

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 68 S

## – HOENGENER WEG –



## GEMEINDE ALDENHOVEN – ORTSTEIL SIERSDORF



## 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.....	5
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	6
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
3.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	6
3.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19, 20 BauNVO).....	6
3.3.3	Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §20 BauNVO) .....	6
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO) .....	7
3.5	Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	7
3.6	Hinweise.....	8
<b>4</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>10</b>
4.1	Erschließung .....	10
4.2	Entwässerung.....	10
4.3	Freiraumkonzept.....	10
4.4	Altlasten .....	10
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>10</b>
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	10
5.2	Umweltauswirkungen .....	11
5.3	Ausgleich.....	12
<b>6</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 68 S.....</b>	<b>13</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Aldenhoven beabsichtigt, für das Plangebiet am südwestlichen Rande des Ortsteils Siersdorf den Bebauungsplan 68 S aufzustellen. Konkret ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant, welche sich am bereits existierenden 2. Durchführungsplan Fluchtlinien 2 S orientiert. Dieser Bebauungsplan soll die Bebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglichen sowie durch die Anpassung der bestehenden Baugrenzen des 2. Durchführungsplanes Fluchtlinien 2 S den bereits bebauten Grundstücken einen größeren Spielraum bei der baulichen Gestaltung geben.

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 im 2. Durchführungsplan Fluchtlinien 2 S als Flächen zur Wohnnutzung mit privaten Grünflächen festgesetzte Flächen werden derzeit teilweise nicht genutzt und können durch die geplante Entwicklung einer Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden.

Konkret geplant ist die Erstellung eines Einfamilienhauses, welches sich an der umliegenden Bebauung orientiert und diese ergänzt.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13 a 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 44,13km<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.

