

GEMEINDE INDEN



Ortsteil Schophoven

Bebauungsplan Nr. 28 "Gut Müllenark"

8. Änderung

(Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Begründung

August 2014

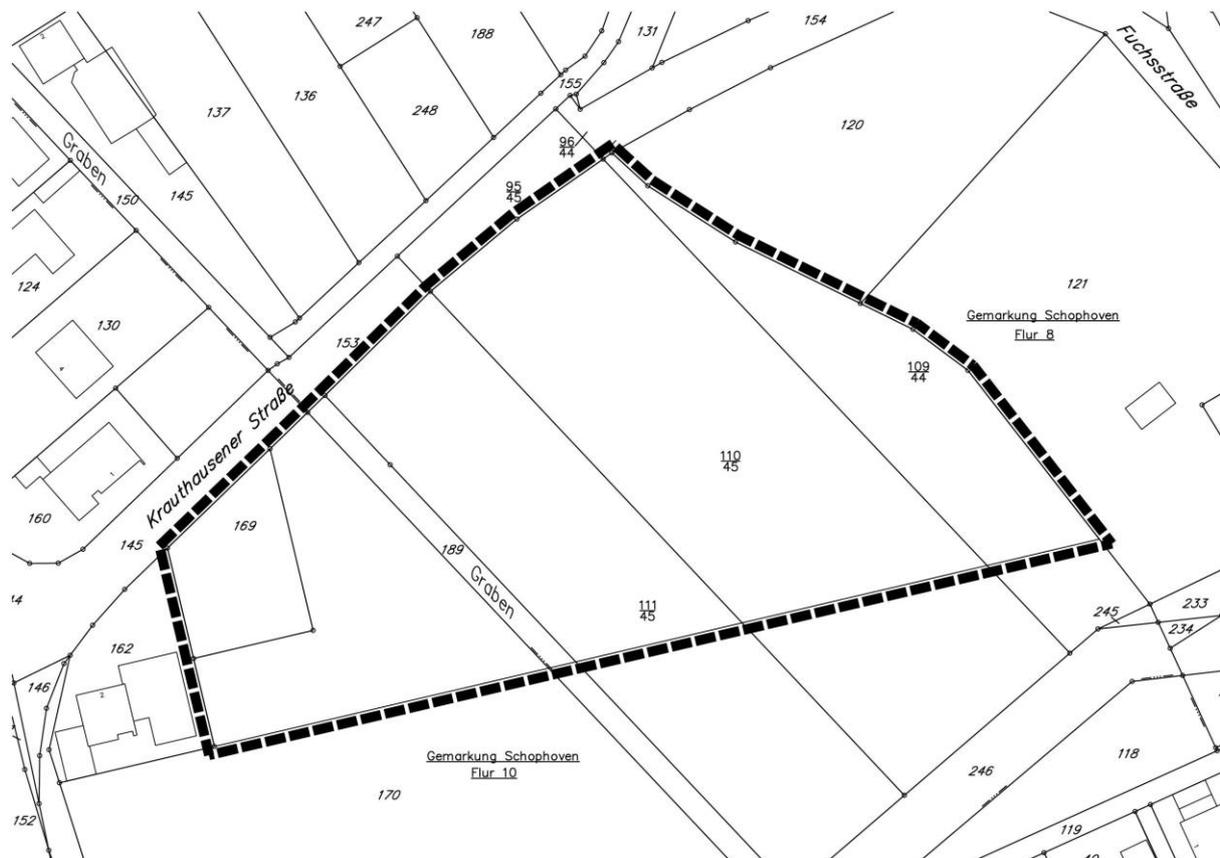
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation.....	3
1.1	Lage des Plangebietes.....	3
1.2	Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
1.3	Grundlage des Verfahrens	4
2	Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	4
2.1	Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	5
2.4	Landschaftsplan.....	5
2.5	Grundwasserschutz	6
2.6	Belange des Denkmalschutzes	6
3	Bestandssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Struktur.....	6
3.2	Verkehr	7
3.3	Infrastrukturelle Versorgung	7
3.4	Immissionsschutz.....	7
3.5	Bodenbelastung	8
4	Städtebauliches Konzept	9
5	Planinhalte und Festsetzungen.....	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage baulicher Anlagen	10
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
5.5	Verkehrliche Erschließung	11
5.6	Grünordnung.....	12
5.7	Ver- und Entsorgung.....	12
6	Örtliche Bauvorschriften	13
7	Umweltbelange.....	13
8	Flächenverteilung	14
9	Bodenordnung	14
10	Wirtschaftlichkeit / Kosten	14
11	Gutachten	14

