

## Vorentwurfsbegründung zum

### Bebauungsplan der Innenentwicklung Issum – Sevelen Nr. 24 - Falkenstraße -

#### 1. Planungsanlass

Planungsanlass ist die wohnbauliche Nutzung eines Teiles des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Heller Weg 24. Das alte Wohnhaus wird erhalten und wurde ausparzelliert. Die Wirtschaftsgebäude und Stallungen werden abgebrochen.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 528 der Flur 9, Gemarkung Sevelen, mit einer Fläche von 3237 m<sup>2</sup>. Das Grundstück grenzt im

- Norden an die Flurstücke 417 (Falkenstr. 10) und 518
- Süden an die Flurstücke 527 und 45 (Heller Weg 20, 22)
- Osten an die Flurstücke 44 , 440 und 45
- Westen an die Falkenstraße

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan dargestellt.

#### 3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich (tatsächlich und rechtlich)

##### 3.1. Planungsrechtliche Einordnung

Ein Bebauungsplan für den Planbereich liegt nicht vor.

##### 3.2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine gemischte Baufläche vor. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gewährleistet.

##### 3.3. Bisherige Nutzung

Derzeit befindet sich auf dem überplanten Gebiet eine nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Hofstelle.

#### 4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Falkenstraße ist straßenbegleitend beidseitig mit Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 34 BauGB bebaut. Der Planbereich weist eine Frontlänge von 58 m entlang der Falkenstraße und eine Tiefe von gut 51 m aus. Um die rückwärtigen Grundstücksteile zu erschließen, ist die Anlage eines Stichweges erforderlich. Für eine geordnete Steuerung der Bebauung beidseits dieses Weges ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

## 5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung soll der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Hierbei soll eine Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden. Die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte wird auf zwei beschränkt.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung von einem Vollgeschoß bestimmt.

### 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen fixiert, die im Bebauungsplan dargestellt sind.

### 5.4. Verkehrliche Erschließung

Alle Grundstücke werden über den geplanten Erschließungsstich erschlossen. Diese öffentliche Verkehrsfläche wird analog zur Falkenstraße selbst über offene Mulden, die an der Südseite der Straße angeordnet werden, entwässert. Die Mulden sind zunächst nachrichtlich dargestellt. Die genaue Dimensionierung ist noch im Verfahren zu ermitteln.

### 5.5. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an sämtliche Medien, Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gewährleistet. Ein privater Müllsammelplatz ist an der Falkenstraße ausgewiesen.

### 5.6. Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Entlang der Falkenstraße werden Stellplätze für Besucher angelegt.

### 5.7. Hinweis Grundwasserstand, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß gutachterlicher Stellungnahme lag der Flurabstand des Grundwasser Anfang Juni 2014 bei ca. 1,4 m. Das Gutachten führt weiter aus, dass eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus gutachterlicher Sicht auf Grundlage der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte dauerhaft möglich ist.

Da der anzustrebende Abstand von 1,0 m zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und einem mittleren hohen Grundwasserstand nicht bzw. nur bedingt eingehalten werden kann, soll die Versickerung über Mulden, flache Rigolen bzw. Rohrrigolen erfolgen. Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal in der Falkenstraße eingeleitet.

## **6. Flächen mit Bodenbelastungen**

### **6.1 Kampfmittel**

Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen.

### **6.2 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind weder Altlasten bekannt noch ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der bisherigen Nutzung mit deren Existenz zu rechnen.

## **7. Bergbaueinwirkungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans könnte zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.

## **8. Naturschutzrechtliche Einwirkungen**

Aufgrund der geringen Größe, der zulässigen Grundfläche und der räumlichen Lage finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB (beschleunigtes Verfahren) Anwendung. Demnach gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **8.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Für den Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Ausweislich dieses Beitrages sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da gegenüber dem momentanen Zustand keine zusätzliche Versiegelung bewirkt wird und die geplante Wohnbebauung sich an dem umgebenden Wohngebiet orientiert.

Durch die Festsetzung von 4 bodenständigen, standorttypischen bzw. heimischen Baumarten, die auf den 4 größeren Grundstücken gepflanzt werden sollen, kann der Eingriff in den Naturhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

### **8.2 Artenschutzprüfung**

Das Bebauungsplangebiet wurde einer Artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Diese ergab, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht dazu führt, dass Exemplare einer planungsrelevanten Art erheblich gestört, getötet oder verletzt werden.

## **9. Bodendenkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Issum oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

## 10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die in Anspruch genommenen Flächen wurden von den Herren Norbert Leurs und Christian Leurs erworben. Die Eigentumsumschreibung wird derzeit betrieben. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Antrag auf Abbruch der Wirtschafts- und Stallgebäude ist gestellt und genehmigt.

## 11. Umweltbericht

Aufgrund des zulässigerweise angewendeten Verfahrens nach §13a BauGB kann nach der geltenden Rechtslage von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

## 12. Kosten

Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes ergeben sich für die Gemeinde nicht, da die Kosten der Erschließung von dem Erschließungsträger getragen werden.

Issum - Sevelen, den 10.07.2014

Verfasser



.....  
Andreas Claaßen  
Öffentl. best. Verm.-Ing.