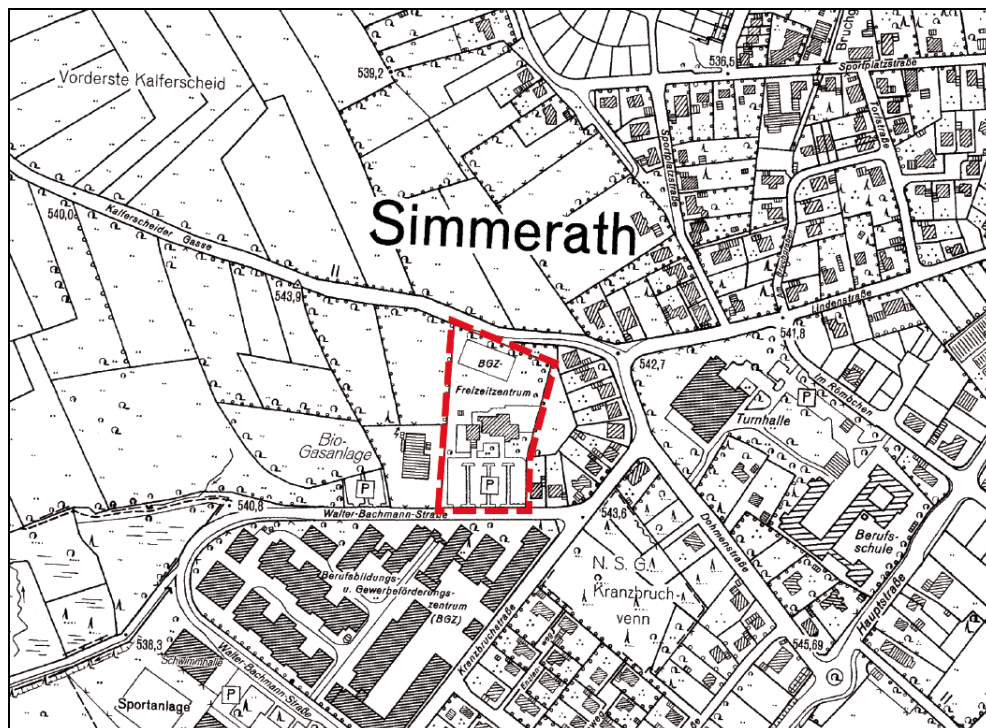


GEMEINDE SIMMERATH



Bebauungsplan Nr. 193 - Internatsgebäude BGZ Simmerath - gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



17. Mai 2019

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 193 ,INTERNATSGEBÄUDE BGZ‘

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgaben

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Beschreibung und Lage des Plangebietes

2. Planverfahren

3. Ziel und Zweck der Planung

- 3.1 Anlass der Planung
- 3.2 Städtebauliches Konzept

4. Inhalte der Planung

- 4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
 - 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1.4 Nebenanlagen
 - 4.1.5 Stellplätze und Garagen
 - 4.1.6 Private Grünfläche
 - 4.1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
- 4.3 Verkehrliche Erschließung
- 4.4 Technische Infrastruktur
- 4.5 Lärmschutz
- 4.6 Wasser- und Bodenschutz
- 4.7 Schutz der natürlichen Vielfalt

5. Hinweise

6. Bodenordnung

7. Kosten

8. Flächenbilanz

1. Vorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 193 ‚Internatsgebäude BGZ‘ umfasst die heutigen Flächen des Freizeitentrums des BGZ Simmerath und den Parkplatz, der dem heutigen Freizeitzentrum vorgelagert ist. Die südliche Grenze des Plangebietes wird von den Verkehrsflächen der Walter-Bachmann-Straße gebildet. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück des Holzhackschnitzel-Heizkraftwerkes bzw. nördlich des Kraftwerkes an unbebaute Wiesenflächen. Im Norden tangiert das Plangebiet die Kalferscheider Gasse bzw. das unbebaute Flurstück 1380, das sich östlich des Plangebietes fortsetzt. Im Südosten wird das Plangebiet von der seitlichen Grenze der Wohnbebauung an der Walter-Bachmann-Straße begrenzt. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 900 und 901, Flur 7 Gemarkung Simmerath. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 11.500 m². Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand April 2008) weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Diese Ausweisung wird überlagert von der Darstellung eines Bereiches für den Grundwasser- und Gewässerschutz.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath stellt den Bereich des Plangebietes entsprechend den südlich und nordöstlich angrenzenden Flächen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung ‚Berufsbildungs- und Gewerbeförderungszentrum‘ dar. Die südöstlich angrenzenden Flächen werden als Wohnbauflächen dargestellt. Im Südwesten grenzt eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme an, im Nordwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen ‚Schule‘ und ‚kulturellen Zwecken dienenden Gebäude‘.

