenannten Gebieten wird im Plangebiet C 24a eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen an dem sich im Südwesten unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Bestand in der Straße "Zur Gärtnerei". Weil im Bestand des Bebauungsplans C21 ausschließlich Wohnhäuser in (planungsrechtlich) eingeschossiger (umgangssprachlich bis maximal eineinhalbgeschossiger) Bau-

weise stehen, setzt der Bebauungsplan C 24a die Anzahl der Vollgeschosse weitgehend mit maximal 1 Vollgeschoss und die Firsthöhe mit 9,50 m (das Urgelände des Bebauungsplangebietes C 24a liegt etwa einen halben Meter unter dem Gelände des Bebauungsplans C21) über dem Niveau der ausgebauten Straße fest. In einem kleinen Teilbereich mit zwei Bauplätzen im Grenzbereich zum Bebauungsplangebiet C 24 wird jedoch die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal 2 Vollgeschosse und einer Gesamthöhe mit 9,50 m festgesetzt, um hier analog zum Bebauungsplan C 24 auch Gebäude mit Flachdächern zulassen zu können. Mit diesen Festsetzungen sollen die Voraussetzungen geschaffen sein, dass sich das Neubaugebiet harmonisch an den Bestand anschließen kann.

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

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 60 cm über der festgelegten Geländeoberfläche liegen.

Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche (nach Straßenausbauplanung des Ing.-Büros Dr. Jochims & Burtscheidt), von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt, bei Einzelhäusern gemessen auf der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks, bei Doppelhäusern gemessen am Schnittpunkt der gemeinsam zu bebauenden Grundstücksgrenze mit der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

Als Bezugspunkte für die Ermittlung der mittleren Wandhöhen von grenzständigen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Höhe der endausgebauten Verkehrsfläche (nach Straßenausbauplanung des Ing.-Büros Dr. Jochims & Burtscheidt), von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen am Schnittpunkt der zu bebauenden Grundstücksgrenze mit der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (3) BauGB und § 2 (4) Nr. 4 BauO NRW in Verbindung mit § 6 (11) BauO NRW die Höhen der vorgenannten Bezugspunkte als Geländeoberfläche für das jeweilige Baugrundstück fest.

Abb. 4: Angrenzender Bestand in der Straße "Zur Gärtnerei"



3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie z. B. Wintergärten oder überdachte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2,0 m überschreiten.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der seitliche Abstand zur im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie darf 1,0 m nicht unterschreiten.

Mit diesen Festsetzungen lässt der Bebauungsplan den Bauherren den nötigen Spielraum, Bauabsichten und mögliche Erweiterungen später nach individuellen Wünschen realisieren zu können. Um das Baugebiet in den angrenzenden Bestand integrieren zu können, lässt der Bebauungsplan nur Einzel- und Doppelhäuser zu.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Um die Bauherren in Ihrer Gestaltungswahl nicht unverhältnismäßig einzuschränken, hält sich der Bebauungsplan C 24a bezüglich der gestalterischen Festsetzungen weitestgehend zurück. In Anwendung des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW setzt der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften lediglich zur Dachform, Dachneigung sowie zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern fest.

Analog zu den Bebauungsplänen C 21 "Zur Gärtnerei" und C 24 "Merzpark" setzt der Bebauungsplan C 24a fest, dass bei Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I nur geneigte Dächer, bei Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II neben den geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig sind. Bei Garagen und Carports sollen Flachdächer generell zulässig sein. Bei Dachgauben gilt die Einschränkung, dass sie nicht mehr als 50% der Dachlänge einnehmen dürfen und die Neigung größer/gleich 15° sein muss. Bei geneigten Dächern wird eine Dachneigung von 25° bis 48° festgesetzt.

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. Der Bebauungsplan setzt fest, dass bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen zugunsten eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes aufeinander abzustimmen sind.

Einfriedungen dürfen in den Haus- und Wohngärten aus gestalterischen Gründen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Aus gleichem Grund dürfen keine Mauern errichtet oder sonstige blickdichte Materialien verwendet werden.

4. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans C 24a wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, zwar nicht vorbereitet oder begründet. Die materielle Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen, besteht aber gleichwohl. Da im Fall des Bebauungsplans C 24a die Prüfung des Artenschutzes und die Untersuchung von Vorkommen der Bodendenkmalpflege (beide Belange unterliegen nicht der Abwägung) unumgänglich sind und darüber hinaus die Belange des Schallschutzes einer fachlichen Betrachtung bedürfen, wird trotz Anwendung des

beschleunigten Verfahrens eine "freiwillige" Umweltprüfung durchgeführt. Der sich hieraus ergebende Umweltbericht (Teil B der Begründung) stellt die Fortschreibung des Umweltberichts der 17. Änderung des Flächennutzungsplans des Büros Reepel, Düren, vom Oktober 2015, unter besonderer Betrachtung des Bebauungsplangebietes C 24a dar. Die Öffentlichkeit ist anhand der Umweltprüfung und des Umweltberichts in der Lage, die Umweltauswirkungen der Planung nachzuvollziehen.

4.1 *Belange der Landwirtschaft*

Das Plangebiet wird bislang ackerbaulich auf wertvollen Lössboden genutzt und geht der Landwirtschaft mit Umsetzung der Planung in Gänze unwiderruflich verloren. Die bauleitplanerische Entscheidung, das Plangebiet der Landwirtschaft zu entziehen und zur kurzfristigen Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu nutzen, hat die Gemeinde jedoch schon im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans getroffen.

4.2 *Belange des Schallschutzes*

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich der Landesstraße L 264. Zudem schließt sich nördlich ein landwirtschaftlicher Betrieb an, der saisonal auftretende Immissionen auslösen kann. Mögliche Immissionen vom Straßenverkehr und dem Betreiber der Hofstelle auf die Bewohner des Baugebietes werden im Rahmen einer Fortschreibung des schalltechnischen Fachgutachtens der ACCON Köln GmbH, Köln, 2015, untersucht.

Der Betrieb ist gemäß Nr. 1c der TA Lärm eine "nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlage", da keine Tierhaltung beantragt wurde und der Betrieb somit von der Anwendung der TA Lärm ausgenommen ist. Ein in diesem Sinne geführter Betrieb ist in der Praxis wenig störend, da entstehende Geräuschemissionen wie z. B. Erntearbeiten nicht permanent wirken und demgegenüber auch lange Zeiträume ohne nennenswerte Geräuschemissionen auftreten. Unaufschiebbare Erntearbeiten werden durch die heranrückende Wohnbebauung nicht behindert, weil sie nach Entscheidung des VGH hinzunehmen sind und zudem bei der Begutachtung nach der TA Lärm bei Auftreten an nicht mehr als zehn Werktagen im Jahr als seltenes Ereignis eingestuft werden. Es gelten dann gebietsunabhängige Richtwerte von tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A). Um derartige Pegel in der Nachtzeit hervorzurufen, müssten Feldarbeiten in relativer Nähe zu der geplanten Wohnbebauung durchgeführt werden. Aufgrund der Siedlungsentwicklung ist hiervon jedoch nicht mehr auszugehen, da lediglich die sich nördlich an das Plangebiet anschließende Fläche noch ackerbaulich genutzt werden kann.

Wegen der Auswirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet setzt der Bebauungsplan zwei Lärmpegelbereiche fest. In den Lärmpegelbereichen II und III sind an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989“ passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Insbesondere ist eine Lüftung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen in dem mit Lärmpegel III gekennzeichneten Bereich durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass im Nachtzeitraum ein Außenpegel von 45 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.

