

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75 S – PÜTZGRACHT-**

## **GEMEINDE ALDENHOVEN – ORTSLAGE SIERSDORF**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	1
1.3	Städtebauliche Struktur .....	1
1.4	Planverfahren .....	2
<b>2</b>	<b>Planvorgaben .....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplan .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Landschaftsplan .....	4
<b>3</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>4</b>
3.1	Gestaltungs- und Nutzungskonzept.....	4
3.2	Erschließung .....	5
3.3	Entwässerung.....	5
<b>4</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	6
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	7
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	7
4.2.4	Geschossigkeit .....	7
4.3	Bauweise.....	7
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
4.5	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden .....	8
4.6	Verkehrsflächen.....	8
4.7	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
<b>5</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>10</b>
6.1	Umweltprüfung .....	10
6.2	Eingriffsregelung.....	10
6.3	Boden- und Wasserschutz.....	10
6.4	Immissionsschutz .....	10
6.5	Artenschutz .....	11

6.6	Klimaschutz .....	12
6.7	Schutz der Kulturgüter .....	12
6.8	Bodenordnende Maßnahmen .....	12
6.9	Kosten .....	12
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 75 S – Pützgracht – .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Quellenvermerk .....</b>	<b>13</b>

## 1 PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang einer Eigenentwicklung in der Ortslage Siersdorf zu schaffen. Anlass der Planung sind zum einen die Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle an der Pützgracht und damit verbunden die Möglichkeit die dahinter liegenden Grünflächen baulich zu nutzen. Damit in Zusammenhang sind weiterer Anlass der Planung gegenüber der Gemeinde vorgetragene Wünsche nach weiterem Wohnbauland. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Aldenhoven Siersdorf ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. Geplant ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Flächenbedarf für diese Nutzung kann innerhalb des Siedlungsraumes der Ortslage Siersdorf nicht mehr gleichwertig gedeckt werden. Gleichwertige Baulücken sind in Aldenhoven nicht vorhanden bzw. stehen einer gemeindlichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Mit dem Bauleitplanverfahren wird den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen. Die Gemeinde Aldenhoven beabsichtigt daher, die in Rede stehende Fläche in der Ortslage Siersdorf für die Nutzung durch Wohnbebauung planerisch vorzubereiten.

**In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 75 S städtebaulich erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 75 S -Pützgracht- hat daher zum Ziel, die geplante Wohnnutzung im Rahmen der planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Aldenhoven planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Ortslage und entspricht damit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Auch ist erst kürzlich in unmittelbarer Nähe mit dem Bebauungsplan 71 S ein Wohngebiet entwickelt worden. Daher ist ein weiteres wesentliches Planungsziel, dass sich das geplante Wohngebiet in die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung einfügt.

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Siersdorf, westlich in der Gemeinde Aldenhoven. Es befindet sich im Straßendreieck der Straßen Pützgracht, Schleidener Straße und Am Steinacker und umfasst die Flurstücke 523, 608, 693 und 715 der Flur 5 in der Gemarkung Siersdorf (vgl. auch Abbildung 1). Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von ca. 11.395 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Städtebauliche Struktur

Derzeit ist das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche, die der Hofstelle an der Pützgracht zugeordnet war. Lediglich drei einzelne Bäume befinden sich am südlichen Rand des Plangebietes. Nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes an der Pützgracht und dessen Umnutzung in ein Wohnhaus werden die landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr bewirtschaftet. Auch die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurden in der Zwischenzeit aufgegeben und sind durch den Bebauungsplan 71 S – Schleidener Straße – im Frühjahr 2018 einer Wohnbebauung grundsätzlich zugänglich gemacht worden.