Die nördlich und nordwestlich angrenzenden Grünlandflächen sind Bestandteil des Landschaftsplanes V und werden dort als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (LSG 2.2-8 ‚Simmerath Nordwest‘).

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan 145 - 1. Ä. mit der Festsetzung von Versorgungsanlagen an. Östlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Kranzbruch - 1. Ä. mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser an.

1.3 Beschreibung und Lage des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute auf dem Flurstück 901 das Freizeitzentrum des BGZ Simmerath sowie ein kleines separates Gebäude für die Hausmeisterwohnung. Die Gebäude werden überplant und sollen im Zuge der Realisierung des Internates abgerissen werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Kalferscheider Gasse befinden sich einzelne Freizeitanlagen wie ein Fußballfeld und eine Minigolfanlage.

Das vorgelagerte Flurstück 900 wird heute komplett als Parkplatz genutzt. Die einzelnen Parkreihen wurden durch Baum- und Gehölzstrukturen getrennt, die jedoch zwischenzeitlich beseitigt wurden. Die einzelnen Parkplätze und Zufahrten wurden komplett versiegelt.

Das Plangebiet wird entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenzen durch teilweise großkronige Laubbäume (Bergahorn, Traubeneiche, Feldahorn, Schwarzerle u.a.) und Gehölze gefasst, die vorrangig innerhalb des Plangebietes stehen.

Das Plangebiet weist von Süden nach Norden einen Höhenunterschied von ca. 1,5 m auf. Der tiefste Geländepunkt liegt mit ca. 543 m ü. NHN nördlich der Walter-Bachmann-Straße, der höchste Punkt mit ca. 544,5 m ü. NHN an der Nordgrenze des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt im Südteil der Gemeinde Simmerath in direkter Nachbarschaft zu vielfältigen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. So befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes das Bildungszentrum mit vorwiegend eingeschossigen Werk- und Verwaltungsgebäuden und dreigeschossigen heutigen Internatsgebäuden. Während die Verwaltungsgebäude Flachdächer aufweisen, sind die Werkhallen mit flachgeneigten Satteldächern gedeckt. Alle Gebäude zeichnen sich nicht durch eine eifeltypische Architektur aus.

Westlich des Plangebietes grenzt ein Grundstück mit einem Holzhackschnitzel-Heizkraftwerk an, das momentan die notwendige Energie für die Wärmeversorgung des BGZ liefert. Innerhalb des gültigen Bebauungsplanes Nr. 145 1. Änd. für das Kraftwerk wurden die zulässigen Gesamtschalleistungen für die angrenzenden Nachbargebiete begrenzt. Dabei wurde das bestehende Wohngebäude innerhalb des Plangebietes entsprechend berücksichtigt.

Östlich des Plangebietes schließen sich entlang der Walter-Bachmann-Straße ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise an. Die trauf- und giebelständigen Gebäude weisen durchgehend Satteldächer auf. Im Nordwesten und Norden grenzt das Plangebiet an typische landwirtschaftliche Flächen der Nordeifel.

Das Plangebiet ist über die Kranzbruchstraße und Dohmenstraße mit der L 246 und damit mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle ‚Simmerath Berufsschule‘ an der Hauptstraße an die Buslinien 68, 82 und 83 und SB 63 des Aachener Verkehrsverbundes angebunden. Über die Lindenstraße und Bruchstraße ist der Ortsmittelpunkt um Kirche,

Rathaus und Krankenhaus entsprechend dem zentralen Versorgungsbereich fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar.

2. Planverfahren

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Innenbereiches der Gemeinde Simmerath kann die vorliegende verbindliche Bauleitplanung einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet werden. Diese Sichtweise wird dadurch gestützt, dass das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes V liegt und die Flächen im heutigen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbauflächen dargestellt werden. Die nordwestlich angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan zudem als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, wodurch die Randlage des Plangebietes gänzlich aufgehoben wird.

