

## **BEGRÜNDUNG ZUR 28. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 15A -AM ALTEN BAHNHOF-**



**GEMEINDE ALDENHOVEN**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>1</b>
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	1
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben.....	2
2.2.1	Regionalplan .....	2
2.2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.2.3	Landschaftsplan .....	4
2.2.4	Bestehendes Planungsrecht.....	4
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	5
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
3.3.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	5
3.3.2	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	5
3.3.3	Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §20 BauNVO) .....	5
3.3.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO) .....	5
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO) .....	6
3.5	Hinweise.....	6
<b>4</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>8</b>
4.1	Erschließung .....	8
4.2	Entwässerung.....	8
4.3	Freiraumkonzept.....	8
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	8
5.2	Umweltauswirkungen .....	9
5.3	Ausgleich.....	10
<b>6</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz zur 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 A .....</b>	<b>11</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Aldenhoven beabsichtigt, für das Plangebiet den bestehenden Bebauungsplan 15 A zur Erweiterung der allgemeinen Wohngebiete zu ändern. Konkret ist die Umwandlung eines Spielplatzes in ein allgemeines Wohngebiet geplant, um dort die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu ermöglichen. Die durch die Schließung des Spielplatzes entstandene Brachfläche kann dadurch einer neuen Nutzung zugeführt und die entstehende Baulücke geschlossen werden.

Das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, resultiert aus dem Grundsatz der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich, welcher als ergänzende Vorschrift des Umweltschutzes in § 1a Abs. 2a BauGB verankert ist. Die Spielfläche, wie sie im derzeitigen Bebauungsplan 15 A festgesetzt ist, wurde aufgrund ihres mangelhaften Zustandes Mitte 2016 geschlossen. Der Spielplatz wurde umgesiedelt und die Gemeinde veräußerte das Grundstück in unverändertem Zustand.

Geplant ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses, welches sich an der umliegenden Bebauung orientiert und diese ergänzt. Insbesondere aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zum Nahversorgungszentrum „Am Alten Bahnhof“ eignet sich das Plangebiet zur Ansiedlung einer Wohnnutzung.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Ziel der Gemeinde ist es, im Plangebiet die Zulässigkeit zusätzlicher Wohnbebauung allgemein planungsrechtlich zu ermöglichen.

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation beschrieben.

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Aldenhoven liegt im Südwesten des Landes Nordrhein-Westfalen und gehört dem Kreis Düren an, der wiederum dem Regierungsbezirk Köln untersteht. Bei einer Größe von 44,13 km<sup>2</sup> (4013 ha) hat die Gemeinde rund 14.103 Einwohner.

Begrenzt wird die Gemeinde im Norden von der Stadt Linnich, im Osten von der Stadt Jülich, im Südosten von der Gemeinde Inden, im Süden von der Stadt Eschweiler, im Südwesten von der Stadt Alsdorf und im Westen von der Stadt Baesweiler.

Aldenhoven und sein Umland sind im Norden der Jülich-Zülpicher Börde gelegen. Das Gemeindegebiet wird in insgesamt 7 Ortschaften untergliedert.

