

Gemeinde Vettweiß

Bebauungsplan Kelz Ke-3 „Lüxheimer Weg“ in der Ortschaft Kelz



Luftbild © Land NRW (2018)

Begründung

Stand: April 2019

Inhaltsverzeichnis

Teil 1. Städtebauliche Begründung	2
1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Rahmenbedingungen	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung	2
2.2 Ziele der Raumordnung	3
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Landschaftsplan	4
3. Erforderlichkeit der Planung	5
4. Erschließungs- und Bauungskonzept	6
5. Planinhalte	6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	7
5.3 Garagen und Stellplätze	7
5.4 Bedingte Festsetzung	7
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	8
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
5.7 Gestalterische Festsetzungen	8
5.8 Verkehrsflächen	9
5.9 Ver- und Entsorgung	9
6. Auswirkungen der Planung	9
6.1 Städtebauliche Auswirkungen	9
6.2 Umweltbelange	9
6.3 Artenschutz	10
6.4 Klimaschutz / Klimaanpassung	10
6.5 Einwirkungsbereich Störfallanlagen	11
7. Hinweise	11
7.1 Bodendenkmalpflege	11
7.2 Erdbebenzonen	11
7.3 Kampfmittel	12
7.4 Grundwasser	12
7.5 Braunkohlenbergbau	12
7.6 Bodenverhältnisse	12
7.7 Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz	13
7.8 DIN-Normen	13
8. Städtebauliche Kennziffern	13
9. Rechtsgrundlagen	13

Teil 2. **Umweltbericht**

GINSTER, LANDSCHAFT + UMWELT, MECKENHEIM, APRIL 2019

Teil 1. Städtebauliche Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Vettweiß ist in den letzten Jahrzehnten durch eine sehr erfolgreiche Baulandentwicklung charakterisiert. Gerade im Zentralort Vettweiß wurden größere zusammenhängende Baugebiete (z.B. An der Streuobstwiese, Schulstraße) entwickelt. Diese sind inzwischen in Gänze bebaut bzw. vermarktet.

Um dem nach wie vor bestehenden Bedarf an Wohnungsbau nachzukommen sollen daher in Kelz, dem zweitgrößten Ort der Gemeinde, weitere Wohnbauflächen generiert werden.

Einer Projektentwicklungsgesellschaft aus der Region ist es nach umfänglichen Grundstücksverhandlungen gelungen, größere zusammenhängende Flächen am östlichen Ortsrand für eine bauliche Entwicklung zu sichern.

Kelz mit rd. 1.090 Einwohner verfügt sowohl über einen Kindergarten (integrative KiTa) als auch eine Grundschule sowie private Infrastruktureinrichtungen.

Die Umsetzung der formulierten, planerischen Ziele beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kelz Ke-3 „LUXHEIMER WEG“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 65 Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kelz Ke-3 erfolgt die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne eines Flächentauschs.