1 Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Inden – Schophoven. Es umfasst das Flurstück 169 und Teilbereich des Flurstückes 170 in der Gemarkung Schophoven Flur 10 und Teilbereiche der Flurstücke 189, 109/44, 110/45 und 111/45 in der Gemarkung Schophoven Flur 8. Im Nordwesten wird das Plangebiet von der außerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsfläche der Krauthauser Straße und im Nordosten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Fuchsstraße begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet von der zukünftigen nördlichen Grenze zu dem freizuhaltenden Sichtkorridor zum Gut Müllenark begrenzt. Im Südwesten begrenzt die Grenze zum bereits bebauten Grundstück Krauthauser Straße Hs.Nr. 2 das Plangebiet. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 1,28 ha.



Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Am südlichen Ortsrand von Schophoven ist in den letzten 10 Jahren ein Neubaugebiet entstanden. In dieser Zeit wurde schon ein Großteil der auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 geschaffenen Baugrundstücke südlich des Sichtkorridors auf Gut Müllenark veräußert und bebaut. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 28 war, neben der Schaffung neuen Wohnraums u.a. für die Bewohner der von der Umsiedlung betroffenen Bürger des Ortsteils Pier, auch die Entwicklung eines städtebaulichen Mittelpunktes mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe beidseitig der Krauthauser Straße. Hier war u.a. als Kristallisationspunkt einer Ortszentrumsentwicklung eine platzartige Aufweitung der Krauthauser Straße vorgesehen. Die Entwicklung in den

letzten 10 Jahren hat gezeigt, dass für die geplante Nutzungsmischung keine entsprechende Nachfrage in der vorgesehenen Größenordnung besteht. Stattdessen besteht eine gestiegene Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Diese soll nun auf den bisher als Dorfgebiete (MD) ausgewiesenen Flächen innerhalb des Plangebietes durch Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete (WA) gedeckt werden. Lediglich ein Teilbereich im Westen, im Anschluss an den dort mittlerweile etablierten Dorfladen soll auch weiterhin als Dorfgebiet ausgewiesen werden, um hier ggf. Erweiterungen der bestehenden oder neue dorftypische Nutzungen zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen diese in Bezug auf das Wohnen optimierte Planung keine Bedenken. Aufgrund der integrierten Lage in der Ortslage Schohoven, der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und den angrenzenden Freiflächen ist das Plangebiet für Wohnformen, insbesondere das familiengerechte Wohnen, besonders geeignet.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt werden. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da es sich bei der Umwandlung von Dorfgebiete (MD) in Allgemeine Wohngebiete (WA) um eine „andere Maßnahme der Innentwicklung“ handelt. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets 20.000 m² nicht übersteigt, da unter Berücksichtigung der geplanten Nettobaufläche von ca. 11.000 m² und der vorgesehenen Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,6 die Gesamtgröße der Grundflächen maximal nur ca. 4.600 m² (unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung maximal ca. 6.800 m²) betragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m² erreicht werden könnte.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 mit Ergänzungen (Stand April 2013) wird der Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Im östlichen Teil des Plangebietes wird darüber hinaus die überlagernde Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und

Landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Obwohl das Plangebiet nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 28 im Jahre 2004 die landesplanerische Anfrage gemäß § 20 LPLG für das damals geplante Baugebiet aufgrund der besonderen Betroffenheit der Gemeinde Inden durch die erforderlichen Umsiedlungsmaßnahmen mit Schreiben vom 05. August 2002 positiv beschieden. Eine Änderung auf Regionalplanebene ist somit nicht erforderlich.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Inden stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Darüber hinaus wird überlagernd im Nordosten ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Im äußersten Osten werden eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Telefonkabel) und eine unterirdische Hauptwasserleitung (NW 900) dargestellt.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) und im südwestlichen Teil ein Dorfgebiet (MD) fest. Die neuen Erschließungsflächen sollen als Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zu den Bauflächen sind damit überwiegend nicht aus den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Aufgrund der vorgesehenen Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung, kann von einem vorherigen bzw. parallel zum Bebauungsplan durchzuführenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgesehen werden, wenn die städtebauliche Ordnung innerhalb des Gemeindegebietes von Inden nicht beeinträchtigt wird. Hiermit ist nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu rechnen. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 und er im Verfahren befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Dieser Bebauungsplan setzt im betroffenen Bereich Dorfgebiete (MD) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Ziel war u.a. im Plangebiet die Entwicklung eines städtebaulichen Mittelpunktes mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu entwickeln. Die zu diesem Zweck getroffenen Festsetzungen zu den Erschließungsflächen sowie zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung entsprechen nicht mehr, der mittlerweile gestiegenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern an diesem Standort.

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der künftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 und dessen 7. Änderung für den betreffenden Bereich außer Kraft.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan Ruraue grenzt östlich an das Plangebiet an.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurde ein Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich in den FNP übernommen. Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes erfolgte gemäß § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz (LG) durch Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 28.

2.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden folgende nach wie vor geltenden Aussagen zum Grundwasser getroffen:

„Aufgrund der Lage des Plangebietes im Talauenbereich der Rur ist potentiell mit hoch anstehendem Grundwasser und setzungsempfindlichen Böden zu rechnen. Der höchste Grundwasserstand nach Regulierung der Rur wird flurnah angenommen.

Dies begründet Hinweise zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen. Durch den Ausbau der Rur, die Stauregulierung des Flusses durch Talsperren sowie tagebaubedingt sind die Grundwasserverhältnisse verändert, was bei der mit den Wasserbehörden abgestimmten Ermittlung des Grundwasserstandes berücksichtigt wurde.

Bei der Errichtung von Kellern sind daher konstruktive Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen zu empfehlen. Diese werden erleichtert indem für die Erschließungsstraßen eine Aufhöhung um mindestens 0,30 m vorgesehen ist.“ (Auszug Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28)

2.6 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Östlich des Plangebietes befinden sich die Baudenkmäler Gut Müllenark und Müllenarker Mühle. Die unmittelbar südlich des Plangebietes beginnende Freifläche, die zukünftig als Parkanlage gestaltet werden soll, dient als Sichtkorridor im Sinne eines Umgebungsschutzes der Baudenkmäler.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde eine Prospektion durchgeführt, bei der festgestellt wurde, dass erhaltenswerte Bodendenkmäler nicht vorhanden sind. Weitere konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälen bestehen nicht. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher vorsorglich auf die Beachtung des § 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälen) und des § 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälen) hingewiesen.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Situation innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit geprägt von einer ausschließlichen landwirtschaftlichen Nutzung. Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist fast eben.

Situation außerhalb des Plangebietes

An das Plangebiet grenzen unterschiedliche Nutzungsstrukturen an. Während im Nordosten landwirtschaftliche Freiflächen sowie die baulichen Anlagen des Gutes Müllenark, der Müllenarker Mühle und Wirtschaftsgebäude einer weiteren Hofstelle das Umfeld prägen, schließen nordwestlich und südöstlich Siedlungsbereiche an. Im Nordosten ist dies die heterogene Baustruktur des alten Ortskerns von Schophoven und im Südosten das neue Baugebiet Müllenark mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern.

