GEMEINDE WEILERSWIST
BEBAUUNGSPLAN NR. 130
„DERKUM-HAUSWEILER, ÖSTL. DER EUSKIRCHENER STRASSE“

BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Stand: 25.08.2021

1. VORGABEN

1.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Infrastruktur der Gemeinde Weilerswist hat in seiner Sitzung vom 30.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 20.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Weilerswist erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.2018 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 08.01.2019 gebeten worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 01.07.2020 bis einschließlich 16.08.2020 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Weilerswist erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.2020 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 16.08.2020 gebeten worden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 28.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Weilerswist erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.07.2020 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 28.08.2020 gebeten worden.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Derkum-Hausweiler, zwischen der Euskirchener Straße und der Bahntrasse Köln – Euskirchen. Im Süden wird das Gebiet von der Prümer Straße und den nördlichen Grenzen der Flurstücke 268 und 27 begrenzt. Im Norden wird die Plangebietsgrenze durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung am Schneppenheimer Weg gebildet.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,9 ha.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind dem Entwurf zum Bebauungsplan bzw. der Verkleinerung der Planung zu entnehmen.

1.3 Vorhandenes Planungsrecht

1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahr 2003 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 130 „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ aus.

1.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 stellt die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 43.1 „Wohnbauflächen“ dar.

1.3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 130 besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Festsetzungen eines Landschaftsplanes.

1.4 Erdbebenzone

Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein–Westfalen bezieht sich auf die DIN 4149-2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten’. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

1.5 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

1.6 Bodendenkmalpflege

Im Jahr 2007 erfolgte eine erste Begehung der Fläche durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Da im Westen des Plangebietes eine römische Straße verläuft, die von Köln nach Bad Münstereifel führt, war hier eine römische Ansiedlung nicht auszuschließen.

Die archäologischen Untersuchungen sind inzwischen für das Plangebiet abgeschlossen. Im Zuge der Sachverhaltsermittlung wurde ein eisenzeitliches Gehöft festgestellt, dass im Zuge einer Flächenerweiterung vollständig untersucht wurde. Auf der Grundlage des Untersuchungsergebnisses kann zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass weitere archäologische Bodendenkmäler in der Fläche erhalten sind. Unter Berücksichtigung von Aufwand und Nutzen wurde die Untersuchung dennoch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht weitergeführt.

Weitere aus der Planung resultierende Ermittlungen zum Bestand an Bodendenkmälern sind nach wissenschaftlicher Wertung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege nicht erforderlich, da nach dem Untersuchungsergebnis nicht mehr von einer Abwägungserheblichkeit der Belange des Bodendenkmalschutzes nach den Vorgaben der §§ 1 Abs. 3 und 11 DSchG NW auszugehen ist.

Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-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 LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

1.7 Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat innerhalb des Plangebietes Sondierungen durchgeführt. Eine Teilfläche von ca. 5,6 ha wurde aufgrund von Störfaktoren im Erdreich geräumt.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird um Beachtung des *Merkblattes für Baugrundeingriffe* auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.

Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, wonach die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass bei Auffinden von Kampfmitteln die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu benachrichtigen sind.

1.8 Bestehende Situation / Topographie

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Westlich der Fläche befinden sich die Euskirchener Straße (L 194) und Siedlungsbereiche von Derkum-Hausweiler. Im Norden grenzt ein Siedlungsbereich mit Kapelle, Spielplatz, Feuerwehrhaus und Wohnhäusern an, im Süden Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser).

Entlang der östlichen Grenze verläuft die Eisenbahntrasse Köln – Euskirchen. Sie weist an der Westseite eine lockere Baumreihe auf. Die vorhandenen Bäume befinden sich weitestgehend auf den Grundstücksflächen der Deutsche Bahn AG.
An der Ostseite der Bahntrasse verlaufen ein Saumstreifen mit Ruderalvegetation und Einzelbüschen sowie ein asphaltierter Wirtschaftsweg. Östlich schließen sich weitläufige offene Feldflurbereiche an.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß der EU-Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) sind durch die Planung nicht betroffen.

Die aktuellen Geländehöhen bewegen sich innerhalb des Plangebietes zwischen 140 m und 144 m üNHN. Der niedrigste Punkt befindet sich im Nordwesten des Plangebietes. Das Gelände steigt in südlicher Richtung bis auf 144 m üNHN an.

1.9 Eigentumsstruktur

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Weilerswist.

1.10 Landesplanerische Abstimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz

Gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes hat die Gemeinde, um die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.

