

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. JA-3  
“SPORTPLATZ JAKOBWÜLLESHEIM“**



**GEMEINDE VETTWEISS  
ORTSTEIL JAKOBWÜLLESHEIM**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	1
1.3	Städtebauliche Struktur .....	2
1.4	Planverfahren .....	2
<b>2</b>	<b>Planvorgaben .....</b>	<b>2</b>
2.1	Regionalplanung .....	2
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Landschaftsplan .....	4
2.4	Bestehendes Planungsrecht .....	4
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung, hier: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) .....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO) .....	5
3.2.1	Grundflächenzahl (§ 17, 19 BauNVO) .....	5
3.2.2	Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO) .....	5
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) .....	5
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) .....	6
3.4	Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	6
3.5	Flächen für Sport- und Spielanlagen, hier: Sportplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	6
3.6	Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	6
3.7	Flächen für die Stromversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	6
3.8	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	7
3.9	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	7
3.10	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	7
3.11	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	7
3.12	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	7

3.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	8
3.14	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	8
3.15	Umgrenzung der Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	8
3.16	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) .....	8
3.16.1	Dachform und –neigung .....	8
3.16.2	Stellplätze.....	8
3.16.3	Einfriedung .....	8
3.17	Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB).....	9
<b>4</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>9</b>
4.1	Bergbau.....	9
4.2	Sümpfungsmaßnahmen .....	9
4.3	Erdbebengefährdung.....	9
4.4	Baugrund.....	10
4.5	Kultur- und Sachgüter.....	10
4.6	Bodenschutz.....	10
4.7	Ausgleich.....	10
<b>5</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Erschließung .....	10
5.2	Entwässerung.....	11
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
6.1	Umweltprüfung .....	12
6.1.1	Immissionsschutz .....	12
6.1.2	Altlasten .....	13
6.1.3	Hochwasserschutz .....	14
6.2	Eingriffsregelung.....	14
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. Ja-3.....</b>	<b>15</b>

## 1 PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Durch das Wachstum im gesamten Kreis Düren ist auch in der Ortslage Jakobwüllesheim ein Fehlen von Wohnflächen zu vermerken. Da der Sportplatz aktuell nicht mehr genutzt wird und somit brach liegt, soll der ehemalige Sportplatz und seine umliegenden Bereiche in Teilen in ihrer Nutzung gesichert werden sowie in Teilen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Ortslage Jakobwüllesheim ist in weiten Teilen mit einer engen, dörflichen Bebauung versehen. Innerhalb der Ortslage bestehen einzelne Baulücken, aber auch größere Freiflächen. Im Zuge des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Fläche und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung soll nun eine dieser Freiflächen für die neuen Wohnbautätigkeiten in Anspruch genommen werden.

Weiterhin sollen die verbleibenden Anlagen für sportliche und soziale Zwecke, ein Kindergarten sowie Sportflächen, im Bestand gesichert werden.

Ziel der Planung ist vornehmlich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie von Flächen für sportliche und soziale Zwecke. Demnach besteht ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



**Abbildung 1:** Luftbild des Plangebietes (eigene Darstellung nach Land NRW (2018))

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Jakobwüllesheim und umfasst die Flurstücke 256, 168, 159, 160 tlw., 164, 169, 471, 472 und 473 der Flur 4, Gemarkung Jakobwüllesheim. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden vom Gewässer „Von den Weihern“ und im Norden von der Straße „Hahnenfeld“. Im Osten und Westen wird das Plangebiet von der angrenzenden bestehenden Bebauung begrenzt.

### **1.3 Städtebauliche Struktur**

Das Plangebiet ist derzeit in weiten Teilen unbebaut. Im Nordosten befindet sich ein Kindergarten, südlich daran grenzen ein Boule- und ein Tennisplatz als Ascheplatz an. Hier steht auch ein Vereinsheim. Diese Nutzungen sollen erhalten bleiben. Südlich hieran grenzt ein Bolzplatz an, der mit Rasen bewachsen ist.

Mittig im Plangebiet liegt ein weiterer Sportplatz, der einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Ganz im Westen befinden sich private Flächen, die derzeit als Gärten genutzt werden. Eine Fläche ist mit einer Halle bestanden. Diese Bereiche werden in das Plangebiet mit einbezogen. Nördlich und südlich im Plangebiet befinden sich Verkehrsflächen.