Im Rahmen der Vorbereitung zur Einführung des § 13a BauGB bestand beim Gesetzgeber Einigkeit darin, dass die Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen sei, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Dabei sind Arrondierungen zum Landschaftsraum sehr wohl möglich, lediglich Ausweitungen in den Landschaftsraum sind ausgeschlossen. Eine durch Siedlungsbestand gefangene Fläche ist somit eindeutig dem Anwendungsbereich des § 13a BauGB zuzurechnen. Dabei ist es unerheblich, ob die Fläche in direkter Nachbarschaft allseitig, dreiseitig oder lediglich zweiseitig bebaut ist. Relevant ist vielmehr, ob die Fläche dem Siedlungskörper zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Ausweitung in den Landschaftsraum handelt. Die Zuordnung zum Siedlungskörper ergibt sich durch die südlich angrenzende Bebauung des BGZ, die westlich angrenzende Kraftwerksanlage, die östlich angrenzende Wohnbebauung und die nördliche Abgrenzung durch die Kalferscheider Gasse.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das Gesetz zielt insbesondere auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Im vorliegenden Planverfahren handelt es sich um eine Nachverdichtung eines bereits heute genutzten und bebauten Grundstückes. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,15 ha kann die überbaubare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einem Baugebiet vom 7.996 m² maximal 2.398 m² betragen. Somit kann der Grenzwert von 20.000 m² überbaubarer Fläche, bis zu dem ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, nicht überschritten werden. Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten

die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

Um einen adäquaten Übergang zum nördlich und nordwestlich angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen, sollen die nördlichen Flächen des Plangebietes als Grünflächen festgesetzt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Simmerath verfolgt das Ziel, das Berufsbildungs- und Gewerbeförderungszentrum BGZ am Standort Simmerath zu halten und weiter auszubauen. Die unterschiedlichen Nutzungen sollen weiterhin an einem Standort innerhalb der Gemeinde gebündelt werden.

Für die Unterbringung und Betreuung von Lehrgangsteilnehmern des Berufsbildungs- und Gewerbeförderungs zentrums BGZ am Standort Simmerath stehen heute zwei Internatsgebäude und ein Freizeitzentrum mit umfangreichen Außenanlagen zur Verfügung.

Die bestehenden Gebäude entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Standards an Qualität der Unterbringung, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Da sie unter wirtschaftlichen Aspekten nicht mehr sinnvoll saniert werden können, soll die Chance genutzt werden, auf dem heute minder genutzten Grundstück des Freizeitzentrums einen Neubau zu errichten. Gleichzeitig möchte die Handwerkskammer mit einem zeitgemäßen Neubau mit entsprechender Materialität und Gestaltung die Bedeutung des Bauhandwerks dokumentieren. Mit dem neuen Internatsgebäude und integriertem Freizeitzentrum soll durch die räumliche Trennung von den Ausbildungsbereichen des Bildungszentrums der Erholungsgedanke für die Nutzer mehr als bisher in den Vordergrund gestellt werden. Durch die Neuplanung soll zudem der Campus-Gedanke des BGZ insgesamt gestärkt werden.

Um die vorgenannten Ziele umzusetzen, wurde 2018 ein Einladungswettbewerb für insg. 13 Architekten in einer Bewerbergemeinschaft mit Landschaftsarchitekten durchgeführt. Gemäß Preisgerichtssitzung vom 25. September 2018 wurden zwei Gemeinschaften mit einem 1. Preis prämiert. Die Beauftragung durch die Bauherren erfolgte an das Büro fischerarchitekten Partnerschaft Aachen in Gemeinschaft mit den Landschaftsarchitekten B.A.S. Kopperschmidt + Moczala GmbH Dortmund.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept gliedert die Flächen des Plangebietes in insgesamt drei Teilflächen. Der nördliche Teilbereich bleibt unbebaut und ist als Grünfläche mit unterschiedlichen Freizeitnutzungen

vorgesehen. Das Internatsgebäude wird auf der östlichen Seite des verbleibenden Grundstückes positioniert. Dadurch wird die östlich angrenzende Wohnbebauung insbesondere vor dem intensiv genutzten Parkplatz geschützt. Das flachgedeckte Gebäude weist drei Vollgeschosse auf und besteht aus drei Abschnitten, die sich um zwei halboffene Höfe gruppieren. Die Höfe führen im Erdgeschoss zu vielfältigen Verzahnungen von inneren und äußeren Nutzungen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Gebäudefassade besteht aus einem Sockelgeschoss mit großem Fensteranteil und aus zwei einfach und klar gegliederten Obergeschossen mit einem graufarbenen Mauerwerk. Die Materialien nehmen Farbton und Differenzierung des regionalen Bauens auf. Innerhalb des Internatsgebäudes können ca. 150 Teilnehmer des Berufsbildungs- und Gewerbeförderungszentrums untergebracht werden.