2. Rahmenbedingungen

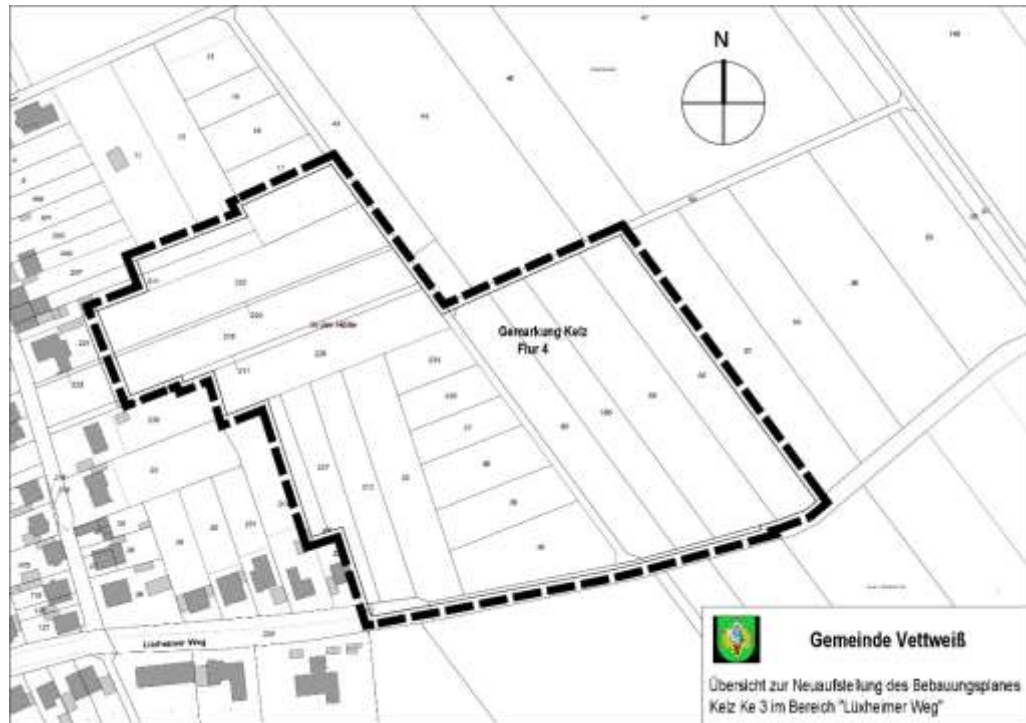
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Osten von Kelz, östlich der Bebauung Oststraße und nördlich des LUXHEIMER WEGES bzw. der weiterführenden Wirtschaftswegeparzelle.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Kelz, Flur 4, Nr. 18, 33, 37, 38, 39, 40, 41 (Weg), 58, 59, 60, 186, 209 tlw., 211 tlw., 212, 216 tlw., 217 tlw., 222, 224, 229, 234, 235 und 237 mit einer Fläche von rd. 4,17 ha.

Das Plangebiet stellt eine von Ackerkulturen dominierte Fläche am Siedlungsrand von Kelz dar. Im Plangebiet befinden sich zudem zwei randseitig mit Gehölzen bestockte und von Intensivrasen dominierte Privatgärten

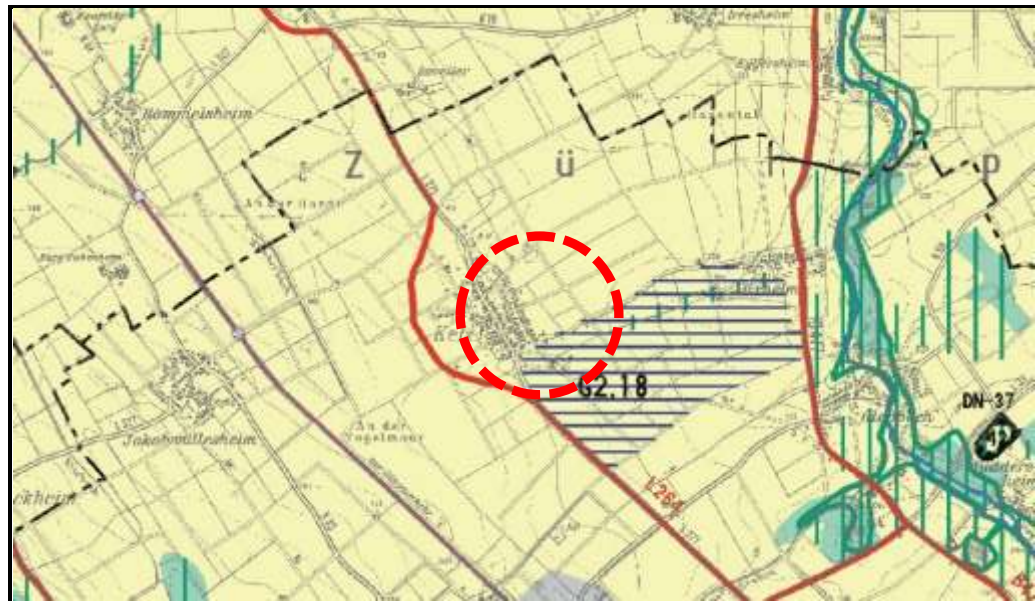
Im Westen grenzt die Bebauung Oststraße an; im Osten landwirtschaftliche Flächen.