Die Bezirksregierung Köln hat der Gemeinde Weilerswist mit Schreiben vom 28.10.2016 (Az.: 32/62.6-1.14.10) mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In Derkum-Hausweiler bzw. Ottenheim stehen zurzeit keine Baugrundstücke zur Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 in Derkum-Hausweiler sollen für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier geschaffen werden. Es sind Geschosswohnungen und Familienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Insgesamt sind an dem Standort ca. 68 Hauseinheiten und ca. 130[1] Wohneinheiten im Bereich der Geschosswohnungen geplant.

Das Angebot an Haus- und Wohnformen ist weit gefächert und soll damit möglichst vielen Nutzergruppen gerecht werden.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (kein großflächiger Einzelhandel), der der Versorgung des Gebietes dienen soll, zu schaffen.

Die innere Erschließung ist für das geplante Wohngebiet über zwei Anbindungen an die Euskirchener Straße geplant. Im Nordwesten ist eine neue Anbindung vorgesehen. Im Süden soll die innere Erschließung über die Prümer Straße an die Euskirchener Straße angebunden werden.
Direkte Zufahrten zu den geplanten Wohngebäuden entlang der Euskirchener Straße sind nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt jeweils über das geplante innere Erschließungssystem.

Die Planaufstellung entspricht den Zielen und Grundsätzen des neuen Landesentwicklungsplans. Nach 6.2-2 sollen vorhandene Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs bei der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung besonders berücksichtigt werden. Die Wohnbaulandentwicklung in Derkum-Hausweiler liegt nur ca. 700 m vom Bahnhaltepunkt „Weilerswist-Derkum“ entfernt und ist damit auch fußläufig erreichbar.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen aufzunehmen und innerhalb des Plangebietes fortzuführen, setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet fest.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden zum einen die Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung geschaffen und zugleich weitere Nutzungsmöglichkeiten, gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO eingeräumt.

[1] Die Zahl der Wohneinheiten kann sich je nach Wohnungsgrößen noch verändern.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten u.a. auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden (=Einzelhandelsbetriebe) zulässig, wenn diese den Schwellenwert der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Planung berücksichtigt die Zielsetzung hinsichtlich der Nahversorgung des Gebietes und setzt im Nordwesten des Gebietes, östlich der Euskirchener Straße, eine ausreichend große Baufläche für einen Lebensmittelmarkt fest.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb des Plangebietes vorrangig die Voraussetzungen für Wohnungen zu schaffen, wäre mit der Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen gefährdet. Innerhalb des geplanten Wohnquartiers werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der zu erwartenden Störungen und der Großflächigkeit als unverträglich eingestuft. Die Nachbarschaft einer Tankstelle zu Wohnnutzungen wird zudem wegen der Lichtemissionen und dem zu erwartenden Fahrzeugverkehr problematisch zu beurteilt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Zielen der Planung und in Anlehnung an die bestehende Struktur im Umfeld des Plangebietes ist innerhalb des Plangebietes eine Durchmischung von Geschosswohnungen (zwei- dreigeschossig) und freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Neubebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahlen (II / II - III) sowie durch die Höhenlage der Gebäude bestimmt.

Als neue Geländeoberfläche i.S.d. § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße).
Als maßgebliche Höhe gilt die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet mit GRZ = 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem zulässigen Höchstwert des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40% der Grundfläche zuzulassen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert durch die vorgenannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde daher festgesetzt, dass
a) die im Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^6 - WA^{12} festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Grundflächen von Garagen und / oder offene oder überdeckte Stellplätze (also alle Arten von Stellplätzen) inkl. ihrer Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden darf.

b) die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA^5 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Grundflächen von KFZ-Stellplätzen inkl. ihrer Zufahrten, Anlieferung und sonstigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.
Innerhalb der Teilfläche WA^5 ist die Errichtung eines Nahversorgers (Lebensmittelmarkt) gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.
Die Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zugunsten von Kundenparkplätzen wird aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten, da ansonsten die Ansiedlung eines Nahversorgers an dem Standort nicht möglich wäre.

Zur Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen durch Lärm wurden die durch den Lebensmittelmarkt in der Nachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung (GRANER+PARTNER Mai 2020) ermittelt und bewertet (s. hierzu weitere Ausführungen unter 3.8.3).

3.2.2 Geschosse

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^8, WA^9, WA^{11} + WA^{12} sind Einzel- und Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise geplant.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA^6 + WA^7 und WA^{10} sind Geschosswohnungen
a) in mindestens zweigeschossiger und maximal dreigeschossiger Bauweise und
b) in maximal dreigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA^5 (Nahversorger) wird auf Grund der Art der geplanten Bebauung auf die Festsetzung einer Geschosszahl verzichtet. Die Höhensituation wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert.