4.3 Belange des Landschaftsbildes und Freiraumbelange

Das 0,78 ha große Plangebiet liegt in der Bördelandschaft des Naturraums Erper Lössplatte am Siedlungsrand von Merzenich. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Für die Bewohner der nächstgelegenen Bebauung stellt das Plangebiet und sein Umfeld siedlungsnahen und von Wirtschaftswegen durchzogenen Freiraum dar. Entlang des Ürlingswegs verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes eine Reihe ausgewachsener Laubbäume. Die Wirtschaftswege werden nicht überplant und bleiben in ihrer Funktion erhalten. Weil für Ackerflächen generell kein Betretungsrecht besteht, wird lediglich der Blick in die Landschaft durch Erweiterung des Siedlungsraums verändert bzw. beeinträchtigt. Großräumig ist das Landschaftsbild des Freiraums jedoch schon durch die Entwicklung des Umsiedlungsgebietes Morschenich-Neu, dem Brückenbauwerk über die L 264 und dem Entwicklungsgebiet des Bebauungsplans C 24 "Merzpark" vorbelastet. Auf der Nordseite des Plangebietes stehen aber nach wie vor gleichwertige Flächen entlang der Wegeführung in Richtung des Naherholungsgebiets Steinweg der Gemeinde Merzenich zur Verfügung.

Abb. 5: Blick vom Ürlingsweg in den Landschaftsraum und auf das Plangebiet (rechts)



4.4 Belange von Pflanzen und Tieren, biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan C 24a wird aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Zur Flächennutzungsplanänderung hat das Garten- und Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren, in 2015 einen Umweltbericht erarbeitet. Dieser wird als Umweltbericht des Bebauungsplans C 24a, Teil B der Begründung fortgeschrieben.

Der Umweltbericht weist dem intensiv ackerbaulich genutzten Plangebiet eine geringe ökologische Wertigkeit zu. Laut Umweltbericht besitzt Agrarraum für die Großzahl der heimischen Tierarten eine sehr geringe Lebensraumqualität und weist deshalb insgesamt eine vergleichsweise geringe Artenvielfalt auf.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung wurden faunistische Untersuchungen zur Feldlerche, zur Grauammer und zum Feldhamster durchgeführt (Raskin Umweltplanung und Umweltberatung, Aachen, in 2013 sowie Reepel, Düren, in 2015). Im Ergebnis ist die Feldlerche von der Bauleitplanung nicht betroffen, während Grauammer und Feldhamster nicht nachgewiesen werden konnten. Da das Vorhandensein der Arten Turteltaube, Feldschwirl und Kreuzkröte nicht ausgeschlossen werden konnte, empfiehlt der Um-

weltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans in den verbindlichen Bauleitplänen die Festsetzung folgender Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes:

- Rodung vorhandener Gehölze in der brutfreien Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar;
- Entfernen der Vegetationsschicht in der brutfreien Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar;
- Vermeidung der Bildung von Temporärgewässern in Fahrspuren und Senken und Verhindern des Einwanderns von Amphibien in das Baugebiet.

Da auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans C 24a die beiden ersten Spiegelstriche nicht zutreffen, setzt der Bebauungsplan lediglich die Maßnahme des 3. Spiegelstrichs zur Verhinderung des Einwanderns von Amphibien fest.

Die Artenschutzvorprüfung wird im Verfahren des Bebauungsplans C 24a erneut durchgeführt, damit sichergestellt ist, dass keine Verbotstatbestände bestehen bleiben.

Der Rat der Gemeinde Merzenich hat die Aufstellung des Bebauungsplans Merzenich C 24a im Wege des beschleunigten Verfahrens beschlossen. Entsprechend gilt der zu erwartende Eingriff in die ca. 0,78 ha große Ackerfläche als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl soll ein freiwilliger ökologischer Ausgleich als externe Maßnahme durchgeführt werden. Vor Satzungsbeschluss wird eine geeignete Ersatzmaßnahme für den außerhalb des Plangebietes vorzunehmenden Ausgleich festgelegt. Zur Sicherung der Ersatzmaßnahme wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren abgeschlossen. Die Maßnahmen sind dann zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.5 Belange des Bodens

Im Agrarraum östlich von Merzenich treten laut Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans großflächig typische, tiefgründige Parabraunerden auf (L331), die sich aus den Lössablagerungen der Zülpicher Börde / Erper Lössplatte entwickelt haben. Die Böden weisen hohe Bodenwertzahlen (55-75), eine mittlere Gesamtfilterfähigkeit und eine hohe Erodierbarkeit auf. Vom Geologischen Dienst NRW werden die Böden als schutzwürdig aufgrund ihrer hohen bzw. sehr hohen natürlichen Fruchtbarkeit bzw. ihrer Regelungs- und Pufferfunktion bewertet. Die Entscheidung, die Böden für Zwecke der Baulandbeschaffung in Anspruch zu nehmen, wurde bereits im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans getroffen.