Plangeltungsbereich zum Bebauungsplan Kelz Ke-3 „Lüxheimer Weg“
© Land NRW (2018) / Vermessungs- und Katasteramt, Kreis Düren

2.2 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), aus dem Jahr 2003 stellt für den Ort Kelz „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

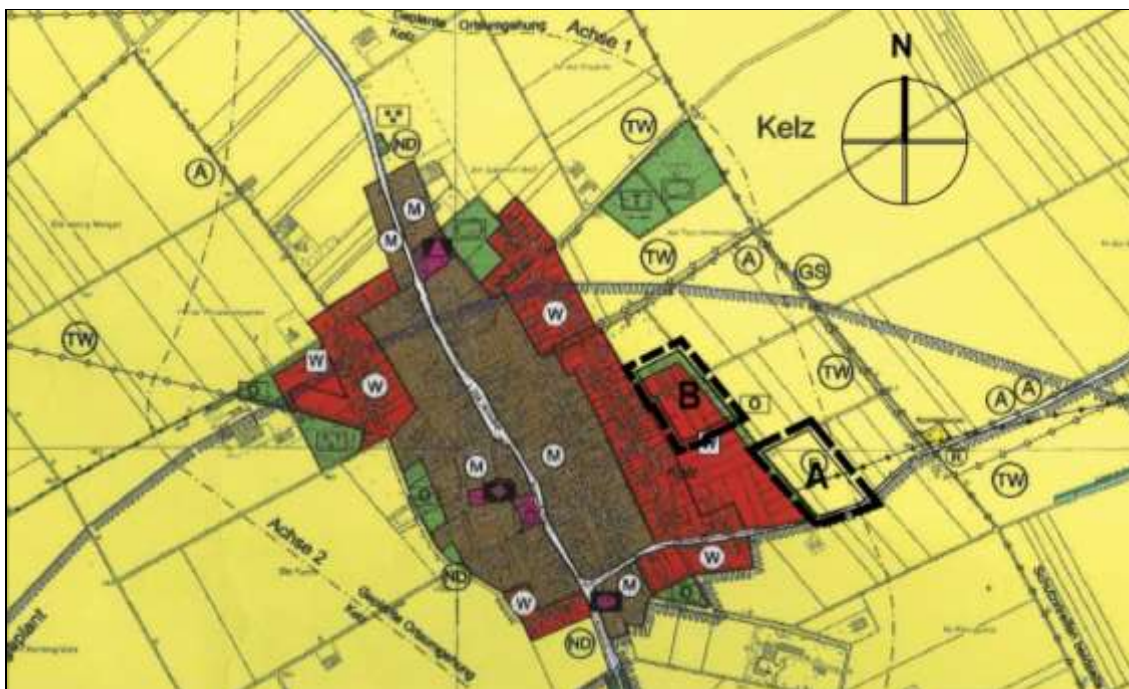


Auszug aus dem Regionalplan, Ortslage Vettweiß © Bezirksregierung Köln

Das Wasserschutzgebiet Vettweiß-Lüxheim, Wasserschutzzone III a grenzt im Süden, südlich des Wirtschaftsweges an.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß stellt für den Plangeltungsbereich zum einen Wohnbaufläche (Teilbereich **B**) und Ortsrandeingrünung und zum anderen Flächen für die Landwirtschaft (Teilbereich **A**) dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Ortslage Kelz mit Kennzeichnung der Teilbereich A und B

Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans soll für den **Teilbereich A** (bisher Fläche für die Landwirtschaft) Wohnbaufläche dargestellt werden. Für den **Teilbereich B** ist Wohnbaufläche –W- dargestellt. Diese soll entsprechend zurückgenommen werden.

Eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung wurde an die Landesplanungsbehörde (Bezirksregierung Köln) mit Schreiben vom 08.03.2018 gestellt.

Die Anpassung der 15. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 15.05.2018 bestätigt.