### **1.4 Planverfahren**

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren geändert werden. In diesem Zusammenhang wird auch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, in dem die Umweltauswirkungen berücksichtigt werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls erforderlich und soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Vettweiß am 07.12.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 23.04.2019 bis 24.05.2019. Die Offenlage fand in der Zeit vom 20.12.2021 bis 28.01.2022 statt. Als nächstes soll der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Als nächstes soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## **2 PLANVORGABEN**

### **2.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFAB) dar.

Generell soll eine Wohnbauentwicklung in Allgemeinen Siedlungsbereichen stattfinden. Allerdings werden auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle nur als AFAB dargestellt. Gemäß Ziel 5 im Kapitel 2.1.1 heißt es: „In den im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gelegenen dörflich geprägten Orten bzw. Ortsteilen sind bei der Bauleitplanung solche Darstellungen bzw. Festsetzungen zu vermeiden, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen.“ Üblicherweise wird eine Eigenentwicklung der Ortsteile nicht verhindert.

Dies bedeutet, dass hier eine Bauleitplanung möglich ist. Dem Regionalplan wird demnach entsprochen.

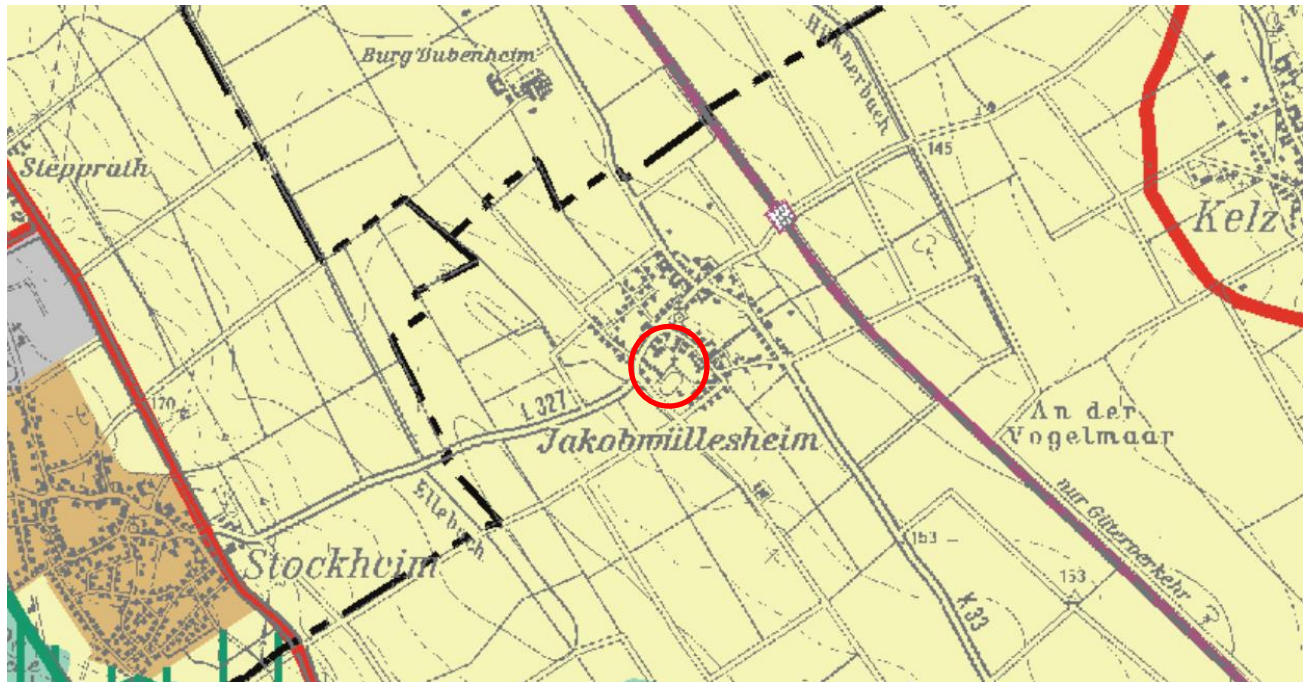


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß stellt für das Plangebiet Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Tennisplatz“ dar. Die Kita ist als Fläche für den Gemeindedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Die derzeit bebauten Flächen sind im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt.

Im Süden des Plangebiets laufen entlang der Verfahrensgrenze Wege, Bachläufe und Gräben mit überlagernder Darstellung einer unterirdischen Leitung für Elektrizität dargestellt. Die Leitung wird von der Planung nicht berührt.

Die Planung widerspricht somit in weiten Teilen dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Diese Änderung soll als 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