3.2.3 Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^8 – WA^{12} gilt als neue Geländeoberfläche i.S.d. § 2 (4) BauO NRW die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße).
Als maßgebliche Höhe gilt die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die zulässige 3 m-Höhe von Grenzgaragen u.a. baulichen Anlagen i.S.d. § 6 (11) BauO NRW.

Die Höhen sind, soweit der Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen noch nicht erfolgt ist, der Verkehrsplanung der Firma Schleiffer, Euskirchen, Stand April 2020 zu entnehmen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA^5, WA^6 und WA^7 gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte (BZP) 1 - 3.

b) Gebäudehöhen
Bei den Gebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^6 – WA^{12} sind – in Abhängigkeit von der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse – die nachfolgend aufgeführten maximalen Firsthöhen – bezogen auf die Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße) – einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse	Zulässige maximale Firsthöhe
I	9,50 m
II	11,00 m
III	13,50 m

Für das Allgemeine Wohngebiet WA^5 (Nahversorger) werden für das Hauptgebäude (max. H = 9,0 m) und die Nebengebäude (Max. H = 6,5 m) festgesetzt.

Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die angestrebte Nutzung möglich wird. Mit der Definition der Baugrenze und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist die maximal zulässige Gebäudekubatur definiert. Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudehöhe soll des Weiteren dazu beitragen der Öffentlichkeit eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung zu ermöglichen.

3.2.4 Höhenlage der Baugrundstücke

Als neue Geländeoberfläche i.S.d. § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße).
Als maßgebliche Höhe gilt die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die zulässige 3 m-Höhe von Grenzgaragen u.a. baulichen Anlagen i.S.d. § 6 (11) BauO NRW.

Die Höhen sind, soweit der Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen noch nicht erfolgt ist, der Verkehrsplanung der Firma Schleiffer, Euskirchen, Stand April 2020 zu entnehmen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplanten Bebauungen innerhalb der Teilflächen WA^1 – WA^4 und WA^6 – WA^{12} setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise (o) fest.
Für die Teilflächen WA^5 (Nahversorger) wird auf die Vorgabe der Hausform verzichtet, da innerhalb dieser Fläche kein städtebauliches Erfordernis hinsichtlich der Konkretisierung der Bauweise gesehen wird.

Bei der Festsetzung der zulässigen Haustiefen für die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^8, WA^9, WA^{11} + WA^{12} geplanten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser orientiert sich die Planung an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes und vergleichbaren Planungen innerhalb der Gemeinde Weilerswist. Das zulässige Maß in der Tiefe wird bei den Einzel- und Doppelhäusern auf maximal 14,0 m beschränkt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA^6 + WA^7 und WA^{10} sollen Mehrfamilienwohnhäuser im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Die Bautiefen orientieren sich mit 16,0 m an den Zielen der Planung auf einer Ebene mehrere Wohnungen errichten zu können.

Die im Bebauungsplan für die Teilflächen WA^1 – WA^4 und WA^6 – WA^{12} festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Vor- und Terrassendächer, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden, vorausgesetzt, dass weitere öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen wie z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten sind.

3.4 Verkehr

3.4.1 Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Euskirchener Straße (L 194) an. Die Anbindung der inneren Erschließung an die Euskirchener Straße erfolgt aus südlicher Richtung über die Prümer Straße und im Nordwesten über eine neue Anbindung.
Direkte Zufahrten zu den geplanten Wohngebäuden entlang der Euskirchener Straße sind nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt jeweils über das geplante innere Erschließungssystem. Für den geplanten Standort eines Nahversorgers ist eine Ein- /Ausfahrt unmittelbar von der Euskirchener Straße geplant.
Zur Absicherung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Plangebietsgrenze für die jeweiligen Wohnbaugrundstücke „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ fest.

3.4.2 Innere Erschließung

Die Haupttrassen der inneren Erschließung sind mit 9,0 m Breite vorgesehen, sodass auch ein Ausbau im Trennprofil mit beidseitigen Gehwegen möglich wird. Untergeordnete Stichstraßen sind auf Grund des eingeschränkten Zufahrtsbedarfes für die Anlieger mit Breiten von 6,0 m, 4,0 m und 3,5 m festgesetzt.

