



**Begründung
zum Bebauungsplan A 2
Hamich ‚Maarfeld‘
gemäß § 13b BauGB**

auf dem Maarfeld an der Heisterner Straße



Lage des Plangebietes

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN A 2 HAMICH ‚MAARFELD‘

Anlass der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes A 2 Hamich ‚Maarfeld‘ soll für die nordöstliche Einfahrt in den Ortsteil Hamich eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden. Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens war, dass der überwiegende Teil der Fläche in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der voraussichtlich im Mai 2020 genehmigt wird, als Wohnbaufläche dargestellt wird. Am 28.11.2019 wurde auf Antrag eines Erschließungsträgers durch den Ausschuss für Bau- und Planungsangelegenheiten der Gemeinde Langerwehe der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte gemäß § 13 b in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB und folgt dem Ziel des Flächennutzungsplanes hier Wohnbauflächen insbesondere für Einfamilienhäuser zu schaffen. Der Erschließungsträger hat zwischenzeitlich die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortseingang des Ortsteils Hamich. Dieser Ortsteil liegt ca. 6,5 km östlich der Stadt Stolberg, ca. 5 km südöstlich der Stadt Eschweiler und ca. 4 km südwestlich vom Gemeindezentrum Langerwehe. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,2 ha. Das Plangebiet wird im Nordwesten von dem geschwungenen Verlauf der Kreisstraße K23 Heisterner Straße begrenzt. Die südwestliche Grenze bilden die Gärten der Bebauung an der Kreuzfelder Straße. Südöstlich des Plangebietes liegt ein Reitplatz mit dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden. Zwischen Reitplatz und Plangebiet verbleibt eine ca. 50 m tiefe Wiesenfläche. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den offenen Landschaftsraum. Das Plangebiet umfasst den größten Teil des Flurstückes 1132 der Flur 9 Gemarkung Wenau. Die Fläche wird heute als Wiese genutzt. Das Gebiet fällt von Nordosten (227,57 m über NHN) nach Südwesten (222,55 m über NHN) um ca. 5 m ab.

Das Plangebiet kann von der Heisterner Straße aus durch eine Stichstraße erschlossen werden. Die Heisterner Straße wird im Bereich des Plangebietes von einem separaten Radweg begleitet, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt wird. Die Erschließung einzelner Grundstücke von der K23 aus ist aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt ausgeschlossen.

Nördlich der Heisterner Straße wird das Flurstück 1119 als Mehrzweckplatz genutzt. Östlich des Plangebietes liegt in ca. 300 m Entfernung ein Sportplatz.

Die Ortslage Hamich zeichnet sich durch einen Ortskern aus, der von Hofanlagen geprägt wird. Um diesen Ortskern haben sich einzelne Ortserweiterungen gebildet. Die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Erweiterung besteht vorrangig aus Einzel- und Doppelhäusern, die von der Kreuzfelder Straße aus erschlossen werden. Die Ortslage Hamich grenzt im Südosten an die zusammenhängenden Waldflächen der Voreifel.

Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln im Teilabschnitt – Region Aachen von 2003 ist die Fläche des Plangebietes als ‚Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich‘ dargestellt. Des Weiteren wird der Geltungsbereich als Fläche zum ‚Schutz der Landschaft‘ und als Fläche für ‚landschaftsorientierte Erholung‘ sowie als Fläche mit ‚Grundwasser- und Gewässerschutz‘ markiert.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche zum Teil als Wohnbaufläche (ca. 83 %) und zum Teil als Fläche (ca. 17 %) für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Planverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren setzte gemäß zeitlicher Definition durch das BauGB einen Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 voraus. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB muss bis zum 31.12.2021 gefasst werden. Zulässig sind dabei nur Vorhaben, die Wohnnutzungen auf Flächen von weniger als 10.000 m² Grundfläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, begründen.

Voraussetzung ist, dass die im § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Aufgrund der geringen Größe und der nicht vorliegenden Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden die Bedingungen erfüllt. Damit entfallen die Umweltvorprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung. Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, entfällt auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen.

Das Verfahren soll mit einer zweistufigen Beteiligung durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet geschaffen und die entsprechend hohe Nachfrage befriedigt werden. Der notwendige Bedarf wird unter anderem durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022, Förderjahr 2019 mit Fördererlass vom 15.02.2019 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung bestätigt, der für die Gemeinde Langerwehe sowohl für den Mietwohnraum als auch für das selbstgenutzte Wohneigentum ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau konstatiert. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken einerseits aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung, andererseits aber auch von neuen Einwohnern aus dem Umland gesehen. Von besonderem öffentlichem Interesse der Gemeinde Langerwehe ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen, aber auch durch den Zuzug neuer Einwohner mittel- bis langfristig die vorhandene Infrastruktur sicherzustellen.