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich als ein dörfliches Wohngebiet dar. Entlang der umgebenden Straßen Pützgracht, Schleidener Straße und am Steinacker befinden sich vorwiegend Wohnhäuser, die das Plangebiet rahmen.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (eigene Darstellung nach Land NRW (2018))

Innerhalb der Ortslage befinden sich in der näheren Umgebung entsprechende Einrichtungen, die eine Ansiedlung junger Familien im geplanten Wohngebiet begünstigen. So liegt in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet in der Heinrich-Franken-Straße der Johanneskindergarten, in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich in der Mühlenstraße die Grundschule Johanneschule.

#### 1.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies kann unter anderem dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Vorliegend soll eine betriebliche landwirtschaftliche Fläche nach Aufgabe der Landwirtschaft einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Flächen finden sich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und dienen der Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche. Damit wird insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit weiterem Wohnraum in der Ortslage Siersdorf Rechnung getragen.

Gesetzliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist zudem die Begrenzung auf eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. nach einer Vorprüfung auf 20.000 bis max. 70.000 m<sup>2</sup>. Bei Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind die Grundflächen gemeinsam zu betrachten. Da die im Süden an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erst im Frühjahr 2018 als Bebauungsplan 71 S im beschleunigten Verfahren beplant wurden, sind dessen Grundflächen mitzurechnen. Der Bebauungsplan 71 S setzt laut Begründung Grundflächen in einer Größe von ca. 2.130 m<sup>2</sup> fest. Im vorliegenden Bebauungsplan 75 S werden zusätzliche 3.905 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt. Mit den insgesamt 6.035 m<sup>2</sup> Grundfläche, die beide Bebauungspläne gemeinsam ermöglichen, ist der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> weiterhin unterschritten, sodass vorliegend das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben begründet werden, die UVP-pflichtig nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz sind, oder eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu befürchten ist. Dies ist im Vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten, sodass auch diese Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Des Weiteren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

## **2 PLANVORGABEN**

### **2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die Ortschaft Siersdorf und damit auch das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (vgl. Abbildung 2). In den ASB sollen dem Bedarf der nachgelagerten Bauleitplanung entsprechend unter anderem Flächen für den Wohnungsbau dargestellt bzw. festgesetzt werden<sup>1</sup>. Die geplante Nutzung als Wohngebiet steht somit mit den Darstellungen des Regionalplans im Einklang.

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Textliche Darstellung, Teilabschnitt Region Aachen. 1 Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand Oktober 2016), Seite 14

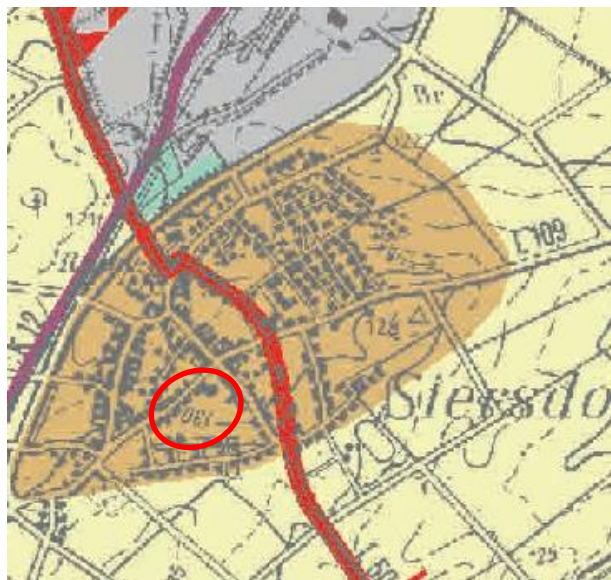


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Quelle: Bezirksregierung Köln 2003)