Die innere Erschließung ist im Norden an die Euskirchener Straße und im Süden über die Prümer Straße an die Euskirchener Straße angebunden. Hierdurch besteht für die künftigen Bewohner die Möglichkeit, das Plangebiet je nach Fahrtziel in südlicher oder nördlicher Richtung zu verlassen.

Die Anordnung von Fahrbahnverschwenken und von kleinen Platzflächen im Verlauf der Planstraße B soll zur Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten beitragen.

Durch die gewählte innere Erschließungsform kann auf großflächige Wendeanlagen verzichtet werden. Lediglich im Norden und Südosten sowie für eine Wohngruppe im Mittelteil des Plangebietes werden kleinere Erschließungsstiche notwendig. Für Müllfahrzeuge sind diese Anliegerstraßen wegen der fehlenden Wendemöglichkeit nicht befahrbar. Die Müllboxen sollen daher auf den Baugrundstücken abgestellt und die Behälter an den Abholtagen zu den jeweiligen Müllabstellplätzen (M) gerollt werden.

Gegenüber der Planfassung aus der 1. öffentlichen Auslegung wurde die Planstraße A in östlicher Richtung bis zur Plangebietsgrenze mit einer Breite von 9,0 m festgesetzt. Diese Änderung ist begründet in der Zielsetzung, über diese Trasse das gesamte Niederschlagswasser aus den geplanten Wohngebieten in eine Versickerungsanlage östlich der Bahn einzuleiten.

Entsprechend der Anregung des Landesbetrieb Straßen NRW wurden in den Einmündungsbereichen der Prümer Straße und der Planstraße in die Euskirchener Straße (L 194) sowie im Zufahrtsbereich zum Nahversorger (WA^5) Sichtfelder (3/70 m) eingetragen.
Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde zu den Sichtfeldern ein Hinweis aufgenommen, wonach die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Sichtdreiecke von jeglichem Bewuchs und von baulichen Anlagen freizuhalten und die Sichtverhältnisse dauerhaft zu gewährleisten sind.

Alle weiteren Maßnahmen zur Erschließung des Baugebietes und des Lebensmittelmarktes sowie der Gehweganlagen werden außerhalb des B-Planverfahrens in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Weilerswist und dem Landesbetrieb Straßen NRW festgelegt.

3.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die geplante Wohnbaulandentwicklung in Derkum-Hausweiler befindet sich ca. 700 m nördlich vom Bahnhaltepunkt „Weilerswist-Derkum“ entfernt und ist damit

auch fußläufig erreichbar. Die Bahnstrecke wird von der Regionalbahn RB 24 Köln – Gerolstein und dem Regionalexpress RE 22 Köln – Trier befahren.

In einer Entfernung von ca. 100 m nordwestlich zum Plangebiet befindet sich am Schneppenheimer Weg / Euskirchener Straße eine Haltestelle der Stadtbuslinie 985. Die Busse verkehren zwischen Brühl und dem Euskirchener Bahnhof.
Darüber hinaus bestehen Haltestellen der Linie 769 für den Schülerverkehr in Derkum-Hausweiler, Haltepunkt Weilerswist-Derkum und Kindergarten Derkum-Hausweiler. Die Buslinie verkehrt zwischen Swisttal, Erftstadt, Zülpich und Weilerswist.

3.4.4 Fuß- und Radwegeverbindungen

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein Quartiersplatz vorgesehen, der zum Aufenthalt der Bewohner und zum Spielen für Kinder aus dem Plangebiet und dem Umfeld ausgebaut werden soll.
Zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung innerhalb des Gebietes sowie zur Euskirchener Straße hin setzt der Bebauungsplan von dem geplanten Quartiersplatz zu den Planstraßen B, C und D sowie zur westlichen Plangebietsgrenze hin jeweils Fuß- und Radwege (R+F) fest.

Nordwestlich des Plangebietes grenzt ein bestehender Kinderspielplatz an. Es handelt sich hierbei um eine Spielfläche für Kleinkinder. Zur Vermeidung von Umwegen auf verkehrsbelasteten Wegeführungen wird der in diesem Bereich geplante Stichweg bis zum vorhandenen Spielplatz (Flurstück 22) fortgeführt.
Die Ausgestaltung des Zugangs zum Spielplatz (z.B. Sperrbügel) wird nachfolgend außerhalb des Planverfahrens geregelt.

3.4.5 Ruhender Verkehr

Private Garagen und Stellplatzanlagen

Geschosswohnungen
Für die künftigen Bewohner der Geschosswohnungen sind die Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb von Tiefgaragen und / oder auf ebenerdigen privaten Stellplatzflächen vorgesehen. Gegenüber der 1. Auslegung des Bebauungsplanes wird auf eine Verortung von Tiefgaragen verzichtet. Stattdessen wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig sind. Ausgenommen hiervon ist die Teilfläche WA^5 (Lebensmittelmarkt).

Familienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser)
Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser auf ebenerdigen Stellplätzen und innerhalb von Garagen auf den jeweiligen Baugrundstücken, überwiegend seitlich der Hauptgebäude geplant.
Nach den textlichen Festsetzungen sind die künftigen Garagenflächen insgesamt von den Verkehrsflächen um mindestens 6,0 m abzurücken, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

Öffentliche Parkplätze
Neben den privaten Stellplatzanlagen für die künftigen Bewohner sind innerhalb der jeweiligen Wohnquartiere im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen insgesamt ca. 19 öffentliche Parkplätze für Besucher eingeplant.

3.5 Energie / Ver- und Entsorgung

3.5.1 Nahwärmeversorgung

Die geplante Bebauung wird insgesamt an ein Fernwärmenetz angeschlossen.

Zur Übernahme der Fernwärme wird innerhalb des Plangebietes eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Nahwärme“ festgesetzt. Der Standort an der Planstraße C wurde in Abstimmung mit dem Versorger festgelegt.

3.5.2 Wasser / Strom / Telefonanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Telefon, Elektrizität und Trinkwasser kann grundsätzlich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.
Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen. Zur Versorgung mit Strom sind im Plangebiet 2 Trafostationen erforderlich. In Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen wurde im Norden und Süden des Geltungsbereichs jeweils eine Versorgungsfläche „Strom“ festgesetzt.

3.5.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswasser werden im Trennsystem beseitigt.

Das Schmutzwasser wird in das örtliche Kanalnetz eingeleitet und zur Kläranlage Weilerswist geführt.

Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Vorschriften nach § 44 Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG) örtlich in einer zentralen Versickerungsanlage östlich des Plangebietes „Am Schneppenheimer Weg“ zur Versickerung gebracht. Die GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH hat für den Bereich der geplanten Versickerungsanlage ein hydrogeologisches Gutachten (02.10.2020) erstellt.
Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden Kiesschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18310-1 als stark durchlässig zu klassifizieren. Die Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes sind damit erfüllt.

Nur das verschmutzte Niederschlagswasser des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Euskirchener Straße zugeführt.

3.6 Öffentliche Grünfläche „Quartiersplatz“

Entsprechend den Zielen der Planung an dem Standort ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, wurde neben den konzipierten städtebaulichen Strukturen besonderer Wert auf die Anlage einer zentral gelegenen Quartiersfläche gelegt.

Im Bereich der Quartiersfläche sind vielfältige Nutzungen möglich, die auch zur Naherholung genutzt werden können.

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Bäumen ist innerhalb der Quartiersfläche ein Kinderspielplatz in einer Mindestgröße von mind. 250 m² anzulegen.
Die Spielplatzfläche dient sowohl den Kindern aus dem Quartier sowie aus dem direkten Umfeld des Plangebietes.

3.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen / ökologische Bilanzierung

3.7.1 Vorbemerkungen

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag behandelt die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der kommunalen Landschafts-/ und Grünplanung.

3.7.2 Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzung von Bäumen, Begrünung der Vorgärten und der Lärmschutzwände

Auf der Grundlage der Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages setzt der Bebauungsplan folgende Maßnahmen fest:

a) Quartiersplatz
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz“ sind 4 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzflächen für die großkronigen Laubbäume dürfen nicht versiegelt werden und sind in einer Flächengröße von jeweils mind. 10 m² anzulegen und mit Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

b) Teilfläche WA^5 (Nahversorger)
Im Bereich der Freiflächen des WA^5 sind insgesamt 8 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit Bodendeckern zu begrünen.

c) Lärmschutzwände
Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände sind flächendeckend mit Selbstklimmern zu begrünen. Die Lärmschutzwand zwischen der Teilfläche WA^5 und WA^6 ist beidseitig; die Wand entlang der Bahngleise nur zum Plangebiet hin zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3.7.3 Landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung

Der mit dem Bebauungsplan voraussichtlich verbundene landschaftsökologische Eingriff wurde von den Gutachtern nach dem Bewertungsverfahren der LANUV (2008) „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ bilanziert. Aus der Differenz von Bestandswert und Planungswert ergibt sich die Eingriffsbilanz für den Bebauungsplan. Besitzt die Eingriffsbilanz einen negativen Wert, sind dem Bebauungsplan weitere externe Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zuzuordnen.