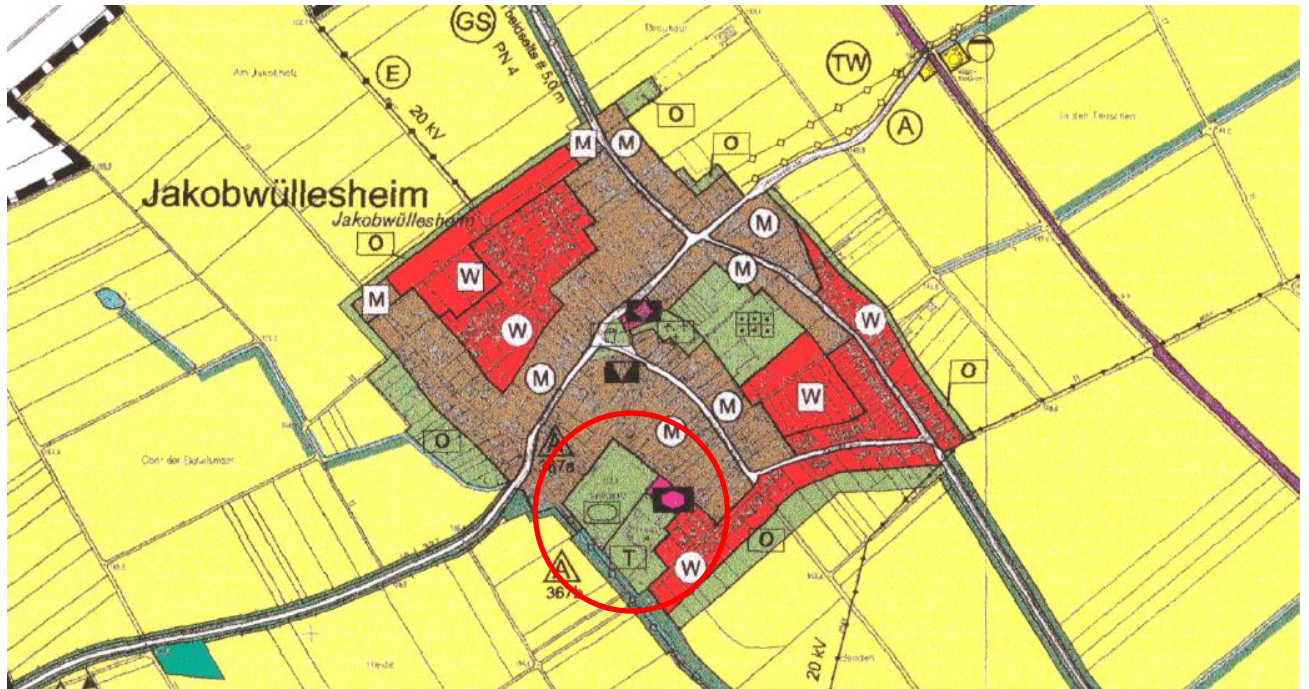


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 für den Kreis Düren.

Schutzgebiete liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Die am nächstgelegenen Schutzgebiete sind eine geschützte Allee an der L 327 Richtung Stockheim und das Landschaftsschutzgebiet „Börde bei Stockheim und Drove und Rurniederung zwischen Kreuzau und Niederau“ in ca. 850 m Entfernung. Demnach wird das Plangebiet nicht vom Landschaftsplan beeinträchtigt.

### 2.4 Bestehendes Planungsrecht

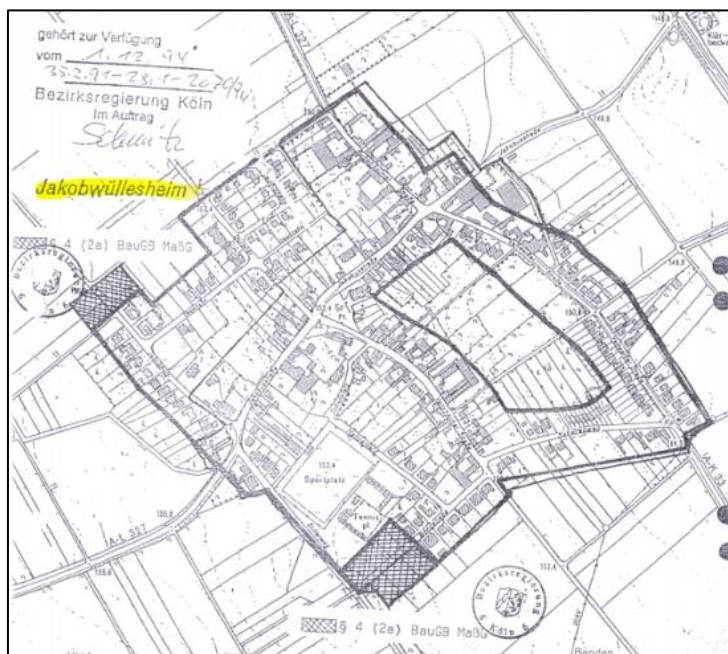


Abbildung 4: Innenbereichssatzung

Für das Plangebiet existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Jedoch liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB. Die Satzung wurde am 01.12.1994 genehmigt.

### **3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung, hier: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Die ehemaligen Flächen des Sportplatzes sowie die westlichen angrenzenden Gartenflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf diesen Flächen ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Eine gemischte Nutzung ist hier nicht vorgesehen. Vielmehr soll ein harmonisches Wohngebiet entstehen, das den heutigen Anforderungen an ein Wohnumfeld entspricht.

Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind. Der gewünschte Gebietscharakter würde bei Umsetzung dieser Nutzungen nicht erreicht werden

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)**

##### **3.2.1 Grundflächenzahl (§ 17, 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl für das WA wird gemäß den Obergrenzen der BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass 40 % des Grundstücks versiegelt werden dürfen.

Die Fläche für den Kindergarten erhält ebenfalls die GRZ von 0,4, um ein Einfügen in die Umgebung sicherzustellen.

Die BauNVO regelt in § 19 Abs. 4 Satz 2, dass die zulässige Grundfläche für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf. Demnach kann eine Versiegelung von max. 60% dieser Grundstücke entstehen.

Die Fläche für Sportanlagen erhält die GRZ 0,8, da hier eine höhere Versiegelung durch die Sportanlagen erforderlich ist.

##### **3.2.2 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO)**

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse für Kindergarten, Sportfläche sowie für das WA auf ein Vollgeschoss beschränkt. Diese höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der geplanten Nutzung sowie dem baulichen Bestand im Umfeld des Plangebietes. Durch die Festsetzung auf ein Vollgeschoss können Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit geneigtem Dach ermöglicht werden.

##### **3.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die zulässige Gebäudehöhe bzw. Frsthöhe der baulichen Anlagen im WA wird auf 7 m festgesetzt.

*Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Der untere Bezugspunkt wird definiert als Höhe der Gehwegkante an der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.*



Gemäß § 18 Abs. 1 BauGB sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Bezugspunkte zu bestimmen.

Die Höhe des Kindergartens und des Vereinsheimes wird nicht näher bestimmt, da diese als Einzelobjekte wirken und somit keine strengen Anforderungen an das Einfügen erhalten.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die festgesetzten Baugrenzen im WA halten einen Abstand von 3 m zu den Straßenflächen ein. Hierdurch soll die Anlage von Vorgärten gefördert werden. Die Baufenster haben in der Regel eine Tiefe von 13 m. Somit wird ein individuelles Bauen ermöglicht, dass auch ein Zurückspringen einzelner Gebäude gewährleistet. Die Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand zu der hinteren Grundstücksgrenze bzw. zum Nachbargarten ein, um die Privatsphäre zu gewährleisten.

Für den Kindergarten wird das bestehende Gebäude mit Baugrenzen umzogen. Auch hier wird der Abstand von 3 m zur Straße eingehalten. Die Baugrenze wird nach Westen hin erweitert, um Raum für eine mögliche Erweiterung des Kindergartens zu lassen. Auch dem Vereinsheim werden geringe Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden.

### **3.4 Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Der bestehende Kindergarten wird in seinem Bestand abgesichert.

### **3.5 Flächen für Sport- und Spielanlagen, hier: Sportplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Der bestehende Tennisplatz sowie die Bouleanlage bleiben erhalten und werden nun planungsrechtlich abgesichert. Bei den Anlagen handelt es sich aber, anders als bisher im Flächennutzungsplan dargestellt, nicht um Grünflächen. Beide Anlagen bestehen aus einem Ascheplatz, daneben bestehen befestigte Wege und das Vereinsheim. Über die Festsetzung als Sportplatz werden die Anlagen nun abgesichert.

### **3.6 Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen, der zeichnerisch festgesetzten Stellplatz- / Garagenfläche zulässig. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Parkfläche sind nur Stellplätze zulässig.

### **3.7 Flächen für die Stromversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die Stromversorgung des Plangebiets soll über die Erweiterung des Netzes an einer Transformatorstation angeschlossen werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung werden die betroffenen Flächen zeichnerisch als „Flächen für die Versorgung“ mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

### **3.8 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet wird über die zwei bestehende Straßen Hahnenfeld und Sollerweg erschlossen. Beide Straßen müssen noch ausgebaut werden, so dass sie in das Plangebiet aufgenommen werden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine Ringerschließung gebaut, von dieser aus zwei Stiche abzweigen. Die innere Erschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Des Weiteren werden Parkplätze für den Besucherverkehr in den Straßenraum integriert. Die Breite der beiden neuen Straßen sowie der Straße „Sollerweg“ wird 6,50 m betragen.

Weiterhin wird eine Planstraße zur Erschließung der Sportanlagen bzw. des Tennisplatzes festgesetzt. Bisher ist diese nur über Feldwege zu erreichen. Die Fläche ist mit ca. 10 m sehr breit angesetzt; die Straße soll durch Straßenbegleitgrün eingefasst werden.

### **3.9 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Neben den Straßen entstehen im Gebiet Fußwegeverbindungen, die das Gebiet an das bestehende Fußwegenetz anbinden. An der westlichen Plangebietsgrenze wird so eine auf die Straße Hahnenfeld treffende Wegeverbindung durch das Plangebiet fortgesetzt. Auch die bestehenden Wege westlich der Sportanlagen werden so abgesichert. Der Fußweg verbindet die Sportplätze mit der Stellplatzanlage und der angrenzenden Planstraße. Der Fußweg soll durch Straßenbegleitgrün eingefasst werden und somit in einer Grünverbindung verlaufen.