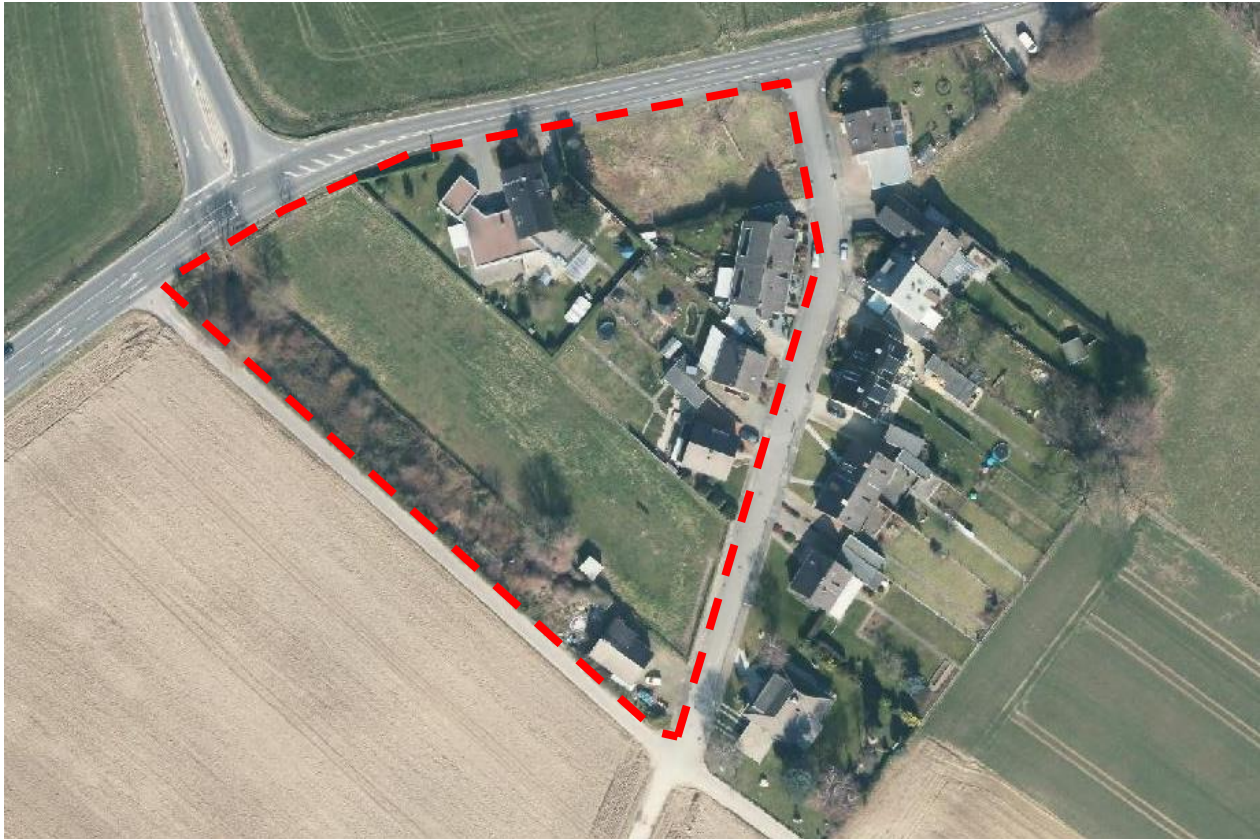


Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (TIM Online)

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Ortsteils Siersdorf und umfasst die Flurstücke 78, 84, 94, 95, 96, 97, 211, 212, 224, 225, 239 und 240, allesamt Flur 008, Gemarkung Siersdorf und hat eine Größe von ca. 10.230 m<sup>2</sup>.

Umgrenzt wird es im Norden durch die Bettendorfer Straße (L 109), im Osten durch den Hoengener Weg und im Westen durch einen Wirtschaftsweg.  
Das Plangebiet ist derzeit in Teilen bebaut, die Flurstücke 78, 84, 97 211 und 212 sind jedoch noch unbebaut.

## 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 stellt das Plangebiet teilweise als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), teilweise als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar. Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit der zeichnerischen Darstellung lediglich in dem Teil des Planungsgebietes gegeben, der zur Errichtung des neuen Wohngebäudes vorgesehen ist. Die Nutzung der übrigen Flächen zu Wohnzwecken ist jedoch trotz der Ausweisung als AFAB mit den Vorgaben der Regionalplanung vereinbar, da der Regionalplan keine parzellenscharfe Darstellung erlaubt. Die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche umfassen darüber hinaus, auch im Plangebiet, Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle. Eine gewisse Bautätigkeit im Rahmen

der Eigenentwicklung ist hier zulässig. Somit widerspricht das geplante Vorhaben den Vorgaben der Regionalplanung nicht.