PLANUNGSWERT	-	BESTANDSWERT	=	EINGRIFFSBILANZ
94.798	-	141.248	=	- 46.450

Die landschaftsökologische Eingriffsbilanz des Bebauungsplans ist negativ.
Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen des Bebauungsplans sind dem Bebauungsplan weitere Kompensationsmaßnahmen zuzuordnen.

3.7.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan soll über das Ökokonto Schumacher erfolgen (FORSTPLANUNGSBÜRO KÖLN 2019). Die landschaftsökologische Bewertung der in das Ökokonto einbezogenen Maßnahmen erfolgt nach dem Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008a).
Dem Eingriff durch den Bebauungsplan zugeordnet wird ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 9, Flur 7 in der Gemarkung Weilerswist. Im Ausgangszustand ist die Maßnahmenfläche als Acker zu bewerten (Biotopwert 2).
Bei der Kompensationsmaßnahme handelt es sich um die Schaffung von Glatthaferwiesen der typischen Ausprägung auf Ackerflächen durch die Aussaat von zertifiziertem Regiosaatgut (Zielbiotop: Glatthaferwiese, artenreiche Mähwiese gut ausgeprägt - Biotopwert 7). Auf der 1,9597 ha großen Maßnahmenfläche wird somit eine ökologische Wertsteigerung von insgesamt 97.985 Biotopwertpunkten erzielt. Hiervon sind 46.450 Biotopwertpunkte dem Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 130 zuzuordnen.
Die Entwicklung der Glatthaferwiese schließt eine vorangehende Bodenbearbeitung mit einer Tiefenlockerung in einer Tiefe von 60-80cm auf ca. 25% der Fläche mit ein.
Weiterhin ist auf der Fläche auf den Einsatz von Gülle, chemisch-synthetischen Stickstoffdüngern sowie von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die Kompensationsmaßnahme ist somit auch zur Kompensation von Eingriffen in die natürlichen Bodenfunktionen geeignet.

3.8 Artenschutzrechtliche Prüfung

In einer Artenschutzprüfung - Stufe I wurde bereits im November 2017 (KBFF 2017) bewertet, ob im Zuge der Realisierung des Vorhabens Betroffenheiten von Arten, die unter die o.a. Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG fallen, anzunehmen sind. Aufgrund des vorhandenen Lebensraumpotenzials konnten Betroffenheiten der planungsrelevanten Vogelarten Baumpieper, Feldsperling, Feldlerche, Grauammer, Kiebitz und Wachtel nicht ausgeschlossen werden (vgl.

KBFF 2017). Gleiches wurde für einige als potenziell vorkommend einzustufende Fledermausarten angenommen.

Im Frühjahr und Sommer 2019 erfolgten deshalb konkrete faunistische Erhebungen im Vorhabenbereich sowie in seinem näheren Umfeld. Neben der Analyse des Lebensraumpotenzials für die nicht konfliktträchtigen Arten bzw. Artengruppen (vgl. ASP - Stufe I) stellen die Ergebnisse dieser Kartierungen die Grundlage für die hier vorliegende und abschließende artenschutzrechtliche Prüfung - Stufe II dar.

Die ASP – Stufe II kommt zu folgendem Ergebnis:
Im Vorhabenbereich konnten Brutvorkommen von einigen nicht-planungsrelevanten Brutvogelarten festgestellt werden. Für diese Arten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit im Rahmen allgemeiner Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verhindert werden. Als planungsrelevante Brutvogelart konnte innerhalb des Plangebiets lediglich der Mäusebussard festgestellt werden. Ein Brutplatz der Art wurde am östlichen Rand nachgewiesen. Neben den allgemeinen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist somit für den Mäusebussard auch eine funktionserhaltende Maßnahme erforderlich.

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten des Anhangs IV FFH-RL beschränkt sich nach Auswertung der durchgeführten Untersuchungen auf zwei Fledermausarten (Abendsegler und Zwergfledermaus), die den Bereich des Plangebiets jedoch lediglich sporadisch als Nahrungsraum nutzen. Eine Quartiernutzung kann ausgeschlossen werden. Für die nachgewiesenen Arten sind keine artspezifischen Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen notwendig. Auch funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen sind für keine in Anhang IV der FFH- Richtlinie geführte Art durchzuführen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 130 „Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße“ der Gemeinde Weilerswist ist unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und funktionserhaltender Maßnahmen für den Mäusebussard artenschutzrechtlich als zulässig einzustufen.