3.2 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Über die in ca. 200 m Entfernung südlich zum Plangebiet gelegenen Haltestelle „Müllenark“ besteht eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die dort verkehrenden Buslinien 216, 234 und 294 schaffen, unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in Randlage zu Verdichtungsräumen, in einem ausreichend dichten Takt umsteigefreie Verbindungen nach Jülich, Düren und Inden/Altdorf. Darüber hinaus ist eine Anbindung des Plangebiets an das regionale Schienennetz über die Rurtalbahn gewährleistet, deren nächster Haltepunkt bei Krauthausen über die Krauthauser Straße in ca. 2 km Entfernung zu erreichen ist.

Fußgänger

An der südlichen Seite der unmittelbar an das Plangebiet anschließenden zukünftigen Parkanlage wurde bereits ein Fuß- und Radweg errichtet, der die direkte, vom motorisierten Individualverkehr unabhängige Verbindung zu den mit Wegen durchzogenen Naherholungsbereichen rund um die Rur sicherstellen.

Individualverkehr

Das Plangebiet ist unmittelbar an die Verkehrsfläche der Krauthauser Straße angeschlossen, die unmittelbar westlich des Plangebietes an die K 43 anschließt über die u.a. der Anschluss an den Hauptort Inden/Altdorf und das Ortszentrum von Schophoven sichergestellt wird. In dem weiteren östlichem Verlauf der Krauthauser Straße wird nach ca. 1,5 km die Bundesstraße B 56 erreicht, die u.a. in Richtung Süden über die Anschlussstelle Düren der Bundesautobahn A 4 die direkte Verbindung mit dem überregionalen Verkehrsnetz herstellt.

3.3 Infrastrukturelle Versorgung

Auf Grund der geringen Größe von Schophoven besteht nur ein eingeschränktes Angebot an Dienstleistungen und Läden der Nahversorgung. Jedoch existiert unmittelbar westlich des Plangebietes, an der Einmündung der Krauthauser Straße in die K 43, ein kleiner Dorfladen mit einem Cafe und Gästezimmern, durch den eine Grundversorgung gegeben ist. Der darüber hinaus gehende Nahversorgungsbedarf muss in den umliegenden Ortschaften, die mit dem PKW oder teilweise mit dem Bus in kurzer Fahrzeit zu erreichen sind, gedeckt werden. Dort befinden sich auch weitere soziale und sonstige Dienstleistungsangebote.

Für Kinder im Vorschulalter besteht mit der in ca. 400 m Entfernung gelegenen katholischen Kindertagesstätte Schophoven in unmittelbarer Nähe zur katholischen Kirche St. Barbara im Ortszentrum sowie dem ca. 300 m entfernt liegenden Spielplatz im östlich gelegenen Neubaugebiet am Bauweg eine Grundversorgung. Grundschule und Hauptschule befinden sich im Hauptort Inden/Altdorf und können genauso wie die weiterführenden Schulen in Jülich und Düren mit dem ÖPNV in angemessener Zeit erreicht werden.

3.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms, u.a. ausgehend von der K 43, sowie des von den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Lärms gutachterlich untersucht. Beeinträchtigungen durch Lärmbelastungen können demnach für das Plangebiet,

auch unter Berücksichtigung der Änderung der Art der Nutzung von Dorfgebieten (MD) zu Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschlossen werden.

Landwirtschaftliche Gerüche

Ebenso wurden in dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 Aussagen zu den potentiellen Geruchbeeinträchtigungen durch die ca. 100 m entfernt gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe getroffen. Aufgrund der bereits näher an den Hofstellen vorhandenen und damit die zulässigen Emissionen dimensionierenden Wohngebäude, sind diesbezüglich ebenfalls keine Konflikte erkennbar.