### **3.10 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Plangebiet wird eine Parkfläche geplant, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Parkfläche soll den Besuchern der öffentlichen Einrichtungen wie den Sportanlagen und dem Kindergarten dienen.

Auch südlich im Plangebiet an der neuen Einmündung vom Sollerweg in das Plangebiet werden öffentliche Stellplätze festgesetzt. Diese bestehen als wildes Parken bereits heute.

### **3.11 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der bestehende Bolzplatz südlich der Tennisanlage wird planungsrechtlich abgesichert. Da sich dieser tatsächlich als Grünfläche darstellt, wird er auch als solche festgesetzt. Über die Grünfläche erfolgt ein Übergang von der Bebauung zum angrenzenden Freiraum.

### **3.12 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die geplanten Grünstrukturen entlang der Fußwege werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und sollen im Weiteren mit Sträuchern, ggf. auch Bäumen begrünt werden.

Zentral im Plangebiet ist daneben die Errichtung einer kleinen Parkanlage geplant, die den Treffpunktcharakter des Plangebietes mit seinen Sportanlagen auch für andere Bevölkerungsgruppen verfestigen soll und das Angebot somit abrundet. Die Parkanlage dient daneben zum einen als Trennung zwischen den immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und den sportlichen und sozialen Einrichtungen einerseits, städtebaulich wird mit der Anlage auch der

geplante Grünzug im Gebiet ausgebildet. Durch die Parkanlage kann eine zweite Fußwegeverbindung zwischen Hahnenfeld und Sollerweg hergestellt werden.

### **3.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche sind mit Straßenbegleitgrün anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Straßenbegleitgrün gilt im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).

Das Plangebiet soll eine ökologische Gestaltung erhalten, sodass diese Festsetzung eine Durchgrünung der Verkehrsfläche gewährleistet.

### **3.14 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

An der östlichen und der südlichen Grenze der Fläche für Sportanlagen besteht ein ansehnlicher Baumbestand, den es zu erhalten gilt. Der Baumbestand bildet eine optische Grenze des Sportplatzes und trennt ihn insbesondere von der angrenzenden Wohnbebauung ab.

### **3.15 Umgrenzung der Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Im Bereich des ehemaligen metallverarbeitenden Betriebs ist aufgrund der schadstoffbelasteten Auffüllungen des Bodens die Fläche zu kennzeichnen.

### **3.16 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

#### **3.16.1 Dachform und –neigung**

*Im WA sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.*

Das Baugebiet ist zu allen Seiten von einer Bestandsbebauung umgeben. Insbesondere die Häuser am Sollerweg und am Hahnenfeld grenzen unmittelbar an die bestehende Bebauung. Die neue Bebauung soll sich in den Bestand einfügen, aktuell sind in der Umgebung ausschließlich geneigte Dächer vorhanden.

#### **3.16.2 Stellplätze**

*Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze anzulegen. Dabei ist es unzulässig, die Stellplätze hintereinander anzulegen.*

Das Plangebiet wird mehrheitlich aus Einfamilienhäusern bestehen. Es ist also anzunehmen, dass hauptsächlich Paare oder junge Familien in das Gebiet ziehen werden. In der Regel haben Zwei- oder Mehrpersonenhaushalte zwei Autos, so dass auch mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit vorzuhalten sind. Diese sollen unabhängig voneinander anfahrbar sein, so dass ein unnötiges Rangieren im öffentlichen Raum vermieden wird. Parkplätze im öffentlichen Raum sollen dem Besucherverkehr dienen.

#### **3.16.3 Einfriedung**

*Die Einfriedung der Vorgärten sowie sonstiger Grundstückteile ist - abgesehen von den Einmündungsbereichen zu den Straßen - bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Im*

*Einmündungsbereich der Straßen ist eine Einfriedung auf einer Länge von beidseitig je 5,00 m, gemessen vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien, lediglich bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 10-15 cm über dem Gelände liegen.*

Das Plangebiet soll eine hochwertige Gestaltung erhalten, an der sich auch die Grundstückseigentümer beteiligen sollen. Um ein einheitliches Bild zu erzielen, werden daher Einfriedungen reduziert. Dies dient auch der besseren Sichtbarkeit im öffentlichen Verkehrsraum.

### **3.17 Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes für die Ortslage Jakobwüllesheim ist der notwendige Rückhalteraum vor der Erschließung des neuen Baugebietes anzulegen. Hierfür ist die Straße 'Sollerweg' im Kreuzungsbereich mit der Straße 'Bendenweg' auf einer Länge von ca. 230 m auf eine Höhe von mindestens 153,10 m NHN anzuheben. Die Ausführungsplanung ist dem Kreis Düren, Umweltamt rechtzeitig vor Baubeginn zur Zustimmung vorzulegen.