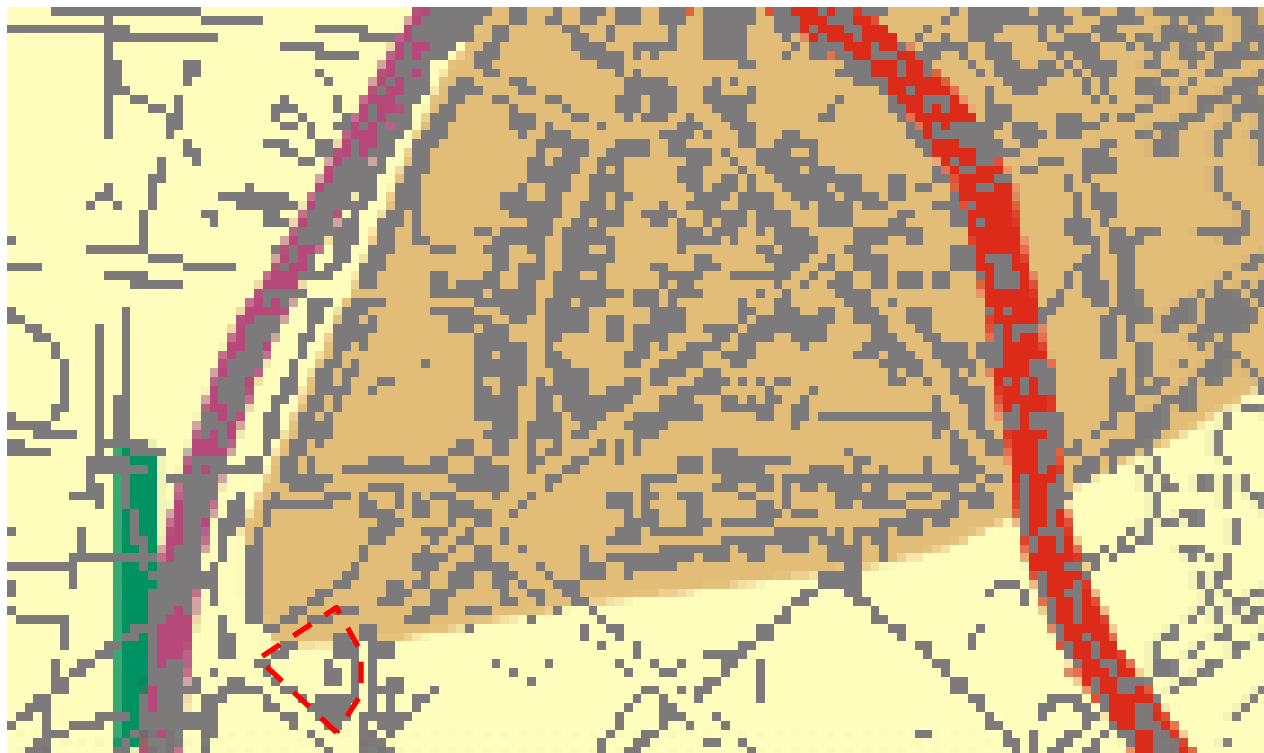


Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven wird das Plangebiet im nördlichen, östlichen und südlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Der westliche Abschnitt ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit gilt die geplante Änderung des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