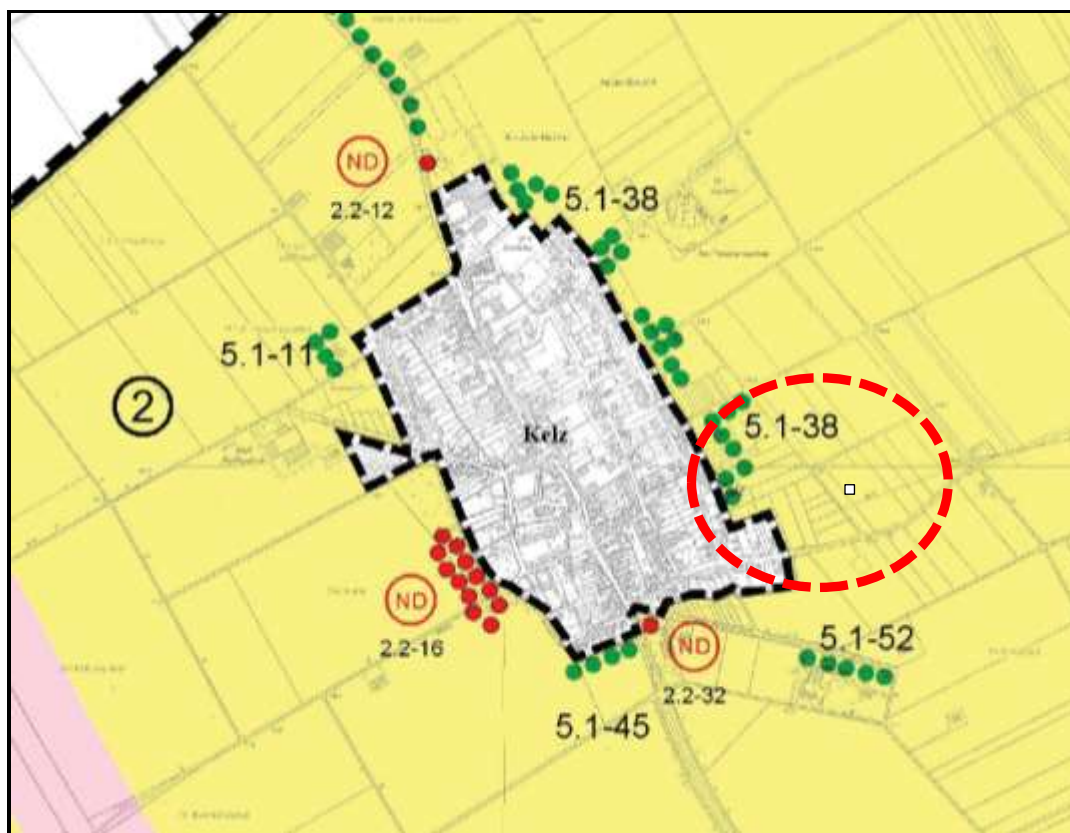
2.4 Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan 1 „Vettweiß“ des Kreises Düren liegt das Plangebiet außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das Gebiet ist dennoch mit der Ordnungszahl 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Am östlichen Ortsrand ist zudem eine Pflege und Entwicklungsmaßnahme mit Ziffer 5.1-38 festgesetzt.

Zitat:

Als Ortseingrünung von Kelz sind Baumgruppen mindestens 3 Hochstämme und Baumreihen (Hochstämme; Stieleiche, Ulme, Linde, Hainbuche, Esskastanie, Walnuss, Vogelkirsche) zu pflanzen; Bei der Verwendung von Ulmen sind nur gegen die Ulmenkrankheit resistente Klone zu verwenden (niederländische "Proefstation Baarn") z.B. Ulmus hollandica "Groeneveld",-"Commelin".



Auszug aus dem Landschaftsplan 1, Vettweiß, 2. Änderung © Kreis Düren

3. Erforderlichkeit der Planung

Nach wie vor besteht in der Gemeinde Vettweiß eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere aus der jüngeren Generation. So ist es von besonderem öffentlichem Interesse, durch die Ausweisung eines attraktiven Angebotes neuer Baugrundstücke einerseits der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und andererseits durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes Kelz Ke-3 ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zudem ein Flächentausch, sodass über den heutigen Stand des Flächennutzungsplanes hinaus keine zusätzlichen Flächen überbaut werden können.

Der Wohnbedarf im Gemeindegebiet geht erheblich über den zur Verfügung stehenden Immobilienbestand hinaus. Zudem entsprechen die älteren Immobilien vorrangig nicht den heutigen Wohnansprüchen und insbesondere nicht den energetischen Aspekten.

4. Erschließungs- und Baukonzept

Das Erschließungskonzept sieht insgesamt zwei Anbindungen zum LUXHEIMER WEG vor. Der LUXHEIMER WEG bindet an die MICHAELSTRASSE (L 264) und damit an den Ortskern und das überörtliche Verkehrsnetz an.

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über eine in Richtung Norden weisende Anliegerstraße und eine Ringerschließung für den östlichen Abschnitt. Im Nordwesten werden noch einige wenige Grundstücke über einen Stichweg mit Wendeanlage erschlossen.