Der Rückhalteraum ist dauerhaft zu erhalten. Bei einem ggf. notwendigen Austausch des Zulaufrohres in den Hühnerbach darf die Drosselwirkung nicht reduziert werden. Dies bedeutet, dass die jetzige Rohrinnenweite DN 500 beibehalten werden muss.

Die Einleitung der Regenwässer aus dem Trennsystem des neuen Baugebiets muss in das Fließgewässer 'Von den Weihern' erfolgen, damit diese zusätzlich anfallenden Oberflächenwässer gedrosselt über den Rückhalteraum abgeleitet werden. Eine direkte Einleitung in den Hühnerbach ist nicht zulässig.

## **4 HINWEISE**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die nachfolgenden Hinweise eingegangen.

### **4.1 Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt teilweise über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 16" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln sowie teilweise über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Eustachia" im Eigentum der Chemische Fabrik Kalk GmbH, Olpenerstr. 9-13 in 51103 Köln.

### **4.2 Sümpfungmaßnahmen**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.

### **4.3 Erdbebengefährdung**

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. 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.

#### **4.4 Baugrund**

Im Plangebiet steht Löss / Lösslehm über Sand und Kies der Jüngeren Hauptterrasse an. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

#### **4.5 Kultur- und Sachgüter**

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktagen unverändert zu erhalten.

#### **4.6 Bodenschutz**

Es ist im Bereich des ehemaligen metallverarbeitenden Betriebs ein Rückbaukonzept mit Festlegung der Verwertungs- und Entsorgungswege im Vorfeld zu erstellen. Aus Vorsorgegründe sollte eine schnelle Neubebauung des Grundstückes erfolgen. Es sollten während und einige Zeit nach der Baumaßnahme die vorhandenen drei Grundwassermessstellen regelmäßig beprobt werden. Das Grundwassermonitoring kann über einen beschränkten Zeitraum fortgesetzt werden. Weiterhin sind die schadstoffbelasteten Auffüllungen des Bodens vollständig auszuräumen, um die Fläche für Wohnbebauung nutzbar zu machen.

#### **4.7 Ausgleich**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Planung führt zu einem ökologischen Defizit in Höhe von 24.378 Ökopunkten. Dieses soll über eine gemeindliche Fläche in der Ortslage Disternich bewirtschaftet werden:

- Gemarkung Disternich, Flur 19, Flurstück 13

Es ist eine extensive Bewirtschaftung mit Blühstreifen angedacht.

### **5 UMSETZUNG DER PLANUNG**

#### **5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die zwei bestehende Straßen Hahnenfeld und Sollerweg erschlossen. Beide Straßen müssen noch ausgebaut werden, so dass sie in das Plangebiet aufgenommen werden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine Ringerschließung gebaut, von dieser aus zwei Stiche abzweigen. Die innere Erschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Des Weiteren sind Parkplätze für den Besucherverkehr in den Straßenraum integriert. Die Breite der beiden neuen Straßen sowie der Straße „Sollerweg“ wird 6,50 m betragen.

Weiterhin wird eine Planstraße zur Erschließung der Sportanlagen bzw. des Tennisplatzes festgesetzt. Bisher ist diese nur über Feldwege zu erreichen. Die Fläche ist mit ca. 10 m sehr breit angesetzt; die Straße soll durch Straßenbegleitgrün eingefasst werden.

Das Gebiet ist insgesamt von Fuß- und Radwegen durchzogen. Eine Fußwegeverbindung von der Planstraße zum Hahnenfeld kann ggf. als Notzufahrt dienen.

## 5.2 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. So soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung durch Dipl.-Geol. Michael Eckardt (2020) wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Demnach ist eine Versickerung aufgrund des zu geringen kf-Wertes nicht möglich.

Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes soll das zukünftig anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennt gefasst werden. Hierdurch kann einer Verunreinigung von Boden und Grundwasser durch auf den Verkehrsflächen ggf. anfallende Schadstoffe entgegengewirkt werden.

Dabei soll das Schmutzwasser an den öffentlichen Mischwasserkanal im Sollerweg angeschlossen werden und das Oberflächenwasser von den Dachflächen und Verkehrsflächen vollständig in den Graben „Von den Weihern“ eingeleitet werden. Die drei Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebiets werden aufgrund der direkten Lage an den Kanal Hahnenfeld angeschlossen werden.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren wurde eine mögliche Hochwassergefährdung überprüft. Hintergrund ist ein Hochwasserereignis aus Mai 2008, welches zum Übersetzen von Niederschlagswasser von den südlich des Geltungsbereiches befindlichen landwirtschaftlichen Flächen auf die Straße Sollerweg geführt hat.