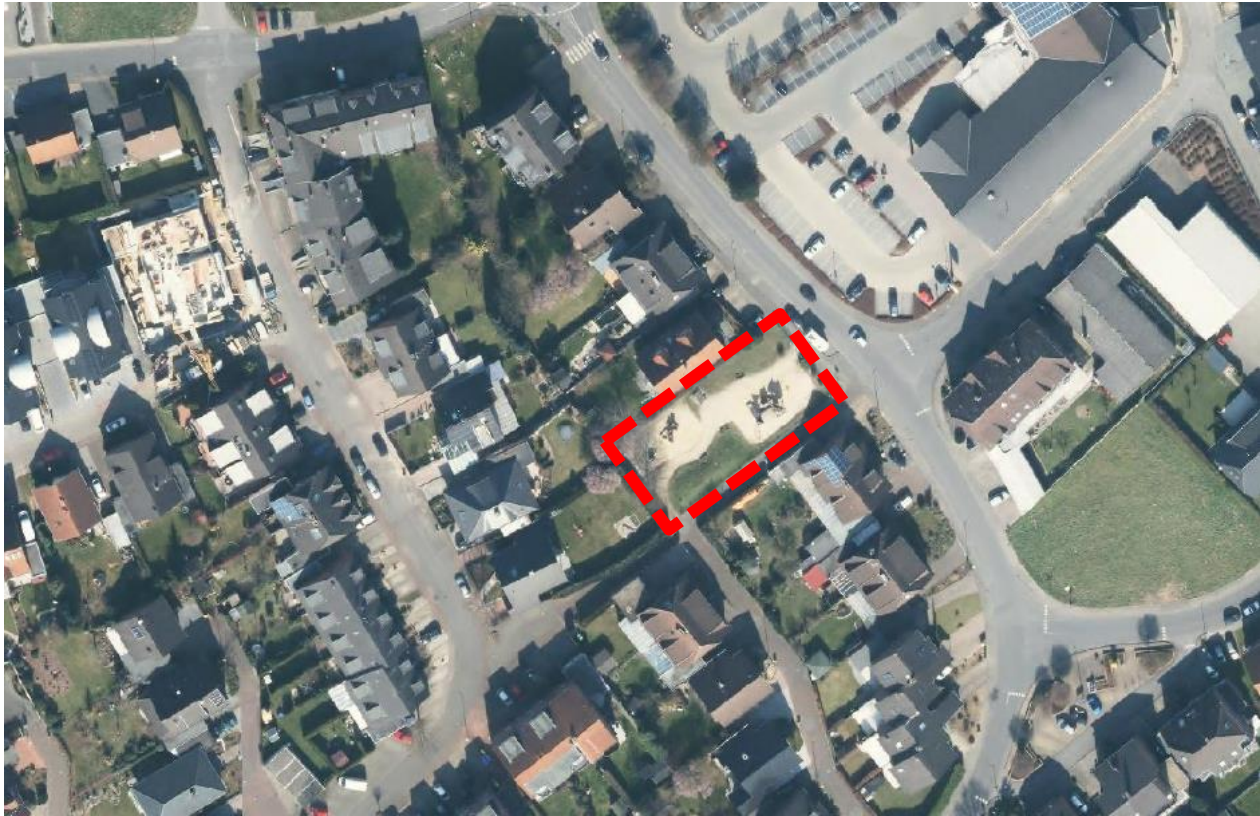


Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (TIM Online)

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortes Aldenhoven, im Ortsteil Neu-Pattern und umfasst die Flurstücke 322 und 323 sowie das Flurstück 553 teilweise, Flur 026, Gemarkung Aldenhoven und hat eine Größe von ca. 989 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wurde bis Mitte des Jahres 2016 als Spielplatz genutzt. Dem Käufer wird es in unverändertem Zustand überlassen, eventuell vorhandene Spielgeräte bedürften daher der Entfernung. Das Grundstück selbst liegt zwischen den angrenzenden Wohngebäuden und gegenüber dem Nahversorgungszentrum „Am Alten Bahnhof“.

## 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. So treffen insbesondere der Regionalplan und der Flächennutzungsplan Vorgaben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

### 2.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen das Plangebiet sowie die nähere Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.





Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit gilt die geplante Änderung des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

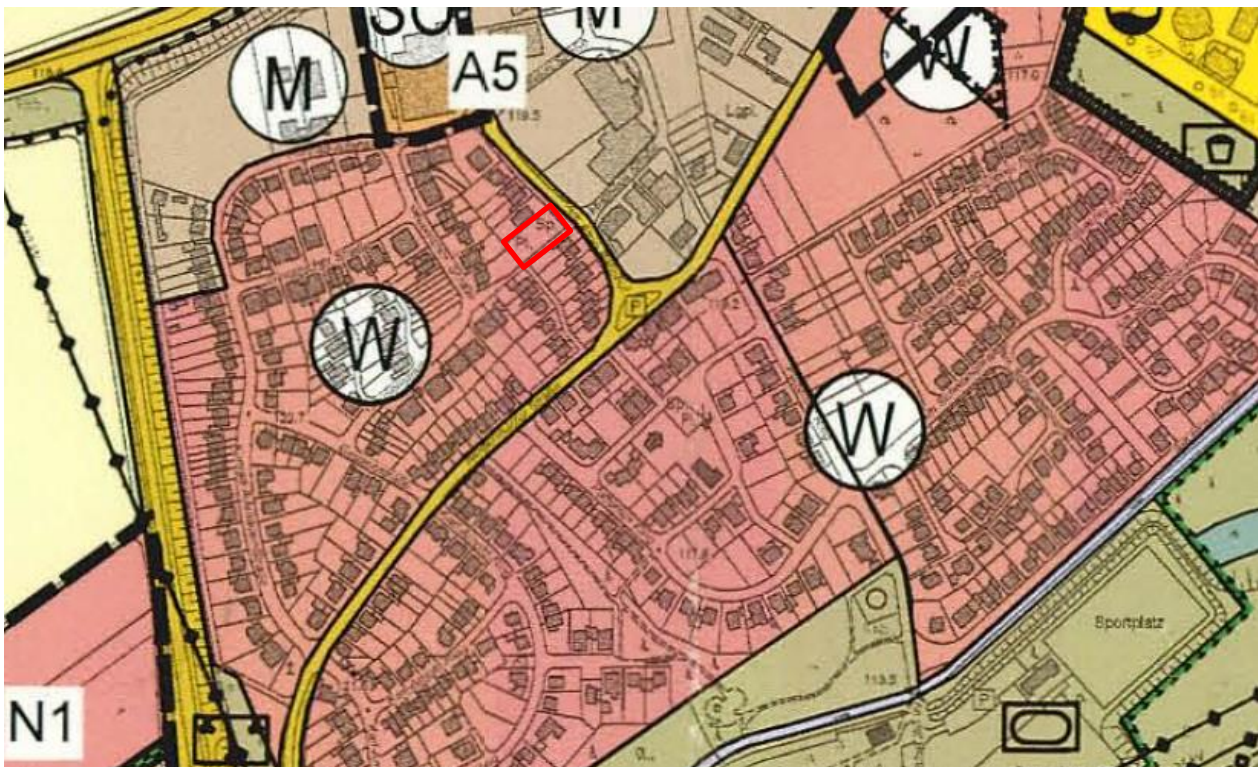


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven

### 2.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 5 „Aldenhoven/Linnich-West“ des Kreises Düren. Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Abbildung 4 Auszug aus dem Landschaftsplan „5 Aldenhoven/Linnich-West“ des Kreises Düren

### 2.2.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 A.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Struktur in diesem Teil der Gemeinde regeln und Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bebauungsplan wird in Teilbereichen weitergeführt, soweit und sobald es erforderlich ist. Als einer dieser Teile soll nun die vorliegende 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A erfolgen.

Der geltende Bebauungsplan setzt für die in Rede stehende Fläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Die östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die im Norden gelegenen Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden mittels Baugrenzen definiert. Die das Plangebiet im Nordosten begrenzende Straße Am Alten Bahnhof ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden die folgenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen.

### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des ehemaligen Spielplatzes (Flurstücke 322 und 323) sowie Teile des angrenzenden Nachbargrundstückes (Flurstück 553), um die Baugrenzen entsprechend aufgreifen und fortsetzen zu können. Die weiteren umgebenden Flurstücke werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits bebaut, sodass hier kein Regelungsbedarf besteht.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend der Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll die nicht mehr genutzte Fläche zukünftig als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird daher, in Fortführung der angrenzenden Flächen, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen geregelt.