Immissionen Tagebau

Im Rahmen der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 28 wurden die aus dem westlich der K 43 gelegenen Tagebau ausgehenden Emissionen mit dem nach wie vor geltenden Ergebnis beurteilt und bewertet:

„Die tagebaubedingten Immissionen sind als vorübergehend – wenn auch längere Zeit anhaltend – einzustufen. Für die Ortslage Schophoven sind vom Tagebaubetreiber daher umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen – auch gegen Flugstäube – innerhalb eines 100 m breiten Sicherheitskorridors vorgesehen. Diese Einrichtungen und Bepflanzungen werden im Rahmen der Tagebauplanung entsprechend nach Süden ausgeweitet. Durch die Anordnung der neu zu trassierenden Anbindung an die L 12 wird außerdem erreicht, dass sich dieser Immissionsschutzstreifen z. T. real verbreitert, indem er durch weitere Flächen ergänzt wird, die aus der Straßenführung resultieren.

Unter Berücksichtigung der einzurichtenden Lärmschutzeinrichtungen entlang des Tagebaus ist in Abhängigkeit des Tagebaustandes in den westlich gelegenen Teilbereichen des Plangebietes mit einer Geräuschbelastung > 47 dB(A) zu rechnen. Für einen vorübergehenden Zeitraum werden somit die Orientierungswerte der DIN 18005 bezogen auf die Nachtwerte eines allgemeinen Wohngebietes voraussichtlich überschritten. Dies bedeutet, dass für diesen Zeitraum die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung an den Lärmschutz nicht erfüllt werden kann.

Der Orientierungswert ist zwar aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau ein wünschenswerter Zielwert – er stellt jedoch keinen Grenzwert für die planungsrechtliche Zumutbarkeit dar. Die Grenze der noch zumutbaren Belastung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Da das Plangebiet in einem typisch ländlich strukturierten und durch den seit Jahrzehnten umgehenden Tagebau geprägten Raum mit entsprechender Vorbelastung liegt, wird diese zeitlich und räumlich begrenzte eventuelle Überschreitung des Orientierungswertes hingenommen. Zudem wird die potentiell besonders betroffene Gebäudereihe entlang der neuen Straße der Nutzungsart Dorfgebiet zugeordnet.“ (Auszug Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28)

3.5 Bodenbelastung

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen eintretenden Grundwasserwideranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten. Hierzu wird daher vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Städtebauliches Konzept

Auf die bisher planungsrechtlich vorgesehene Aufweitung der Verkehrsfläche Krauthauser Straße zu einem Dorfplatz wird verzichtet. Stattdessen ist nun ein ruhiger Wohnhof geplant, der von der Krauthauser Straße erschlossen wird, um den sich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gruppieren. Dieser Wohnhof soll nicht nur der verkehrstechnischen Erschließung dienen, sondern auch als teilweise begrünte Freifläche gestaltet werden, um so zum Verweilen und Spielen einzuladen und somit die sozialen Nachbarschaftskontakte zu fördern.



Städtebauliches Konzept

Die bereits teilweise durch den Dorfladen vorgeprägte Dorfstruktur im Westen und entlang der K 43 soll bis zur westlichen Grenze der Verkehrsfläche eines zweiten an die Krauthauser Straße angebindenen kurzen Erschließungsstiches fortgeführt werden. Östlich dieses Erschließungsstiches grenzen wiederum Baugrundstücke für Einfamilienhäuser an, die somit den baustrukturellen Übergang zu der Bebauung rund um den Wohnhof darstellen.

Insgesamt entsteht analog zu dem südlich der geplanten Parkanlage bereits Großteils realisiertem Neubaugebiet eine offene, durchgrünte Wohnsiedlung.

5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend den Planungszielen werden für den überwiegenden Teil der Bauflächen innerhalb des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Dies entspricht den getroffenen Festsetzungen zu den südlich der geplanten Parkanlage im Bebauungsplan Nr. 28 ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (WA). Die vorgenannten Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschtem städtebaulichen Charakter der Bebauung entlang der geplanten Wohnstraßen. Für Tankstellen eignen sich darüber hinaus nur Standorte an stark frequentierten Hauptverkehrsachsen. Dies trifft auf die inneren Erschließungsflächen im Plangebiet, die als Mischverkehrsflächen und Sackgassen ausgebildet werden, sowie auf die Krauthauser Straße nicht zu. Letztendlich könnten die Nutzungen innerhalb des durch Wohnbebauung geprägten Plangebietes zu unverträglichen Lärmbelastungen führen.