Die Berechnung hat ergeben, dass das Volumen bei einem Hochwasserereignis über die südlich / südwestlich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen zurückgehalten werden kann. Jedoch nur unter der Voraussetzung, wenn die Straße am Sollerweg die Mindesthöhe von 153,10 m NHN aufweist. Um dies einzuhalten, wurden die Höhen im Bebauungsplan festgesetzt.

## 6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 Umweltprüfung

Dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigelegt, in dem die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

#### 6.1.1 Immissionsschutz

Durch die Entwicklung des Wohngebietes und den möglichen Verkehrslärm werden keine erheblichen Immissionen erwartet. Allerdings werden die Sportanlagen im Bestand gesichert. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass die bestehenden Sportanlagen die Immissionswerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) einhalten.

Auch durch den Kindergarten werden Schallimmissionen hervorgerufen. Nach § 22 Absatz 1a BImSchG stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ dar. Ein Kindergarten stellt eine zulässige Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet dar und führt demnach nicht zu Schallauswirkungen auf diese Nutzung.

Um die Immissionen zum Verkehrslärm sowie durch die Sport- und Freizeiteinrichtungen zu beurteilen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Firma PEUTZ Consult (Februar 2020) erstellt.

Die Untersuchung ergab, dass durch die zu erwartenden Immissionen durch **die Nutzung der Sport- und Freizeiteinrichtungen** unter Berücksichtigung der angenommenen Frequentierungen und Nutzungszeiten an einem Sonntag in der mittäglichen Ruhezeit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes in der Mittagszeit werden insbesondere durch die Nutzung des Bolzplatzes verursacht. Durch eine Nutzung des Bolzplatzes von insgesamt 1 Stunde am Tag ausschließlich außerhalb der mittäglichen Ruhezeit können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Immissionsanforderungen hinsichtlich kurzzeitig zulässiger Geräuschspitzen werden zum Tageszeitraum in jeder geprüften Situation eingehalten.

Die Untersuchungen zum **Verkehrslärm** bei freier Schallausbreitung ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in allen Bereichen des Plangebietes eingehalten werden. An den geplanten Wohngebäuden werden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 50 dB(A) am Tag und von maximal 41 dB(A) in der Nacht erreicht. Für das Plangebiet wurden informativ die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt. Die höchsten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet ergeben sich entlang des Sollerweges mit 60 dB(A) (bezogen auf den Tageszeitraum).

Weiterhin wurde die **Verkehrslärmveränderung** im Umfeld des Plangebietes durch die **zusätzlichen Verkehre** untersucht. Es ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel am Sollerweg von bis zu 4 dB(A), am Hahnenfeld bis zu 6 dB(A). Durch die vorhandenen sehr geringen Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen und der im Vergleich zu den umliegenden Wohnbebauungen hohen Anzahl der anzuschließenden neuen Wohneinheiten im geplanten Wohngebiet hat sich die Belastung durch Verkehrslärm an manchen bestehenden Immissionsorten durch die zusätzlichen Fahrten mehr

als verdoppelt. Die Beurteilungspegel liegen an allen Immissionsorten jedoch unterhalb der zur Bewertung orientierend herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie den verwaltungsrechtlichen Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Es erfolgte eine Beurteilung für den Straßenneubau im Plangebiet sowie für den Ausbau des Sollerwegs. Hierbei stellte sich heraus, dass durch den Straßenneubau kein Gebäude im Umfeld dem Grunde nach Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen hat.

### **6.1.2 Altlasten**

Auf dem Grundstück Gemarkung Jakobwüllesheim, Flur 4, Flurstück 471 hat sich früher ein metallverarbeitender Betrieb mit einer Galvanikabteilung befunden. Ausgehend von diesem Altstandort ist, nach Angabe des Kreises Düren, eine Verunreinigung des Grundwassers durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe und Chromat festgestellt worden.

Es wird davon ausgegangen, dass es durch den Betrieb der Galvanik zu Bodenverunreinigungen in der ungesättigten Bodenzone unterhalb der Halle gekommen ist. Diese Verunreinigungen sind durch konzentriert versickerndes Niederschlagswasser, das sich regelmäßig im Keller des Gebäudes angesammelt hat, in das Grundwasser eingetragen worden.

Der weitere Eintrag von Schadstoffen aus dem Boden in das Grundwasser konnte dadurch unterbunden werden, dass die konzentrierte Versickerung des im Keller angesammelten Niederschlagswassers durch geeignete Baumaßnahmen unterbunden worden ist. Dadurch konnte eine Sicherung des Schadens erreicht werden, eine nachhaltige Sanierung ist nicht erfolgt.