Im Sinne des Bodenschutzes setzt der Bebauungsplan fest, dass der Oberboden vor Baubeginn abzuschleppen, auf Mieten zu lagern und als Oberboden nach Baufertigstellung entweder auf dem Grundstück einzubringen oder als Oberboden einer bodengerechten Verfügung abzugeben ist.

4.6 Belange des Gewässerschutzes

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit weniger ergiebigen Grundwasservorkommen. Durch die Sumpfungsmaßnahmen des heranrückenden Tagebaus sind auch die tieferen Grundwasserschichten betroffen, d. h. dass während der Sumpfungsmaßnahmen die Grundwasserspiegel sinken und nach Beendigung des Tagebaus die Grundwasserspiegel wieder ansteigen. Oberflächengewässer sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

4.7 Belange von Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in Leelage zur Eifel und zeichnet sich mit durchschnittlich ca. 600 mm Jahresniederschlag durch relative Trockenheit aus. Der Raum zählt zu den sonnenreichen und klimatisch milden Gebieten Westdeutschlands mit Jahresdurchschnittstemperaturen von 10 – 10,5°C, vergleichsweise milden und schneearmen Wintern und frischen Sommern. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest und liegt folglich auf der Siedlungsseite des Zentralortes. Der Tagebau als größter Feinstaubemittent (Kreis Düren, Gesundheitsamt, 2012) im Kreis Düren, liegt auf der der Hauptwindrichtung abgewandten Seite. Messwerte werden in Merzenich von behördlicher Seite nicht erhoben.

4.8 Belange der Kultur und von Sachgütern, Bodendenkmalpflege

Im Rahmen des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans hat der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalspflege, bereits darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes mit bodenarchäologischen Vorkommen aus dem Neolithikum zu rechnen ist. Die Annahme des Fachamtes wurde bei Sondagen im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan C 24 entsprechend bestätigt. In lockerer Streuung wurden im Plangebiet C 24 14 archäologisch relevante Stellen dokumentiert, teils mit keramischem Fundmaterial der frühen Eisenzeit sowie Briquetage-Fragmenten, welche im Zeitraum des 7. bis 5. Jahrhunderts vor Christus den Salzhandel von der Nordseeküste bis ins Rheinland belegen. Es wurden Scherben der altneolithischen Kultur der Bandkeramik geborgen, was auf einen neolithischen Fundplatz in der näheren Umgebung hindeutet.

Um die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen ist in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ein Sondageprogramm erarbeitet und die Genehmigung nach § 13 Denkmalschutzgesetz eingeholt worden, die erforderlichen Sondageschnitte und Untersuchungen durchführen zu lassen. Die Untersuchungen werden vollständig dokumentiert und die archäologischen Befunde werden ausgegraben.

5. Verkehrserschließung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden mit dem für die Gemeinde Merzenich tätigen Verkehrsplanungsbüro Dr. Jochims & Burtscheidt, Düren, mehrere Erschließungsvarianten zur äußeren Erschließung des Baugebietes erörtert. Im Ergebnis ist eine durchlässige Verkehrsführung für den motorisierten Individualverkehr zwischen dem Zentralort und den Einzelhandelseinrichtungen im "Merzpark" nicht erwünscht, weil das vorhandene Straßennetz der Wohnstraßen hierfür nicht ausgelegt ist. Selbst die alleinige Anbindung des Plangebietes C 24a an die bestehenden Straßen "Ürlingsweg" und "An der Vogelrute" ist nicht empfehlenswert, weil die Einmündungen der beiden Wohnstraßen in die nächste übergeordnete Sammelstraße "Weinberg" nicht leistungsstark und sehr unübersichtlich sind, sodass eine ausreichende Verkehrssicherheit an beiden Einmündungen nicht mehr gegeben wäre. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens würde die Situation verschärfen.