Schutz der Brut und der Jungvögel des Mäusebussards

Die Gutachter waren davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben es zu einem Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Mäusebussards kommt. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, wurde daher eine funktionserhaltende Maßnahme vorgeschlagen. Danach sollten Gehölzbestände, die geeignete Brutbäume für den Mäusebussard aufweisen, identifiziert und eindeutig und individuell markiert werden.

Die Baumbestände entlang der Bahntrasse befinden sich bis auf wenige Ausnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes. Es besteht aus Sicht der Planung daher kein Erfordernis die vorhandenen Gehölze zu entfernen. Da der „Horstbaum“ bei der Realisierung des Wohngebietes voraussichtlich erhalten werden kann, wurde in Abstimmung mit den Gutachtern eine Vermeidungsmaßnahme für die Bauphase festgelegt.

Um mögliche Konflikte während der Brut/Aufzuchtzeit der Jungvögel zu vermeiden dürfen im Nahbereich des Horstes keine Bauarbeiten durchgeführt werden. In der Planzeichnung wird der betroffene Baum gekennzeichnet. Als Nahbereich wird ein Radius von 50 m zum Horst definiert. In der Planzeichnung ist dieser Abstand entsprechend eingetragen. In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Jungvögel festgesetzt.

3.9 Immissionsschutz

3.9.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass in der Nähe zum Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung besteht. Dessen Existenz dürfte durch die Planung nicht gefährdet werden.
Dem Hinweis wurde nachgegangen und die Landwirtschaftskammer NRW mit der Erstellung eines Immissionsgutachtens „Geruch“ beauftragt.

Die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung zu erwartenden Geräuschimmissionen sind im Rahmen der Planaufstellung gutachterlich untersucht worden (GRANER+PARTNER, November 2019).

3.9.2 Geruch

In dem von der Landwirtschaftskammer im Juni 2019 (Dipl. Ing. Elke Feldmann-Landsknecht) erstellten Immissionsgutachten – Geruch wurde überprüft, inwieweit das Bebauungsplangebiet für eine Wohnbebauung nutzbar ist. Der Bestandsschutz für Betriebe mit Tierhaltungen, die durch Geruchsimmissionen nachteilig auf diese Planungsflächen einwirken können und deren Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere des in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegenden Betriebes, sind zu berücksichtigen.

Die Beurteilung und Bewertung erfolgt durch Prognoseberechnungen mit dem Referenzmodell AUSTAL2000 und auf der Basis der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete beträgt 10 % Geruchsstundenhäufigkeit für die belästigungsrelevante Gesamtbelastung. Die Prognoseberechnung zeigt eine zu erwartende Belastung von bis zu 10 % Geruchsstundenhäufigkeit am nordwestlichen Rand des Plangebietes auf.
Der Richtwert der GIRL für Wohngebiete wird eingehalten, sodass die zu erwartende Geruchsbelastung der Fläche einer Nutzung als Wohngebiet nicht entgegensteht.

3.9.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr zu untersuchen. Die ermittelten Geräuscheinwirkungen sind mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – zu vergleichen und zu bewerten. Darüber hinaus sind die durch den geplanten Lebensmittelmarkt in der Nachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen zu berechnen und zu bewerten.
Hierzu wurden schalltechnische Ausbreitungsberechnungen durchgeführt, deren Grundlagen sowie wesentlichen Ergebnisse im vorliegenden Gutachten (GRANER + PARTNER, November 2019) dokumentiert und erläutert.

Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch den Schienenverkehr dominiert werden. Durch den Straßenverkehr sind insgesamt geringere Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Im Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 ist festzustellen, dass für die Gebietseinstufung „Allgemeines Wohngebiet“ die Orientierungswerte deutlich überschritten werden. Für eine mögliche Entwicklung des Plangebietes sind somit weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Straßenverkehr
Obwohl im Nahbereich zur Euskirchener Straße die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 14 dB (tags) und bis zu 12 dB (nachts) überschritten werden, wird aus städtebaulichen Gründen auf eine Lärmschutzwand/-wall entlang der Euskirchener Straße verzichtet. Die Lärmschutzeinrichtung müsste auf einer Länge von ca. 370 m durchgängig errichtet werden. Diese Maßnahme käme einer Einhausung gleich und ist daher städtebaulich nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass sich eine durchgängige Wand nicht realisieren lässt, da Zufahrten zur Planstraße A und zum Lebensmittelmarkt erforderlich werden. Durch diese Öffnungen wäre der Lärmschutz im nördlichen Teil des Plangebietes nicht sicher zu stellen.
In der Abwägung der unterschiedlichen Belange war zudem zu berücksichtigen, dass neben den konzipierten städtebaulichen Strukturen besonderer Wert auf die Anlage einer zentral gelegenen Quartiersfläche angelegt werden soll. Der geplante Quartiersplatz wird über Fußwege mit den angrenzenden Grundstücken und mit der Euskirchener Straße verknüpft, sodass auch Kinder und Familien aus der Umgebung diese Spiel-/Aufenthaltsfläche nutzen können. Eine weitere Öffnung in diesem Bereich würde den angestrebten Schutz durch eine Lärmschutzwand an der Euskirchener Straße zusätzlich in Frage stellen.