#### **3.3.1 Grundflächenzahl (§ 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 als Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Wohngebiet eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

#### **3.3.3 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §20 BauNVO)**

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen sind orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans 15 A, die zwischen einem und drei Vollgeschossen festsetzen, und gewährleisten, dass sich zukünftige Baukörper in den städtebaulichen Bestand einfügen. Festgesetzt wird, wie in den angrenzenden Baufeldern, eine maximal zulässige Anzahl von 2 Vollgeschossen, um eine einheitliche städtebauliche Gestalt zu erzielen.

#### **3.3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)**

Zusätzlich zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen wird eine maximale Firsthöhe von 11 m im Bebauungsplan festgesetzt. Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche „Am alten Bahnhof“ (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird das Einfügen neuer Baukörper in die städtebauliche Umgebung gewährleistet.



### **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Bauweise größtenteils geregelt, hier ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für das neu geplante allgemeine Wohngebiet getroffen, sodass sich neue Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Eine Hausform wird nicht festgesetzt.

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. Vorliegend soll mit der Änderung des Bebauungsplans der geschlossene Spielplatz in ein allgemeines Wohngebiet geändert und das Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt werden.

Das erweiterte Baufenster ist städtebaulich sinnvoll und fügt sich in die Umgebung ein. Durch das Baufenster wird die durch die Schließung des Spielplatzes entstehende Baulücke zwischen den Flurstücken 553 und 477 geschlossen. Das Baufenster hält einen Abstand von 3 m zur Geusenstraße ein. Durch den gewählten Abstand von 3 m wird ein ausreichender Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet und gleichzeitig größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung des Grundstücks ermöglicht. Das Baufenster wird entsprechend der Baugrenzen der Grundstücke Flurstück 551 und 552 und erhält damit eine Tiefe von etwa 28 m sowie eine Länge von 17 m. So ist ein ausreichender Spielraum bei der Bebauung ermöglicht. Auf diese Weise wird die Kante zur Straße Am Alten Bahnhof gefasst und die vorherrschende durch Gebäude gebildete Straßenkante aufgegriffen.

Eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m ermöglicht den Anbau von Balkonen, Loggien, Terrassen und ähnlichem. Die städtebauliche Gestalt wird durch diese Festsetzung nicht negativ beeinträchtigt, sie ermöglicht bei der Bebauung jedoch einen größeren gestalterischen Spielraum.

### **3.5 Hinweise**

#### Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel entspricht der Grundwasserstufe 0 und steht damit sehr nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

#### Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Eine Gehölzentnahme im Winter 2016/2017 ist artenschutzrechtlich verträglich. Bei einer Gehölzbeseitigung in der Brut/Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäusen bzw. erst im Winter 2017/2018 ist vorab noch einmal eine fachgutachterliche Überprüfung notwendig.

#### Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Aldenhoven der Gemeinde Aldenhoven ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 3 mit geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.



Gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die 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 den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### Erdarbeiten

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

#### Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Diese sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten. Im Bereich der Schutzstreifen ist das Errichten von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen nicht gestattet. Arbeiten im Bereich der Flurstücksgrenzen sind mit der Regionetz GmbH, Zum Hagelkreuz 16 in 52249 Eschweiler, abzustimmen.

#### Bergwerksfelder

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Norbert Metz“. Eigentümerin ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Jülich 4“. Eigentümerin ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

#### Sümpfungsmaßnahmen und Grundwasserabsenkung

Der Vorhabensbereich ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 – 5, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle).

Folgendes sollte daher berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

#### Anstieg von Grubenwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohletagebaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch den Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten

geologischen Situationen, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

#### Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

## **4 UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **4.1 Erschließung**

Das Plangebiet kann über die Straße Am Alten Bahnhof sowie über die angrenzende Geusenstraße erschlossen werden. Diese Straße grenzt an die L136 an, welche einen direkten Anschluss an die Autobahn A44 hat, wodurch eine überregionale Anbindung gewährleistet werden kann.