Aufgrund der westlich angrenzenden Wohnbebauung, der hervorragenden Lage am Landschaftsrand und der guten verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz bietet sich die Fläche für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken an.

Entsprechend den Zielen des Aufstellungsbeschlusses soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird im westlichen Abschnitt an die Heisterner Straße angebunden. Die Erschließungsstraße wird in einer Breite von 7,00 m zunächst in grader Linie Richtung Südosten geführt und verläuft dann nach ca. 50 m in einem engen Bogen Richtung Norden. Die Straße wird mit einer großzügigen Wendeanlage abgeschlossen, die bei Bedarf auch dem sozialen Miteinander dienen und als Gemeinschaftsfläche genutzt werden kann. Im südöstlichen Straßenknick zweigt Richtung Südosten eine 5,00 m Breite Stichstraße ab, die der Zufahrt zur Restparzelle dienen soll. Die Bebauung ist straßenbegleitend in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Gemäß städtebaulichem Konzept können 21 Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Aufgrund der Lage am Landschaftsrand wird die Grundflächenzahl auf 0,35 reduziert. Insgesamt sollen maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden, um unter klimatischen Aspekten sinnvolle A/V Verhältnisse (Außenhaut / Volumen) zu ermöglichen. Die Bauweise wird auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten beschränkt, um damit der Lage am Ortsrand gerecht zu werden und um eine zu hohe Nutzung

der Verkehrsflächen auszuschließen. Für die Bebauung, die im Südwesten an die Bestandsbebauung angrenzt, wird die Dachform auf traufständige Satteldächer beschränkt.

Der ruhende Verkehr ist generell auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Für Besucher werden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ca. 8 Besucherparkplätze in Abhängigkeit von den zukünftigen Grundstückszufahrten vorgesehen.

Das Plangebiet ist zu den nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Grenzen mit Hecken- und Gehölzstrukturen einzufassen, die im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Umweltbelange

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist kein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist in einer Artenschutzvorprüfung zu untersuchen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme planungsrelevante Arten betroffen sind und ob gegebenenfalls Präventionsmaßnahmen erforderlich sein könnten. Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist die Fläche nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Gemäß Flächensteckbrief zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist bezüglich des Schutzgutes ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘ im Plangebiet nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen, da genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens entfällt die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen.

Im Rahmen eines Lärmgutachtens ist zu prüfen, ob Maßnahmen gegen Einwirkungen der Verkehrsimmissionen der Heisterner Straße erforderlich sind. Des Weiteren ist zu prüfen, ob Lärmimmissionen aus dem nördlich gelegenen Mehrzweckplatz und vom östlich gelegenen Sportplatz auf das Gebiet einwirken. Um Auswirkungen des südlich des Plangebietes liegenden Reiterhofes zu beurteilen, ist ein Geruchsgutachten zu erstellen.

Durch möglicherweise vorhandene verfüllte Bombenrichter sind Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Bodenuntersuchung erforderlich machen. Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW zeichnen sich die Böden des Plangebietes durch Braunerden ohne hochstehendem Grundwasser und Staunässe aus. Der Boden besteht vorrangig aus schluffigem Lehm.

Auf das Schutzgut ‚Wasser‘ sind aufgrund der geplanten Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten. Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse gemäß Bodenkarte nicht möglich. Eine Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse ausgeschlossen. Deshalb soll das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Dafür ist der Nachweis erforderlich, dass die entsprechenden Klärkapazitäten vorhanden sind. Gemäß Netzanzeige des Wasserverbandes Eifel Rur kann das anfallende Mischwasser aus dem Plangebiet innerhalb der Kläranlage Langerwehe hinreichend behandelt werden. Das Abwasser kann aufgrund der Lage der Verkehrsflächen innerhalb der Topographie im freien Gefälle zum Mischwasserkanal in der Heisterner Straße geführt werden.

Kennzahlen

Plangebiet	12.303 m²	100,0 %
Wohnbauflächen:	10.869 m²	88,3 %
Verkehrsflächen	1.434 m²	11,7 %



Abb. 1 - Luftbild Bestand



Abb. 2 – Städtebauliches Konzept