Die geplante Bebauung entlang der Euskirchener Straße (WA^6, WA^7 und WA^{10}) ist überwiegend im Geschosswohnungsbau in zwei bis / und dreigeschossiger Bauweise vorgesehen. Durch die Anordnung der mehrgeschossigen Bebauung an der Euskirchener Straße wird eine Reduzierung des Verkehrslärms in den innenliegenden Wohnquartieren erwartet.

Entsprechend den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens wurden zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit ist diese Lüftungsart nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) zur Nachtzeit ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden muss, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
Die Anforderungen an die Belüftung, die auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen ist, wurden ebenso in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Schienenverkehr
Die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden im Nahbereich zur Schienenstrecke für die Gebietseinstufung „Allgemeines Wohngebiet“ tagsüber um bis zu 17 dB überschritten, während des Nachtzeitraumes um bis zu 22 dB.
Durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwände) können die Geräuscheinwirkungen durch die Schienenstrecke auf Beurteilungspegel von Lr = 51 - 64 dB(A) tags/nachts innerhalb des Plangebietes reduziert werden.
Hierbei wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von h = 3,0 m über OK Gleis erforderlich. In der Planung ist die Schallschutzwand mit der vorgegebenen Höhe bereits berücksichtigt.

Lebensmittelmarkt
Als Ergebnis der Untersuchung stellen die Gutachter fest, dass zur Abschirmung der Kundenparkplätze sowie des Anlieferbereichs entlang der südlichen Grundstücksfläche des geplanten Marktes die Errichtung einer 3,0 m hohen Schallschutzwand erforderlich wird. Darüber hinaus ist die Anlieferung komplett einzuhausen und mittels Tor zu schließen.

Die Planung hat die schallschutztechnischen Anforderungen für den Bereich des geplanten Nahversorgers in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. Flächenbilanz / Anzahl der Hauseinheiten

Art der Nutzung	Fläche m²
Plangebiet gesamt	59.236
Verkehr	8.783
Quartiersplatz	1.600
Baugebiet gesamt - davon Wohngebiet (einschl. Quartiersplatz) - davon Einzelhandel	48.853 44.173 4.680
Art der Bebauung	
Einzelhäuser II + D	56
Doppelhaushälften II + D	12
Geschosswohnungen II - III + S - Anzahl der Gebäude - Wohnfläche	 8 ca. 10.600 m²

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Vorschriften zu den Dachformen und Dachneigungen gem. § 89 BauONRW erforderlich.

Die Dachform als Hauptelement einer Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild einer Siedlung.
Für die geplante Neubebauung werden unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen zugelassen. Es wird hinsichtlich der Dachformen bei den Familienhäusern und den Mehrfamilienwohnhäusern unterschieden.

Für die Mehrfamilienhäuser innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA^6 und WA^7 werden als Dachformen nur Flachdächer zugelassen. Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind geneigte Dächer von 20° - 45° Neigung zugelassen. Für die Teilfläche WA^{10} sind neben den geneigten Dächern auch Fachdächer zulässig.
Mit der Zulässigkeit verschiedener Dachformen und Dachneigungen wird der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes entsprochen und den künftigen Bewohnern ein umfangreicher Gestaltungsspielraum bei der Planung der Dachkonstruktion belassen.

Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für die Teilfläche WA^5 (Versorger), für Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.
Innerhalb der Teilfläche WA^5 ist die Errichtung eines Nahversorgungsunternehmens vorgesehen. Die bauliche Gestaltung des Vorhabens wird zwischen dem Unternehmen und der Gemeinde Weilerswist außerhalb des Planverfahrens vereinbart.

Für Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten wird auf die Vorgabe von bestimmten Dachformen und Neigungen verzichtet. Es handelt sich hierbei um untergeordnete bauliche Anlagen, für die aus gestalterischer Sicht kein weiterer Regelungsbedarf besteht. Hier bleibt es den künftigen Bauherren überlassen, welche Formen und Neigungen zur Ausführung kommen.

Weilerswist, 25.08.2021