Auf der westlichen Seite des Plangebietes sind offene Stellplätze und Flächen, die dem gemeinsamen Aufenthalt dienen, vorgesehen. Die Fläche stellt eine direkte und großzügige Verbindung zwischen der Walter-Bachmann-Straße und der rückwärtigen Grünfläche her. Die Stellplatzflächen werden durch Baumfelder und Heckenpflanzungen gefasst. Insgesamt sind hier 18 Laubbäume zu pflanzen. Die Bestandsbäume und Gehölze an den Rändern des Grundstückes werden weitestgehend erhalten.

4. Inhalte der Planung

4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Internatsgebäude BGZ‘ festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert auch aus dem Umstand, dass die geplanten Nutzungen in ihrer Addition keiner der gängigen Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können. Um die einzelnen Nutzungen realisieren zu können, werden sie innerhalb der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung konkret aufgeführt. Darüber hinaus werden die für die Hauptnutzung notwendigen Nebenanlagen und PKW- und Fahrradabstellplätze zugelassen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Zahl der Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe und durch die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen.

Die Zahl der drei möglichen Vollgeschosse orientiert sich an den bestehenden Gebäuden des BGZ südlich der Walter-Bachmann-Straße und an dem Ziel, einen möglichst geringen Flächenanteil zu versiegeln. Zur Eingrenzung und Harmonisierung der Gebäudehöhen wird für das gesamte Baufenster eine maximale und einheitliche Gebäudehöhe von 12,30 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die geplante Oberkante Fertigfußboden liegt voraussichtlich 0,50 m

über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des Kanaldeckels in der Walter-Bachmann-Straße definiert.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden Abweichungen von den Höhenfestsetzungen für Anlagen der Gebäudetechnik und für Photovoltaikanlagen zugelassen. Diese Ausnahmen werden nur zugelassen, wenn ein Abstand von 2,00 m zur Gebäudeaußenkante eingehalten wird, um damit die Sichtbarkeit von der öffentlichen Straße aus zu reduzieren.

Die Grundflächenanzahl wird mit 0,3 festgesetzt und orientiert sich damit an der Dichte der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Grundflächenzahl dürfte gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 %, somit bis zu einem Wert von 0,45 durch Erschließungsflächen und Nebenanlagen etc. überschritten werden. Da dieser Wert aufgrund des hohen Bedarfs an Stellplätzen nicht ausreichend ist, wird eine Überschreitung durch entsprechende Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen. Diese Überschreitung wird insbesondere durch die nördlich angrenzende Grünfläche und durch die Festsetzung einer Dachflächenbegrünung kompensiert.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 BauNVO muss innerhalb eines Bebauungsplanes eine Bauweise nicht zwingend festgesetzt werden. Aufgrund der Nutzung durch lediglich ein Bauvorhaben wird die ‚Kann‘-Vorschrift in Anspruch genommen und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes durch Baugrenzen bestimmt. Dabei wird das Baufeld so dimensioniert, dass ein ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Realisierung des Bauvorhabens gewährleistet ist. Der südliche Innenhof wird aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung dabei nicht in das Baufeld einbezogen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Terrassen und Balkone um bis zu 2,00 m überschritten werden. Damit soll ein entsprechender Ausbau ermöglicht werden, ohne die überbaubaren Flächen insgesamt aufweiten zu müssen. Zusätzlich werden Terrassen für die Sozialräume ohne Flächenbeschränkung zugelassen.

4.1.4 Nebenanlagen

Im Bereich zwischen den Internatsgebäuden und der Verkehrsfläche der Walter-Bachmann-Straße werden Nebenanlagen bis auf Zuwegungen, Einfriedungen und Hinweisschilder ausgeschlossen. Damit soll eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung zur öffentlichen Fläche hin gewährleistet werden. Mit dieser Festsetzung wird eine identische Festsetzung im Bereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes im vorliegenden Plangebiet festgesetzt.

4.1.5 Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Plangebietes werden Garagen generell ausgeschlossen. Stellplätze werden lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen und in dem westlichen Teil des Plangebietes zugelassen. Zur Gliederung der Stellplatzfläche sind insgesamt 18 Laubbäume zu pflanzen.

4.1.6 Private Grünfläche

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Freizeit‘ festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der heutigen Nutzung in diesem Teilbereich und schafft einen verträglichen Übergang zum nördlich und nordwestlich angrenzenden Landschaftsraum. Innerhalb der Grünfläche dürfen Flächen für Ballspiele und sonstige Freizeitnutzungen realisiert werden. Die Dauer der Freizeitnutzung ist im noch zu erstellenden Lärmgutachten zu klären.