Im Rahmen der Sicherung kommen dem vorhandenen Gebäude und der Oberflächenbefestigung eine besondere Bedeutung zu, da sie eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem kontaminierten Bodenbereich verhindern. Ein Abbruch des Gebäudes und eine Entfernung der Oberflächenbefestigung könnte dazu führen, dass wiederum Schadstoffe mit versickerndem Niederschlagswasser in das Grundwasser eingetragen werden.

Da durch die Planung der Abbruch des Gebäudes zumindest vorbereitet wird, wurde durch einen Altlastengutachter die Belastungssituation in der ungesättigten Bodenzone unterhalb des Gebäudes untersucht. Darauf aufbauend wurde bewertet, wie sich ein Gebäudeabbruch und eine Wasserversickerung auf die Schadenssituation auswirkt und welche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen sind.

Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung in diesem Bereich wurde weiterhin untersucht und bewertet, ob dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind bzw. durch welche Maßnahmen dies zu erreichen ist.

In den durchgeführten Untersuchungen konnten keine Schadstoffe im Grundwasser mehr nachgewiesen werden. Geringe Belastungen mit Chromverbindungen liegen dennoch im Boden unter dem Gebäude sowie im Sickerwasser eines Pumpensumpfes im Keller des Gebäudes vor. Unter den vorliegenden Rahmenbedingungen geht keine Gefährdung von Schutzgütern von der Fläche aus. Im Rahmen des Neubaus und des Abbruchs sind Maßnahmen zur Verhinderung einer möglichen stärkeren Auswaschung von Schadstoffen zu treffen. Die folgenden Maßnahmen sind in der Planung des Neubaus zu berücksichtigen.

- Die Erstellung eines Rückbaukonzeptes mit Festlegung der Verwertungs- und Entsorgungswege ist im Vorfeld erforderlich.



- Es sollte aus Vorsorgegründe eine schnelle Neubebauung des Grundstückes erfolgen
- Es sollten während und einige Zeit nach der Baumaßnahme die vorhandenen drei Grundwassermessstellen regelmäßig beprobt werden. Das Grundwassermonitoring kann über einen beschränkten Zeitraum fortgesetzt werden.

Auch im Rahmen des Bodengutachtens durch Dipl.-Geol. Michael Eckardt wurden die schadstoffbelasteten Auffüllungen des Bodens erkundet. Um die Fläche für Wohnbebauung nutzbar zu machen, sollen die Auffüllungen vollständig ausgeräumt werden.

### **6.1.3 Hochwasserschutz**

Bei Starkregenereignissen wurde durch die untere Wasserbehörde festgestellt, dass ein Teil der anfallenden Wassermengen aus den Einzugsgebieten der Gewässer am Geländetiefpunkt ins Plangebiet übersetzt. Hintergrund ist ein Hochwasserereignis aus Mai 2008, welches zum Übersetzen von Niederschlagswasser von den südlich des Geltungsbereiches befindlichen landwirtschaftlichen Flächen auf die Straße Sollerweg geführt hat. Daher wurde geprüft, inwieweit die geplanten Bauflächen betroffen sind.

Gemäß des Entwässerungskonzeptes lässt sich anhand der Vermesserggrundlage und Gegebenheiten des bestehenden Geländes vermuten, dass ein Übersetzen im südlichen Bereich in Richtung Bendenweg (Flurstück 172 angrenzende an den Graben) stattgefunden hat. Somit liegen die Erschließungsstraße und Bebauung des Plangebiets mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Einflussbereich dieses "Hochwasserbereichs". Die Entfernung zum nächsten, geplanten Wohngebäude beträgt gemäß dieser Einschätzung ca. 60 m.

Um das Volumen bei einem Hochwasserereignis über die südlich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen zurückzuhalten, sind die Höhen auf ein Niveau von mindestens 153,10 m NHN anzuheben. Durch die Höherlegung des Geländes im Zuge der Entwässerungsplanung entsteht ein weiterer Schutz vor möglichem Hochwasser.

## **6.2 Eingriffsregelung**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit entsprechender Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Durch den Bebauungsplan entsteht ein Defizit von 24.378 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Vettweiß auf einer gemeindlichen Fläche in der Ortslage Disternich (Gemarkung Disternich, Flur 19, Flurstück 13). Es ist eine extensive Bewirtschaftung mit Blühstreifen angedacht.

**7 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. JA-3**Bestand

Plangebiet .....	ca. 24.281 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche .....	ca. 1.971 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Kindergarten .....	ca. 1.734 m <sup>2</sup>
Sportflächen .....	ca. 18.155 m <sup>2</sup>
Mischgebiet .....	ca. 2.421 m <sup>2</sup>

Planung

Plangebiet .....	ca. 24.270 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche .....	ca. 5.131 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Kindergarten .....	ca. 1.737 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche Sport.....	ca. 3.893 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	ca. 1.098 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet .....	ca. 9.542 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen .....	ca. 3.967 m <sup>2</sup>