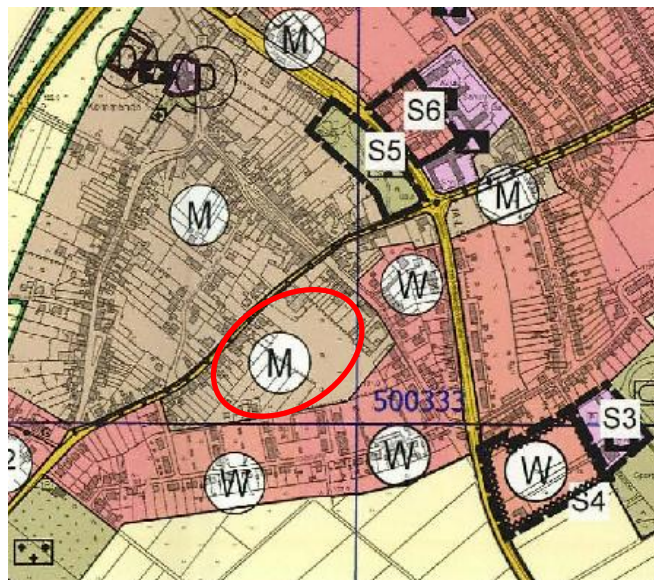


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven stellt für das Plangebiet sowie die angrenzenden Grundstücke gemischte Baufläche dar (vgl. Abbildung 3). Nach Süden hin schließen Wohnbauflächen an. Für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes ist die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Daher ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet entsprechend zu ändern. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, sodass ein gesondertes Flächennutzungsplanverfahren nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden, sodass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 75 S der Flächennutzungsplan berichtigt wird.

## 2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Siersdorf und liegt damit außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans 5 Aldenhoven/Linnich West des Kreises Düren.

## 3 PLANUNGSKONZEPT

### 3.1 Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Realisierung eines Wohngebietes ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, entsprechend der umliegenden kleinteiligen Bebauungsstruktur. Für die Wohngebäude werden gemäß Gestaltungskonzept Grundstücke mit Größen zwischen etwa 440 und 670 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Grundstücksgrößen orientieren sich an

den Größen umliegender Grundstücke mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Um den bestehenden dörflichen Charakter zu erhalten wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterstrichen, sodass Freiflächen in Form von Vor- und Hausgärten das Wohngebiet intern gliedern und gleichzeitig eine gestalterische Abgrenzung zu umliegenden bebauten Bereichen schaffen. Der Erhalt raumprägender Vegetationsstrukturen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet unterstützt dies zusätzlich.

### 3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll von der Straße Pützgracht aus erfolgen. Geplant sind ein von Nordwesten nach Südostenverlaufender Stichweg sowie ein hieran anschließender Stichweg in Nordost-Südwest-Richtung mit einer Wendeanlage. Bei der Straße Pützgracht handelt es sich um eine klassifizierte Straße, die Landesstraße L 109, welche den Ortsteil Siersdorf mit der Stadt Alsdorf im Südwesten und der Ortslage Dürboslar im Osten verbindet. Über die Anschlussstellen Alsdorf und Aldenhoven an die BAB 44 in rund 3,5 km kann das überregionale Verkehrsnetz erreicht werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die direkt am Plangebiet gelegene Bushaltestelle „Siersdorf Post“ von der aus die Linie 90 sowie die Linie 220 verkehren. Die Linie 90 verbindet das Zentrum des Ortsteils Aldenhoven mit der Stadt Alsdorf. Die Linie 220 verkehrt zwischen Aachen und Jülich. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Siersdorf Frauenrath“, die neben den bereits angeführten Linien 90 und 220 zusätzlich von der Linie 71 angefahren wird. Diese verbindet Aldenhoven mit den Städten Baesweiler und Geilenkirchen. Insgesamt ist somit eine gute Anbindung des Plangebietes an den regionalen ÖNPV gegeben.

Insgesamt werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 16 bis maximal 32 neue Wohneinheiten geschaffen. Die hieraus resultierenden Mehrverkehre können durch die als Landesstraße klassifizierbare L 109 aufgenommen und verteilt werden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Qualitätsstufe des Verkehrs sowie einer Zunahme von Unfällen ist nicht zu rechnen.