Dorfgebiet (MD)

Für die westlich gelegenen Baufelder unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung an dem Einmündungsbereich der Krauthauser Straße in die K 43 wird die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 mit den dort getroffen einschränkenden Regelungen (Ausschluss von: Tierhaltung außer Hobbytierhaltung und der Selbstversorgung dienende Nutztierhaltung, Tankstellen, Vergnügungsstätten; Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse; Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben nur wenn sie nicht störend sind) übernommen. Damit wird ein gewisser Spielraum für Erweiterungen Dorfgebietstypischer Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Dorfladen ermöglicht, ohne die angrenzenden Wohngebiete zu beeinträchtigen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 18 und 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an den im Bebauungsplan Nr. 28 getroffenen Regelungen für Allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiete (MD). Somit wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) eine GRZ von 0,4 und für das Dorfgebiet (MD), aufgrund der größeren Nutzungsdichte, eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) von 6,5 m und die Firsthöhe (FH) von 10,0 m entsprechen ebenfalls den bereits für das Plangebiet geltenden Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 28. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird die Höhe der fertig ausgebauten, an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, soll im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) der gewünschte Charakter einer offenen, durchgrünzten Baustruktur im Übergang vom bebauten Siedlungsbereich zu dem südlich angrenzenden geplanten Freiraum sichergestellt werden. In dem festgesetzten Dorfgebiet (MD) ist eine dichtere Bebauung, entsprechend der höheren Nutzungsdichte denkbar. Dort wird daher eine offene Bauweise ohne Einschränkung des Haustyps festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den in dem Bebauungsplan Nr. 28 getroffenen Regelungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die jeweiligen Baufelder sind so dimensioniert, dass sie dem Bauwilligen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den Zufahrtsflächen zu Garagen und rückwärtig gelegener Stellplätze zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die geplanten Hausgärten frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit die Realisierung der geplanten hochwertigen und ruhigen Aufenthaltsbereiche sicher zu stellen. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen auf eine Tiefe von jeweils 3 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen begrenzt wird. Durch diese Festsetzung werden 6 m breite Doppelgaragen an den Grundstücksgrenzen möglich.

Die vorgenannten Festsetzungen stellen sicher, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden können.

Nebenanlagen sind gemäß § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen im Gartenbereich nur als eingeschossige Gebäude bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Die Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert sein und keine Feuerstelle enthalten. Die Festsetzungen entsprechen den in dem Bebauungsplan Nr. 28 getroffenen Regelungen.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die neuen Erschließungsstraßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden mit einer Breite von 6,5 m errichtet. Der westliche Erschließungsstich muss aufgrund der geringen Erschließungslänge von unter 50 m nicht von Müllfahrzeugen befahren werden und erhält daher am Ende der Erschließung nur eine Wendemöglichkeit für Personenkraftwagen. Im östlichen Erschließungsstich wird ein großzügig gestalteter Platzbereich vorgesehen, der das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglicht.

Besucherstellplätze werden in ausreichender Anzahl in den Erschließungsstichen eingeplant. Darüber hinaus stehen im Straßenraum der Krauthauser Straße noch weitere öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Um einen ungehinderten fußläufigen Zugang von den Baufläche zu der südlich anschließenden geplanten Parkanlage sicher stellen zu können, werden von den bei-

den Erschließungsstichen Fuß- und Radwege bis zur Plangebietsgrenze mit einer Breite von 3,0 bzw. 3,5 m Breite errichtet, die planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Der östliche breitere Fuß- und Radweg dient auch der Erschließung einer einzelnen südlich gelegenen Baufläche. Daher wird für diesen Erschließungsstich zusätzlich eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine Befahrung des Weges von den Anliegern ermöglicht.

5.6 Grünordnung

Zur Gestaltung des Straßenraums und zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation sollen in der platzartigen Aufweitung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ drei großkronige Bäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden und dementsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.