### **4.2 Entwässerung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich ist und eine ortsnaher Einleitung in ein Gewässer ebenfalls ausscheidet, werden die Niederschlagswässer an den bestehenden Mischkanal angeschlossen.

### **4.3 Freiraumkonzept**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundstücksgröße beträgt 989 m<sup>2</sup>. Diese orientiert sich am vorliegenden Entwurf des Vorhabenträgers und wird somit den gestellten Anforderungen gerecht. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise wird eine lockere Bebauung erzeugt, welche den umliegenden Gebäuden entspricht. Auf diese Weise fügt sich das geplante Gebäude in das bestehende Umfeld ein. Die unbebauten Flächen sind, mit Ausnahme der Erschließungsflächen, ausschließlich als privater Garten zu nutzen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird keine verbindliche Festsetzung zur Bepflanzung des Grundstücks getroffen. Aufgrund der Grundstücksfläche und der geringen GRZ sowie der festgesetzten Bauweise wird nur eine geringe Versiegelung erwartet. Somit bleiben große Flächen des Gebietes unversiegelt und können individuell bepflanzt werden.

## **5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die vorliegende Planung soll ein aktuell ungenutzter zentraler Bereich in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit der vorliegenden Aufstellung wird zudem den Vorgaben des Umweltschutzes gem. § 1a Abs. 2 BauGB gefolgt. Demnach ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein schonender Umgang mit Grund und Boden zu beachten, wie er beispielsweise durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgt. Dies ist bei der vorliegenden Änderung der Fall, daher sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

## 5.2 Umweltauswirkungen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Die Umweltbelange werden deshalb im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Aufgabe der Umweltprüfung ist es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter zu beschreiben und zu bewerten. Vorliegend sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Das ca. 989 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung als Spielplatz bisher kaum vorbelastet. Jedoch sind die umliegenden Grundstücke durch die Nutzung als Wohn- und Gewerbeflächen bereits vorbelastet. Auch die im Nordosten an das Grundstück angrenzende Straße Am Alten Bahnhof und die im Südosten angrenzende Matthäusstraße dürfte aufgrund des zu den angrenzenden Gewerbebetrieben gehörenden Kundenverkehrs als recht stark befahren und damit belastet einzustufen sein.

Die Bedeutung für die Flora und Fauna ist als relativ gering zu bewerten. Aufgrund der direkten Nähe zu bereits bestehenden Wohngebieten sowie die bisherige Nutzung als Spielplatz werden empfindliche Arten dort nicht angesiedelt sein. Das Plangebiet liegt im Norden des Messtischblattes 5103 (Eschweiler), Quadrant 2. Das „Fachinformationssystem geschützte Arten“ des LANUV NRW listet für dieses Messtischblatt zwei Säugetierarten sowie 27 Vogelarten. Ein Vorkommen des Bibers, des Teichrohrsängers, des Flussregenpfeifers und des Zwergtauchers kann aufgrund des Mangels an Gewässern ausgeschlossen werden. Der Wanderfalke kann aufgrund des Mangels an Felswänden und hohen Gebäuden ausgeschlossen werden. Zwar können die übrigen Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, aufgrund der bisherigen Nutzung als Spielplatz mit angrenzender Wohn- und Gewerbenutzung und der Belastung durch die Straße Am Alten Bahnhof ist jedoch nicht von einem Vorkommen störimpfindlicher Arten auszugehen.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete oder schützenswerten Bestandteile. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist der in rund 200 Metern Entfernung gelegene geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.6, der aus einer Baumreihe besteht. Negative Einflüsse auf diesen geschützten Landschaftsbestandteil sind nicht zu erwarten.

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für anthropogene Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Wasserspeicher und Schadstofffilter. Der zulässige Bodeneingriff wird im Vergleich zum derzeit zulässigen Bodeneingriff geringfügig erhöht. Durch die festgesetzte höchstzulässige GRZ von 0,4 sowie durch die festgesetzte offene Bauweise wird jedoch ein nur geringer Versiegelungsgrad zugelassen. Ein großer Teil des Plangebiets wird als privater Garten genutzt und bleibt unversiegelt.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsflächen.