Die Erschließungsanlage innerhalb des Wohngebietes soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

### 3.3 Entwässerung

Gem. § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beseitigen. Demgemäß ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, soweit weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß Bodenkarte für das Land NRW (1:50.000, Geologischer Dienst NRW) ist der Boden im Plangebiet für eine Versickerung nicht geeignet. Dies bestätigt auch das Bodengutachten, welches für den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan 71 S durch die



Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH (2017) erstellt wurde. Da eine Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ebenfalls nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal DN 600 innerhalb der Straße Pützgracht zugeführt werden.

## **4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da die Flächen überwiegend dem Wohnen dienen sollen. Dies begründet sich einerseits in der Absicht der Gemeinde, neuen Wohnraum zu schaffen, andererseits aus dem städtebaulichen Kontext der Flächen selbst. Die angrenzenden Nutzungen sind bereits als (Allgemeine) Wohngebiete ausgeprägt, störende Nutzungen würden der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen entgegenstehen.

Es erfolgt ein allgemeiner Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind i.d.R. mit hohen Verkehrsströmen verbunden, die einerseits schädliche Auswirkungen auf das Wohngebiet selbst, andererseits auf die umliegenden Bereiche haben können. Zu nennen sind hier insbesondere Schall- und Schadstoffemissionen sowie ein erhöhtes Sicherheitsrisiko aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Geschossigkeit geregelt.

#### **4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 als Obergrenze hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl. Der Empfehlung der BauNVO folgend sowie in Anlehnung an die umliegenden Bebauungsdichte sowie die Festsetzungen der Bebauungspläne im näheren Umfeld wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Zusätzlich ermöglicht § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Vorliegend ist somit eine Überbauung des Grundstückes bis zum Faktor 0,6 möglich, sofern die durch die baulichen Hauptanlagen überbauten Flächen maximal dem Faktor 0,4 entsprechen.

#### **4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu bieten und gleichzeitig das Ortsbild vor einer Überprägung durch eine zu starke Höhenentwicklung zu schützen. Dies entspricht auch den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans 71 S.

#### **4.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Bestand, um den städtebaulichen Charakter des Umfeldes zu wahren. Vorliegend werden die Traufhöhe sowie die Firsthöhe festgesetzt, wodurch ebenfalls Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen wird. Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen ist die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN). Ausgehend von den derzeitigen Geländehöhen entspricht dies in etwa einer zulässigen Firsthöhe von 10,0 m und einer Traufhöhe von 6,5 m. Damit wird ein Einfügen der zukünftigen Bebauung in den Bestand gewahrt, gleichzeitig jedoch größtmögliche Flexibilität für die Grundstückseigentümer bei der Bebauung der Grundstücke gewährleistet. Die gewählten Höhen ermöglichen beispielsweise eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Gebäude zzgl. Staffelgeschoss und somit die Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,4.

#### **4.2.4 Geschossigkeit**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist somit realisierbar. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung derart gesteuert, dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

#### **4.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Um die Entstehung einer ortsbildverträglichen, aufgelockerten Bebauungsstruktur zu fördern, wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Zudem wird von der in § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO angeführten Möglichkeit zur Eingrenzung der zulässigen Hausformen Gebrauch gemacht, indem ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Hierdurch kann die Entstehung ortsbildfremder Baustrukturen in Form von Hausgruppen unterbunden werden.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um den Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu bieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Die Baufenster sind städtebaulich sinnvoll. Sie orientieren sich an der neu anzulegenden Planstraße und halten zu dieser einen Abstand von 3 m ein, wodurch die Ausbildung von Vorgärten gefördert und die Entstehung von Straßenschluchten vermieden wird. Bei einer Tiefe der Baufenster von 16 m im zentralen Bereich des Plangebietes sowie 14 m im südlichen Bereich entlang des Wendehammers wird ausreichend Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht, gleichzeitig jedoch der rückwärtige Bereich der Grundstücke freigehalten, um die Anlage von Privatgärten zu ermöglichen und zu sichern. Gleichzeitig wird ein Zurückspringen einzelner Gebäude vermieden, sodass ein einheitliches Straßenbild erzeugt wird. Lediglich im Nordwesten und Südosten des Plangebietes wird hiervon abgewichen. Im Nordwesten zur Straße Pützgracht hin ist das verbleibende Grundstück sehr schmal, hier wird unter Beachtung des bauordnungsrechtlichen 3 m Mindestabstand die gesamte Grundstückstiefe als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt um damit ein zusammenhängendes Baufenster zu schaffen. Die am Ende des Straßenstichs, im Südosten des Plangebietes, gelegenen Wohnbauflächen weisen eine Tiefe von mehr als 50 m auf, daher wird das Baufenster in diesem Fall mit einer Tiefe von 30 m festgesetzt. Dadurch kann eine zukünftige Bebauung mit einem Doppelhaus bzw. einem Haus in zweiter Reihe und damit eine optimale Ausnutzung aller Grundstücke ermöglicht werden.