5.7 Ver- und Entsorgung

Energie- und Wasserver- und entversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet ist unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Krauthauser Straße angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Schophoven zugeleitet.

Da durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen werden und aufgrund der niedrigeren zulässigen GRZ mit einer geringeren Inanspruchnahme der bestehenden Leitungskapazitäten zu rechnen ist, kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde bereits festgelegt, dass die unbelasteten Niederschlagswässer über eine Trennkanalisation in die nächstgelegenen Vorflut (Schlichbach) eingeleitet werden sollen. Dieses Konzept bleibt nach wie vor bestehen.

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Schophoven wird durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sicherzustellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird eine Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschrift zu den Dachformen wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen. Die Festsetzung wird auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Eigentümern der Bebauung ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung offen bleibt.

Dächer sind nur als Sattel-, Walm-, gegeneinandergesetzte Pult- und Tonnendächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Dies trägt zu einem harmonischen, aber nicht monotonen, städtebaulich ansprechenden Bild im öffentlichen Straßenraum bei. Garagen, überdachten Stellplätze, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen dürfen auch mit Pult- und Flachdächer errichtet werden, wenn ihre Grundfläche jeweils höchstens 36 m² beträgt. In diesen Fällen ist davon auszugehen, dass aufgrund der untergeordneten baulichen Kubatur negative optische Wirkungen auf den öffentlichen Straßenraum vermieden werden. Diese Festsetzungen entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28.

7 Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes werden keine umweltrelevanten Belange berührt. Da die Änderung ausschließlich Flächen betrifft die bereits als Bauflächen oder Verkehrsflächen durch den Bebauungsplan Nr. 28 überplant waren, werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, deren Kompensation im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu regeln wäre. Vielmehr wird durch den insgesamt geringeren Versiegelungsgrad, aufgrund der festgesetzten niedrigeren GRZ von 0,4 anstatt 0,6, eine geringfügige Verbesserung hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Eingriffs erreicht. Unabhängig davon gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

Sonstige erhebliche Auswirkungen sind, wie in den Kapiteln 2 und 3 dargestellt, durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Artenschutz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542) vorhanden. Es liegen keine Kenntnisse über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten (sogenannte planungsrelevante Arten) im Plangebiet vor. Artenschutzrechtliche Verstöße bei der Baureifmachung von Grundstücken sind ebenfalls nicht zu erwarten, da

im Plangebiet keine Gehölze vorhanden sind, die gefällt bzw. gerodet werden müssen.

Sonstige Verbotstatbestände nach §§ 44 BNatSchG die der Umsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Demnach sind keine weiteren besonderen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung erforderlich.

8 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,28 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	ca. 0,97 ha	ca. 76,0 %
Dorfgebiet (MD):	ca. 0,13 ha	ca. 9,7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	ca. 0,18 ha	ca. 14,3 %

9 Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich weitgehend im Besitz der RWE Power AG und teilweise im Besitz privater Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Gemeinde ggf. vor.

10 Wirtschaftlichkeit / Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne entstehen der Gemeinde Inden keine Kosten, da diese von dem Investor übernommen werden.

Durch die unmittelbaren Baumaßnahmen auf den Bauflächen werden der Gemeinde Inden ebenfalls keine Kosten entstehen, da diese nicht von ihr ausgeführt werden.

Die Verkehrsflächen werden durch den Erschließungsträger, der RWE Power AG hergestellt bzw. finanziert. Die im öffentlichen Straßenraum geplanten Straßenbäume werden ebenfalls durch den Erschließungsträger erstmalig angelegt bzw. gepflanzt. Nach Fertigstellung werden die Verkehrsflächen der Gemeinde übertragen. Es entstehen daher Folgekosten zur Unterhaltung der ca. 1.800 m² neuer Verkehrsfläche und der innerhalb der Verkehrsflächen gepflanzten Bäume.

Den vorgenannten Kosten stehen Mehrerträge im Rahmen der Grundsteuer aus dem Neubau der Gebäude gegenüber.

11 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine Gutachten erstellt.

Diese Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.