Zudem ist eine Fußwegeverbindung in Richtung Osten zum dortigen Wirtschaftsweg geplant.

Das Baukonzept sieht im Wesentlichen bis zu zweigeschossige Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhaus vor. Zum östlichen und westlichen Gebietsrand sind eingeschossige Gebäude geplant.

Damit werden die vorhandenen Strukturen im Umfeld aufgenommen. Im Gestaltungskonzept sind rd. 65 Grundstücke vorgesehen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 400 m² und 870 m² (Eckgrundstücke). Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt etwa 540 m².

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Der ruhende Verkehr, für Besucher, wird im Bereich der Verkehrsflächen auf öffentlichen Parkplätzen untergebracht. Zudem sind für jedes Grundstück bzw. Einfamilienhaus zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze vorzusehen. In Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ist diese Anzahl zu erhöhen.

Innerhalb des Straßenraumes sind 14 Straßenbäume vorgesehen, die insbesondere im Zusammenhang mit den öffentlichen Besucherparkplätzen angeordnet werden sollen.

5. Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden baulichen Strukturen geprägt und erweitert die bestehende Bebauung Oststraße und LUXHEIMER WEG.

Unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Umgebungsbebauung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO geplant.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort nicht wünschenswert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Geplant ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung. Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude mit zwei Vollgeschossen durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (mNHN). Diese beträgt für die zulässige zweigeschossige Wohnbebauung rd. 8,5 m über Oberkante der Planstraßen, d.h. 144,3 bis 144,6 mNHN. Für die geplante eingeschossige Bebauung erfolgt keine Höhenbeschränkung. Damit sollen eine angemessene Höhenentwicklung und ein harmonisches Ortsbild gesichert werden.

Für die geplante Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Der nach Baunutzungsverordnung zulässige Höchstwert von 0,4 wird somit nicht in Anspruch genommen. Die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige 50 %-ige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt, um insbesondere die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachweisen zu können.

5.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Gemäß der Lage am Ortsrand wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden innerhalb des gesamten Plangebietes sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung und eine standortentsprechende Durchgrünung durch die zukünftigen Hausgärten sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Flächen werden vorrangig in einem Abstand von 3,0 m parallel zu den Verkehrsflächen und in einer Tiefe von 14,0 festgesetzt.

Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt. Für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird generell die Möglichkeit eröffnet, die rückwärtigen Baugrenzen um 2,0 m zu überschreiten. Mit dieser Überschreitungsmöglichkeit wird vermieden, dass Terrassen von vornherein in die überbaubaren Flächen einbezogen werden und hier später andere bauliche Anlagen als Terrassen errichtet werden können.

5.3 Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der vorderen und der hinteren Baugrenze zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze nachzuweisen sind.

5.4 Bedingte Festsetzung

Das Plangebiet wurde hinsichtlich der Auswirkungen auf archäologische Kulturgüter überprüft, da eine begründete Vermutung bezüglich deren Abwägungserheblichkeit vorlag.

Im Dezember 2018/Januar 2019 wurde eine archäologische Prospektion durch die Firma Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege durchgeführt. Dabei zeigten sich erwartungsgemäß in Übereinstimmung mit den historischen Karten vorwiegend im Norden der Fläche Wege und Grabenstrukturen. Darüber hinaus fanden sich in der Fläche zahlreiche Gräben, die mit hoher Wahrscheinlichkeit der Entwässerung dienten und zeitlich von der Römerzeit bis hin zur Neuzeit einzuordnen sind.

In zwei Teilbereichen im Nordosten und im Nordwesten der Fläche wurden zudem metallzeitliche Siedlungsreste nachgewiesen.

Aufgrund der ermittelten Befundsituation verbunden mit deren wissenschaftlichen Aussagewert, ergibt sich für die nordwestlich gelegene Teilfläche weiterer Untersuchungsbedarf, auf den § 29 DSchG NW Anwendung findet. Die zu untersuchende Fläche beschränkt sich im Wesentlichen auf die Flur 4, Flurstücke 216 und 222.

Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

unzulässig sind. Gewährleistet werden soll damit in diesem Fall eine dem Bauvorhaben vorausgehende archäologische Untersuchung innerhalb des archäologischen Konfliktbereiches.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die bauliche Nutzung im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes (Gemarkung Kelz, Flur 4, Nr. 216 und 222) ist nach § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung archäologischer Bodendenkmäler, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sichergestellt sind.