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder wird um bis zu 2,0 m zugelassen. Von den genannten baulichen Anlagen gehen aufgrund ihres untergeordneten Charakters und der rückwärtigen Lage keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Die Überschreitung steht somit dem Plankonzept nicht entgegen.

#### **4.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohneinheiten je Haus textlich festgesetzt, um das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur zu fördern. Diese Festsetzung gewährleistet den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage.

#### **4.6 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsflächen für das Plangebiet werden als Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der späteren Umsetzung einer Wohnstraße, die alle Verkehrsteilnehmer – sowohl motorisiert, als auch nicht motorisiert – gleichberechtigt am Straßenverkehr teilnehmen lässt.

#### **4.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An den Südosten des Plangebietes angrenzend stocken zwei Linden, die aufgrund ihres Alters sowie ihrer Größe eine gewisse Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen. Um den Erhalt dieser Pflanzen zu sichern, werden die Bereiche, die durch die Kronen der Bäume überdeckt werden, zeichnerisch als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Eine textliche Konkretisierung – insbesondere in Form einer Festsetzung von Pflege- oder Ersatzmaßnahmen – erfolgt nicht, da die Bäume selbst nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stocken, sondern lediglich an diesen angrenzen. Innerhalb dieser Fläche zum Erhalten der Bäume werden zum Schutz der Bäume Bodenversiegelungen und die Realisierung von Nebenanlagen ausgeschlossen, um die Vitalität der Linden nicht zu gefährden.

### **5 HINWEISE**

#### **Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen in NRW‘, Juni 2006. Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die technischen Baubestimmungen des Landes NRW in Form der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

#### **Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße. 45, 52385 Nideggen, Tel.:02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für deren Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **Sümpfungsmaßnahmen**

Das Plangebiet ist durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasser-wiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

#### **Einsichtnahme von Vorschriften**

Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Umweltprüfung**

Das Bauleitplanverfahren soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

### **6.2 Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unter einem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Das Plangebiet hat eine Größe von 11.395 m<sup>2</sup> und bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 innerhalb des 9.762 m<sup>2</sup> großen Allgemeinen Wohngebietes können maximal 3.905 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Auch bei der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglichen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 % durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen würden maximal 5857 m<sup>2</sup> im Plangebiet versiegelt werden. Demnach wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten und ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **6.3 Boden- und Wasserschutz**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen und sind entsprechend bei der Bebauung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen in NRW‘, Juni 2006. Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die technischen Baubestimmungen des Landes NRW in Form der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.4 Immissionsschutz**