4.1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Strukturierung der Stellplatzfläche des Sondergebietes und zur Verknüpfung mit dem Landschaftsraum wird innerhalb des Sondergebietes die Anpflanzung von 18 Laubbäumen festgesetzt. Diese Festsetzung trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Zudem werden Flächen zur Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und ein zu erhaltender Baum festgesetzt. Damit werden insbesondere die bestehenden Grünstrukturen am Rande des Plangebietes geschützt, die erhaltenswert und ortstypisch sind.

4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und einen besonderen Akzent im Ortsbild zu schaffen, der teils an orts- und regionaltypischen Elementen anknüpft. Aus dieser Absicht resultieren die Festsetzungen zur Farbgebung der Fassadenflächen.

Bei der vorgegebenen Dachform werden nur Flachdächer zugelassen, um u.a. eine intensive Dachbegrünung zu ermöglichen.

Zur Vereinheitlichung der ortstypischen Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im Vorbereich zur Walter-Bachmann-Straße hin im Fall einer Einfriedung nur Hecken zulässig. Ansonsten sind standortgerechte Heckenpflanzungen in Verbindung mit transparenten Metallgitterzäunen zulässig. Damit werden die typischen Heckenlandschaften in der Gemeinde Simmerath aufgegriffen.

Innerhalb des Vorbereiches des Internatsgebäudes wird die Errichtung eines Hinweisschildes in maximal 2,00 m² Größe zugelassen. Das Schild kann freistehend oder an der Gebäudefassade angebracht werden.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Walter-Bachmann-Straße. Die Lage der Zufahrt wird nicht vorgegeben.

4.4 Technische Infrastruktur

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Walter-Bachmann-Straße. Die Versorgung des Plangebietes ist dadurch sichergestellt.

Das Niederschlagswasser muss aufgrund der bereits vor dem 1. Januar 1996 vorhandenen Bebauung gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen nicht vor Ort versickert, versiegelt oder ortsnah in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation der Gruppenkläranlage Simmerath zugeführt.

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den jeweiligen Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

4.5 Lärmschutz

Die Internatsnutzung sowie die Freizeitnutzung im hinteren Bereich des Plangebietes und der vorgesehene Parkplatz können zu Lärmbelastungen der benachbarten Wohnbebauung führen. Im Rahmen eines schallimmissionstechnischen Fachbeitrages werden die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sowie die Auswirkungen der Immissionen des benachbarten Holzhackschnitzelheizkraftwerkes auf die Planung untersucht. Die Ergebnisse des Fachbeitrages werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

4.6 Wasser- und Bodenschutz

Das heutige Plangebiet ist zu ca. 35,5 % versiegelt. Um die zukünftige Versiegelung möglichst gering zu halten, werden eine extensive Dachbegrünung sowie eine wasserdurchlässige Oberfläche von Fußwegflächen und Flächen von Kronentraufbereichen festgesetzt. Um Verunreinigungen des Regenwassers vorzubeugen, werden wetterbeständige Beschichtungen für Metalleindeckungen aus Kupfer, Blei oder Zink festgesetzt.

4.7 Schutz der natürlichen Vielfalt

Die Flächen des Plangebiets sind bereits heute bebaut und werden

für Freizeitbetätigungen genutzt. Der vordere Teil dient als Parkplatz.

Am östlichen, nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind erhaltenswerte Gehölzstrukturen vorhanden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen durch die Festsetzung zur Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soweit wie möglich erhalten werden. Zudem sollen im Sondergebiet insgesamt 18 Laubbäume gepflanzt werden. Weiterhin wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Durch die Festsetzungen sollen die prägenden natürlichen Gehölzstrukturen, die für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen, dauerhaft erhalten bleiben.

Bezüglich der Artenschutzbelange wird ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in das weitere Verfahren einfließen werden.

5 Hinweise

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

6 Bodenordnung

Das zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Grundstück ist z.T. im Besitz des Investors und wird bis Satzungsbeschluss komplett vom Investor erworben. Eine Umlegung gemäß § 45 BauGB ist daher nicht erforderlich.

7 Kosten

Die durch die Planung und Erschließung des Internatsgebäudes anfallenden Kosten sind vom Investor zu tragen.

8 Flächenbilanz

Plangebiet	(100,0 %)	11.496,4 m ²
Sondergebiet	(69,6 %)	7.996,4 m ²
Grünfläche	(30,4 %)	3.500,0 m ²