Einzelheiten sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Vettweiß und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn, Endericher Str. 133, abzustimmen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet soll im Norden, Osten und Süden mit einer Ortsrandeingrünung eingefasst werden, um einen homogenen Übergang zum Landschaftsrand zu schaffen. Entsprechend werden 5,0 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Gestaltung des Straßenraumes prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes wird festgesetzt, dass im Straßenraum 14 Laubbäume zu pflanzen sind. Die konkreten Baumstandorte bleiben der Detailplanung vorbehalten.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Insbesondere die mit der Errichtung der Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege verbundene Bodenversiegelung steht hierbei im Vordergrund.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Ke-3 entsteht ein Kompensationsbedarf von 26.048 Ökopunkten (berechnet nach LANUV 2008). Das entstandene Eingriffsdefizit wird durch eine Maßnahmenkombination aus einer extensiven Bewirtschaftung eines Getreideackers, der zugleich als CEF-Maßnahme für die Feldlerche fungiert, und der Anlage einer Streuobstwiese ausgeglichen.

Auf einer 10.000 m² großen Ackerfläche in der Gemarkung Kelz, Flur 4, Flurstück 64 ist eine Extensivierung der Flächenbewirtschaftung vorgesehen (doppelter Saatreihenabstand).

Auf einer rund 1.500 m² großen Fläche in der Gemarkung Jakobwüllesheim, Flur 1, Flurstück Nr. 5 ist die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in eine Streuobstwiese vorzunehmen.

Für die Pflege der Maßnahmenfläche gilt, dass die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Düren abweichende Vorgaben machen kann, um den naturschutzfachlichen Wert der Flächen zu erhalten/optimieren.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Ziel ist dabei eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die Umgebung.

Im gesamten Plangebiet werden nur geneigte Dächer zugelassen. Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt, um eine möglichst homogene und ruhige Dachlandschaft zu erzeugen. Aus dem gleichen Grund werden die Farben geneigter Dacheindeckungen beschränkt.

Um eine homogene Gestaltung bei Doppelhaushälften sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung, dass bei Doppelhäusern eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe und Dachneigung einzuhalten ist.

Um ein einheitliches Bild zum öffentlichen Straßenraum zu erzielen, werden die Höhe und das Material der Einfriedungen beschränkt. Dies dient der besseren Sichtbarkeit im öffentlichen Verkehrsraum.

5.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend vom LUXHEIMER WEG über eine nach Norden verlaufende Haupteinfriedung, eine Ringstraße und Stichwege. Die Festsetzung soll zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen.

5.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Vorliegend ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich. Eine ortsnahe Einleitung in ein vorhandenes Gewässer ist aufgrund der Höhenverhältnisse bzw. der ebenen Topographie nicht möglich und auch wirtschaftlich nicht darstellbar. Der nächstgelegene und vom Höhenprofil einzig mögliche Vorfluter ist der in Luftlinie 500m entfernte „Kelzer Flutgraben“. Um diesen zu erreichen würde eine ca. 600 m lange Ablaufführung notwendig. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist diese Ablaufführung ab dem RÜB nur durch den vorhandenen Feldweg möglich, in dem bereits die Ablaufführung des RÜB (DN 1000) verlegt wurde. Der Bau einer zusätzlichen Leitung ist daher technisch nicht umsetzbar. Die Mitbenutzung der vorhandenen Leitung wurde angefragt, seitens des Betreibers jedoch untersagt.

Da das Plangebiet bzw. die Fläche des Plangebietes bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wurde beim Abwasserbeseitigungskonzept aus dem Jahre 2015 bereits ein Mischsystem berücksichtigt. Daher erfolgt die Entwässerung des Baugebietes in den im LUXHEIMER WEG vorhandenen Mischkanal (DN 1000) in Richtung RÜB bzw. der Gruppenkläranlage Nörvenich.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Insgesamt führt die geplante Wohnbauentwicklung in Kelz zu einer langfristig wirtschaftlichen Infrastrukturauslastung und einer Stärkung des gesamten Ortsteils.