Das Plangebiet erfüllt keine besondere klimatische Funktion. Vorbelastend ist die Verkehrsbelastung durch die an das Plangebiet angrenzende Straße Am Alten Bahnhof, die bereits gegenwärtig auf die Schutzgüter Klima und Luft wirkt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die offene Bauweise wird im Plangebiet nur eine geringe Versiegelung zugelassen. Große Teile des Plangebietes bleiben unversiegelt. Die vorliegende Planung wird in Bezug auf das Klima keine nennenswerte Beeinträchtigung auslösen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Planungsgebietes weist derzeit keine besondere Bedeutung auf. Es handelt sich vielmehr um eine derzeit ungenutzte Fläche zwischen bereits bebauten Gebieten in zentraler Lage der Ortschaft Aldenhoven. Durch die Planung wird das Ortsbild aufgewertet und das Plangebiet einer der Umgebung entsprechenden Nutzung zugeführt.



Das Plangebiet hat derzeit keine besondere Bedeutung für den Menschen. Der ehemalige Spielplatz wurde aus Sicherheitsgründen geschlossen, die Fläche ist daher für die Bewohner nicht mehr zugänglich. Durch die Planung wird das Gebiet folglich wieder zugänglich und nutzbar gemacht. Zukünftig soll ein Wohngrundstück mit Garten geschaffen werden.

In direkter Umgebung nördlich und nordöstlich des Plangebietes befindlichen sich derzeit mehrere Gewerbebetriebe, diese sind jedoch immissionsschutzrechtlich unproblematisch. Da bereits angrenzend Wohnbebauung zulässig ist, besteht ein Emissionskonflikt, der einer Wohnbebauung entgegensteht, nicht.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassend zeigen die vorangegangenen Ausführungen, dass durch die Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **5.3 Ausgleich**

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im vorliegenden Plangebiet ist folglich nicht erforderlich.

Aufgrund der Grundstücksgröße, der Bauweise und der festgesetzten GRZ ist mit einem nur geringen Versiegelungsgrad zu rechnen. Somit bleiben große Flächen des Grundstücks unversiegelt und können als private Gärten individuell bepflanzt werden. Aufgrund des Zuschnitts des Baufensters ist sichergestellt, dass der hintere Grundstücksbereich von einer Bebauung mit Wohngebäuden frei gehalten wird. Der zulässige Eingriff ist aufgrund der gewählten Festsetzungen somit nur gering.

## **6 PLANVERFAHREN**

Aufgrund der Lage im städtebaulichen Zusammenhang der Ortschaft Aldenhoven kann die vorliegende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Gem. § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren dann anwendbar, wenn das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt insbesondere auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Gegenüber einem Regelverfahren bietet das beschleunigte Verfahren viele Vorteile. Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Verfahren wird von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung Gebrauch gemacht.

Ebenfalls wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert

wurde. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist im vorliegenden Verfahren nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Plangebiet erfüllt die Zugangskriterien, die § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert. Es liegt in einem „Bereich der Innenentwicklung“. Zudem hat das Plangebiet lediglich eine Gesamtgröße von ca. 989 m<sup>2</sup>, sodass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Der Bebauungsplan begründet zudem kein Vorhaben, dass der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, sodass das Zugangskriterium gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB auch erfüllt ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausschließen würden, bestehen nicht.

## **7 KOSTEN**

Der Gemeinde Aldenhoven entstehen durch die Planung keine Kosten. Durch eine städtebauliche Rahmenvereinbarung gemäß § 11 BauGB zu Gunsten der Gemeinde Aldenhoven abgesichert werden die Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger getragen.

## **8 FLÄCHENBILANZ ZUR 28. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 A**

Verfahrensgebiet	ca. 989 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 989 m <sup>2</sup>