Aufgrund der kleinen Fläche des Plangebietes sowie der geringen Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds, sodass ausschließlich wohngebietstypische Immissionen zu erwarten

sind. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

## 6.5 Artenschutz

Mittels Auswertung des für das Plangebiet maßgeblichen Messtischblattes Eschweiler 5103, 1. Quadranten wurden die planungsrelevanten Arten ermittelt. Reduziert auf die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen, sind die nachfolgend aufgeführten Arten grundsätzlich im Plangebiet zu erwarten.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
<b>Säugetiere</b>		
<i>Cricetus cricetus</i>	Feldhamster	Schlecht
<b>Vögel</b>		
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Günstig
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Ungünstig -
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	Ungünstig
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	Günstig -
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Günstig
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Ungünstig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Günstig
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Ungünstig
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Ungünstig
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	Schlecht
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	Günstig
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	Ungünstig -
<b>Amphibien</b>		
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Günstig

Tabelle 1 planungsrelevante Arten im Plangebiet (LANUV NRW (2018))

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße des Grundstückes, der hohen Frequenz anthropogener Störungen durch die angrenzenden Gärten sowie fehlender Habitatstrukturen bietet das Plangebiet keine Lebensräume und essentielle Nahrungshabitate für planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten. Lediglich die im Süden des Plangebietes vorhandenen Solitäräume könnten als Brutplatz für den Steinkauz dienen.

Für die direkt angrenzenden Flächen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 S Schleidener Straße eine Artenschutzprüfung durch das Büro für Umweltplanung Haese (2018) durchgeführt. Diese schließt für die meisten der zuvor genannten planungsrelevanten Arten eine Betroffenheit aus. Für den Steinkauz wurde aufgrund der zuvor genannten Solitäräume eine vertiefende Artenschutzprüfung im März 2018 durchgeführt. In drei nächtlichen Begehungen mit Klangattrappe wurden das Plangebiet und seine Umgehung untersucht. Ein Steinkauz konnte dabei nicht nachgewiesen werden.

Insgesamt sind somit von der vorliegenden Planung keine planungsrelevanten und/oder geschützten Tierarten betroffen.

## 6.6 Klimaschutz

Die Schutzgüter Klima und Luft werden aufgrund der Planung keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgesetzt. Die Plangebietsfläche weist bereits heute kaum klimatisch wirksame Strukturen auf und mit der Planung ist eine verhältnismäßig geringe Versiegelung verbunden. Klimatische Beziehungen sind somit nicht in erheblichem Maße betroffen. Mit der geplanten Wohnnutzung wird zudem keine Nutzung zugelassen, die mit einer erheblichen Emission von Luftschadstoffen verbunden ist.

## 6.7 Schutz der Kulturgüter

Aufgrund der anthropogenen Überformung der angrenzenden Flächen sowie die bisherige Landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sind die natürlichen Böden im Plangebiet bereits verändert. Insofern ist mit unvorbelasteten Bodendenkmälern nicht zu rechnen.

Sonstige Kulturgüter sind innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen nicht vorhanden. Von einer Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen Kulturgüter, beispielsweise dem Baudenkmal „Deutschordenskommande“ Siersdorf, ist aufgrund der geplanten Nutzung, der Abschirmung durch bestehende Bebauungen sowie der ausreichenden Entfernung nicht auszugehen.

## 6.8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da alle Grundstücke im Plangebiet in der Verfügung des Erschließungsträgers stehen. Ggf. notwendige Grundstücksregelungen werden durch den Vorhabenträger als Eigentümer der Plangebietsflächen veranlasst.

## 6.9 Kosten

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung werden von einem Erschließungsträger getragen. Dies wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

## 7 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75 S – PÜTZGRACHT –

<b>Plangebiet</b>	<b>ca. 11.395 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.762 m <sup>2</sup>
Davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 207 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.633m <sup>2</sup>

## 8 QUELLENVERMERK

Haese, Büro für Umweltplanung (2018): Bebauungsplan Nr. 71 S „Schleidener Straße“ – Prüfung der Artenschutzbelange. März 2018, Stolberg

Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH (2017): Baugrunderkundung für die Erschließungsmaßnahme Siersdorf „Schleidener Straße“ 13.08.2017, Würselen

Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 07.08.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>

LANUV NRW (2018): Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen. Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 5103