Durch das geplante Wohngebiet wird sich das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen erhöhen. Gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ Ausgabe 2006 (Rast 06) kann eine typische dörfliche Straße mit bis zu 400 Kfz pro Stunde befahren werden. Dieses Verkehrsaufkommen wird heute bei weitem nicht erreicht. Durch das Neubaugebiet wird der Verkehr auf dem LUXHEIMER WEG gemäß einer gängigen Schätzformel (10 % des prognostizierten Tagesverkehrsaufkommens) um ca. 70 Kfz/h in der Spitzenstunde zunehmen. Aufgrund dieser Belastungszahlen ist davon auszugehen, dass der nach der Fertigstellung des geplanten Wohngebietes auftretende Verkehr über die bestehenden Straßen und die L 264 verträglich abgewickelt werden kann.

6.2 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem Umweltbericht, als gesonderter Bestandteil der Begründung, beschrieben und bewertet

(Ginster, Landschaft + Umwelt, Meckenheim, April 2019).

Im Fazit des Umweltberichtes wird festgestellt, dass von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima nicht auszugehen ist. Für das Schutzgut Boden wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der teilweisen Versiegelung partiell vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Nach Abschluss des Projekts ist jedoch, aufgrund der extensiveren Einflussnahme auf den zukünftigen Grünflächen, des entfallenden Stoffeintrags durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der naturschutzfachlichen Aufwertung der Ausgleichsflächen, von einer Verbesserung der Bodenverhältnisse auszugehen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgen bei Anwendung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht. Es werden überwiegend Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit beansprucht.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sollen die geplanten Gebäude gestalterisch und maßstäblich an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden. Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.3 Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 und 2 durch das Büro Kreutz, Aachen (09.2018) durchgeführt. Bereits ab 2017 wurden Kartierungen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten durchgeführt.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurde ein Feldlerchenrevier im östlichen Teil des Geltungsbereiches nachgewiesen. Weitere Arten der ackerbaulich genutzten Feldflur konnten entweder nicht nachgewiesen werden oder unterliegen keiner aus dem Vorhaben resultierenden Beeinträchtigung.

Zu Vermeidung eines Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird für das nachgewiesene Feldlerchenrevier im räumlichen-funktionalen Zusammenhang eine CEF-Maßnahme angewendet. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist bei Anwendung der CEF-Maßnahme ausgeschlossen.

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für im Plangebiet zu erwartende europäische Vogelarten und die Feldlerche darf die Baufeldfreimachung ausschließlich in dem Zeitraum zwischen Oktober und Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Zur Vermeidung einer daran anschließenden Besiedlung von Arten sind die Arbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen. Außerhalb des vorgegebenen Zeitraums ist eine Baufeldfreimachung nur dann möglich, wenn durch eine vorherige Kontrolle der Flächen ein Negativbefund hinsichtlich eines dauerhaften Vorkommens wildlebender Tierarten erbracht wurde.

6.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen (z.B. Wald).

Mit dem Bebauungsplan werden Bauflächen am Ortsrand von Kelz mobilisiert. Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie und Stromgewinnung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich bzw. erwünscht.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind in den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten, so dass hier kein Regelungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung gesehen wird. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, abgesehen.

6.5 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgänger-richtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen.

7.0 Hinweise

In den Bebauungsplan Kelz Ke-3 „LUXHEIMER WEG“ werden nachstehende Hinweise aufgenommen:

7.1 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

7.2 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung:

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

7.3 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das beigefügte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“.

7.4 Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf, d.h. weniger als ca. 2 m unter Geländeoberkante.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

7.5 Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

7.6 Bodenverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist gemäß der Talauenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5304, als Talaue ausgewiesen. In den anstehenden Aueböden können örtliche Torfe und humose Schichten eingelagert sein.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7.7 Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz

Der Landesbetrieb Straßen.NRW weist darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der L 162 gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen.

Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Erftstadt bzw. des Vorhabenträgers.

Auf mögliche Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der L 162 wird hingewiesen.

7.8 DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Gemeinde Vettweiß, Geronstraße 14, 52391 Vettweiß, Dezernat II während der Öffnungszeiten eingesehen und die DIN-Normen auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

8. Städtebauliche Kennziffern

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Plangebietes	41.672 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	35.029 m ²	84 %
Straßenverkehrsflächen / Fußwege / Parken	6.643 m ²	16 %
Ortsrandeingrünung	2.967 m ²	--

9. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW S. 1005)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).