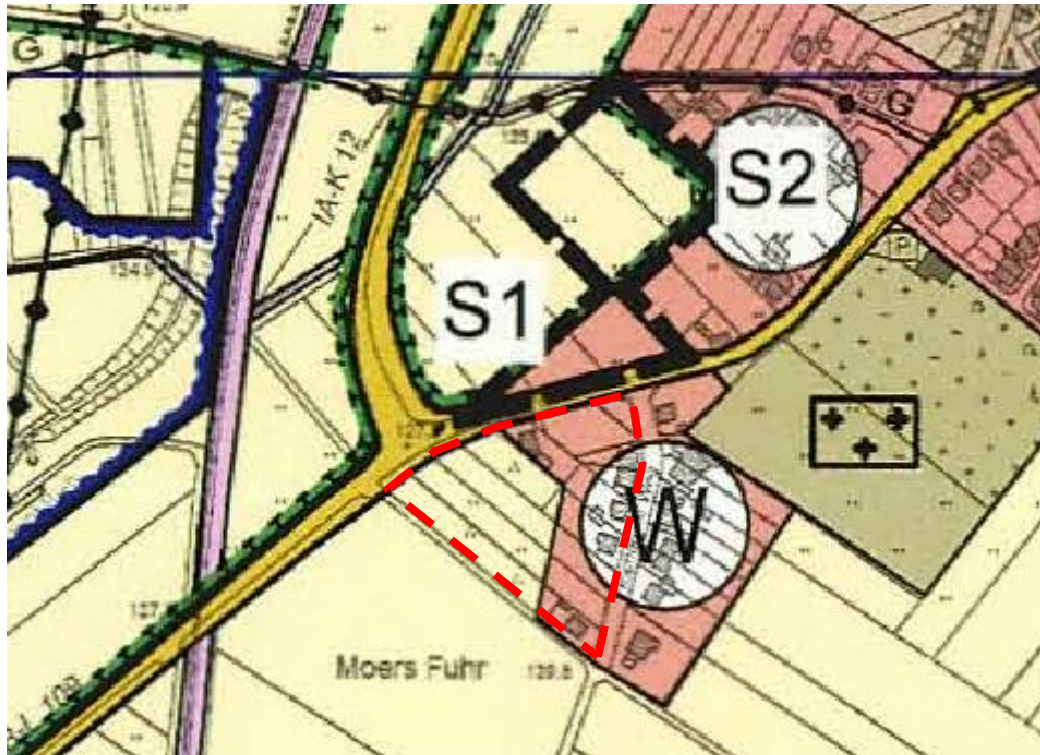


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven

### 2.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb, in Teilen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 5 „Aldenhoven/Linnich-West“ des Kreises Düren. Der außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teil des Plangebiets soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teil als private Gärten. Für diese Fläche weist der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ aus. Eine Beeinträchtigung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf die betroffene Fläche ist jedoch nicht zu erwarten, da sie im Bebauungsplan als Fläche für private Gärten festgesetzt wird, was der tatsächlichen Nutzung entspricht. Zwar grenzt ein geschützter Landschaftsbestandteil nördlich an das Plangebiet an, von einer Beeinträchtigung ist jedoch nicht auszugehen, da an diesen Landschaftsbestandteil bereits weitere Wohnbebauung im Nordosten angrenzt.

Weiterhin grenzt im Nordwesten, getrennt durch die Bettendorfer Straße, ein Naturschutzgebiet an das Plangebiet an. Da die an das Naturschutzgebiet angrenzenden Flächen jedoch als private Gärten genutzt werden und die geplante neue Bebauung keine maßgebliche Veränderung der Beeinträchtigungen durch die Nutzung vermuten lässt, kann auch hier davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes nicht vorliegt.