Abb. 6: Straße "Weinberg" mit Einmündung in den "Ürlingsweg"



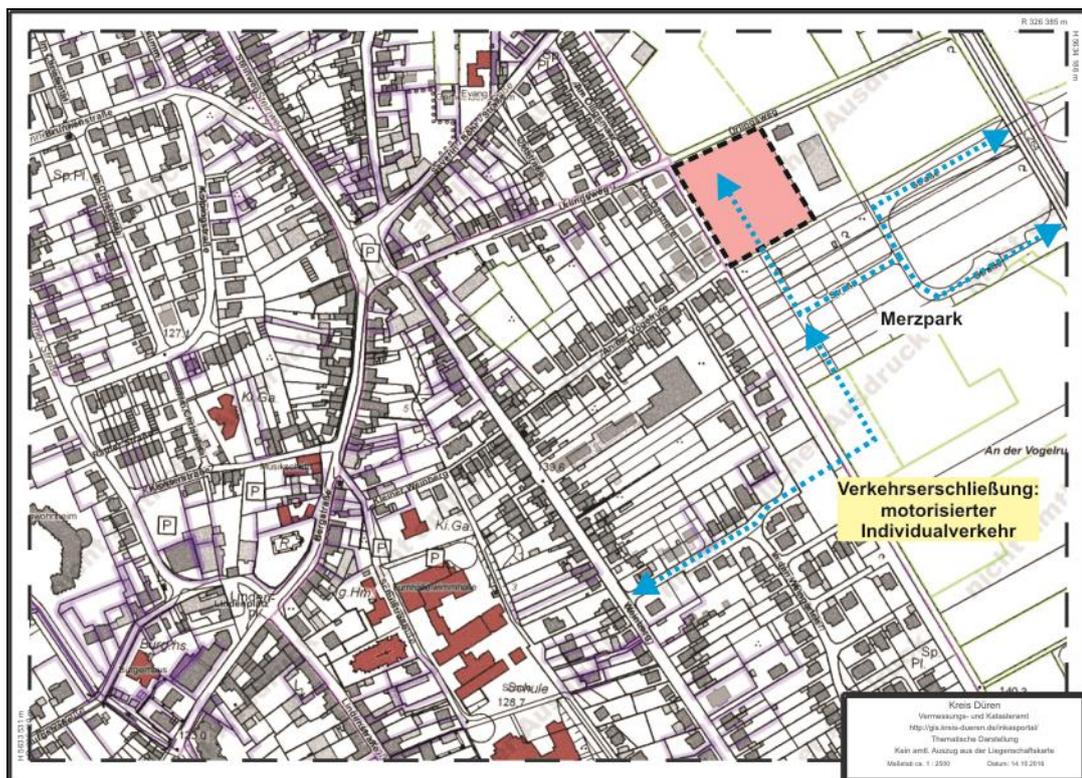
Abb. 7: Einmündung der Straße "An der Vogelrute" in den "Weinberg"



Entsprechend soll das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr gegenwärtig nur über das Neubaugebiet "Merzpark" an den Einzelhandel und an die Landesstraße L 264 angebunden werden, wobei die Möglichkeit, das Baugebiet im Rahmen eines Gesamtverkehrskonzeptes später doch an den Ürlingsweg anbinden zu können, offen gehalten werden soll. Mit der gegenwärtigen Ausbauplanung sind von der Landesstraße L 264 dann sowohl der Zentralort, als auch der S-Bahnhaltepunkt Merzenich, die Autobahn A 4 und die Kreisstadt Düren auf kurzem Weg erreichbar. Konzeptionell soll mittelfristig im Rahmen des noch zu erstellenden Verkehrskonzeptes in Verbindung mit der Entwicklung des künftigen Baugebietes C 25 eine Verbindung zum Zentralort über die Straße "In den Weingärten" mit Anbindung an die Sammelstraße "Weinberg" geprüft werden.

Für den nicht motorisierten Individualverkehr steht außerhalb des Plangebietes ein ausreichendes Netz von Straßen und Wirtschaftswegen zur Verfügung, um Zentralort, ÖPNV-Haltestellen und Erholungsgebiete auf kurzem Wege zu erreichen.

Abb. 8: Verkehrserschließung für den motorisierten Individualverkehr über den Merzpark



Die Hupterschließungsachse ist als 7,50 m breite Mischverkehrsfläche als Erschließungsstich und Verlängerung der Erschließungsstraße des Merzparkes geplant. Von ihr zweigen im rechten Winkel zwei Stichstraßen mit 5,50 m Breite zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ab. Der zweite Knoten soll in Form eines Wendehammers nach RSt06 für ein

3-achsiges Müllfahrzeug ausgebaut werden. Am Ende des Haupterschließungsstichs ist außerhalb des Geltungsbereichs eine Verlängerung (zunächst) als Fuß- und Radweg eingeplant. Fußgängern und Radfahrern ist so die Möglichkeit gegeben das Plangebiet sowohl über den Wirtschaftsweg "Ürlingsweg" als auch über den Wirtschaftsweg "an der Vogelrute" zu erreichen bzw. zu verlassen. Die Möglichkeit der Öffnung der Erschließungsstraße für den motorisierten Individualverkehr zum Ürlingsweg soll durch Freihalten einer entsprechend breiten Trasse gegeben sein.

6. Beseitigung des Niederschlagswassers

Infolge der seit den letzten Jahren zunehmenden Starkregenereignisse stellt die Beseitigung des Niederschlags die Baugebietsentwicklungsplanung vor immer größere technische Herausforderungen. In Merzenich hat die Gemeindeverwaltung eine vorausschauende technische Infrastrukturplanung unternommen und im Zuge der Erschließung des Baugebietes Morschenich-Neu ein entsprechend leistungsfähiges Kanalnetz und ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken am Rande des Umsiedlungsgebietes anlegen lassen. Demzufolge kann das im Plangebiet auf den Straßen, Dachflächen und Grundstücken anfallende Niederschlagswasser im freien Gefälle zum o. g. Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Der Bau eines nur auf das Plangebiet ausgelegten Einzelbeckens ist nicht erforderlich. Die Auswirkungen des Baugebietsanschlusses an das RRB werden im Rahmen der Fortschreibung des Generalentwässerungsplans erfasst und dokumentiert.

Abb. 9: Regenrückhaltebecken am Rande des Umsiedlungsstandortes Morschenich-Neu



7. Ver- und Entsorgung

Merzenich wird von der RWE Net Netzbereich Düren mit Strom versorgt. Die Notwendigkeit, eine Versorgungsstation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festzusetzen, besteht nicht. Die Gas- und Trinkwasserversorgung im Gemeindegebiet wird von den Stadtwerken Düren wahrgenommen. Die Entsorgung des Abwassers liegt in der Trägerschaft der Gemeinde Merzenich. Das Abwasser wird im Trennsystem, d. h. Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennt, abgeleitet. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage, das Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken in Morschenich-Neu gedrosselt dem Ellebach zugeführt. Festsetzungen für die Ver- und Entsorgung werden im Bebauungsplan C 24a nicht getroffen.

8. Hinweis auf mögliche Erdbeben

Das Plangebiet ist in der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein -Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 3, geologische Untergrundklasse S zugeordnet. Gemäß der Technischen

Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO)	ca.	6.620 m ²
(Davon überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 BauNVO)	ca.	2.648 m ²)
Öffentliche Verkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	ca.	1.085 m ²
private Pflanzflächen mit Pflanzfestsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	ca.	139 m ²
Geltungsbereich (gemäß § 9 (7) BauGB)	ca.	7.844 m²

Merzenich, 25.11.2016