Weitere Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

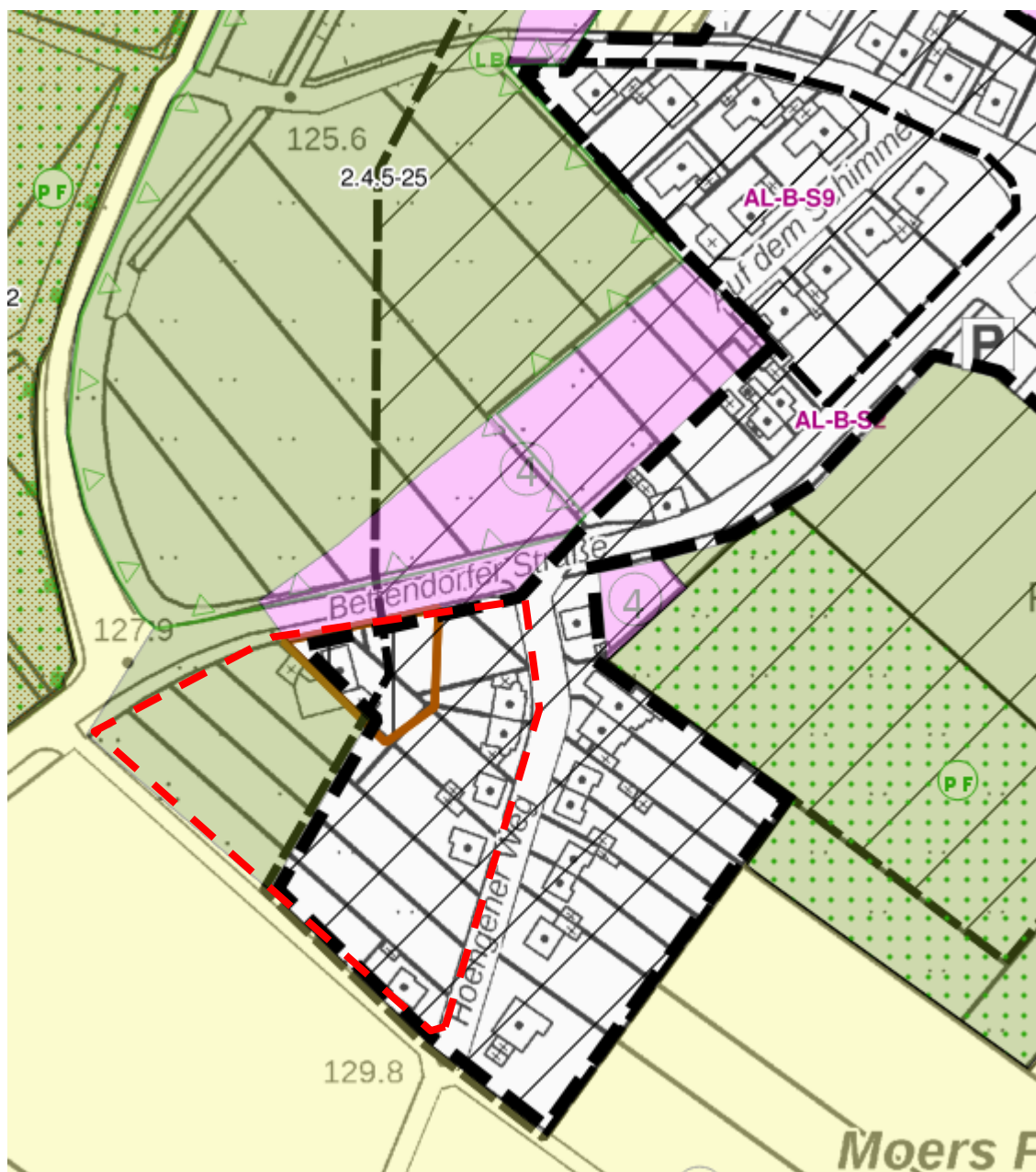


Abbildung 4 Auszug aus dem Landschaftsplan „5 Aldenhoven/Linnich-West“ des Kreises Düren

#### 2.2.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des 2. Durchführungsplanes S 2, der am 6.2.1956 durch Beschluss der Gemeindevertretung Aldenhoven gem. §§ 11 und 13 Aufbaugesetz aufgestellt wurde.

Der Durchführungsplan soll die städtebauliche Struktur in diesem Teil der Gemeinde regeln und Fehlentwicklungen vermeiden. Er wird in Teilbereichen weitergeführt, soweit und sobald es erforderlich ist. Aufgrund der großen verstrichenen Zeitspanne seit Aufstellung des Durchführungsplanes, wird ein neuer Bebauungsplan für die betroffene Fläche aufgestellt, welcher die Regelungen des Durchführungsplanes S 2 ersetzt.

Der geltende Bebauungsplan setzt für die in Rede stehende Fläche im Osten am Hoengener Weg eine Bebauung mit Wohngebäuden fest, für die übrigen Flächen bestehen keine Festsetzungen.

Innerhalb der Wohnbauflächen ist eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien definiert.

### **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 Geltungsbereich umfasst den Bereich der Flurstücke 78, 84, 94, 95, 96, 97, 211, 212, 224, 225, 239 und 240, allesamt Flur 008, Gemarkung Siersdorf.

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

Entsprechend der tatsächlichen Nutzungen der im Plangebiet befindlichen Grundstücke soll die Fläche auch weiterhin als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird daher, in Anlehnung an die bisherige Nutzung, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig, um störende Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Wohnnutzungen zu vermeiden und den Charakter des Gebietes nicht nachteilig zu verändern.

#### **3.3 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 und der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen geregelt.

##### **3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO 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 (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19, 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl 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



orientieren sich am bestehenden Durchführungsplan und gewährleisten, dass sich zukünftige Baukörper in den städtebaulichen Bestand einfügen. In Anlehnung an diesen wird eine maximal zulässige Anzahl von einem Vollgeschoss festgesetzt, um eine einheitliche städtebauliche Gestalt zu erzielen.

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

Im rechtskräftigen Durchführungsplan ist die Bauweise geregelt, hier ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für den neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen, sodass sich neue Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Auf eine Festsetzung der Hausformen wird aus Gründen der Flexibilität verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche kann in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden. Vorliegend soll der existierende Durchführungsplan durch einen neu aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt werden. In diesem soll die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen definiert werden. Im Gegenteil zum zurzeit rechtskräftigen Durchführungsplan, welcher die überbaubare Grundstücksfläche mit Baulinien festsetzt, wird auf diese Weise ein größeres Maß an Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht.

Es entsteht ein zusammenhängendes Baufenster, welches die bereits bestehenden Gebäude und die noch von Bebauung freien Flächen auf den Flurstücken 78, 211 und 212 umfasst. Den Eigentümern der bestehenden Gebäude wird durch den etwas großzügigeren Zuschnitt des Baufensters die Erstellung von Anbauten und Wintergärten ermöglicht. Die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m wird zugelassen, da durch sie keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestaltung und den Charakter des Gebietes zu erwarten sind.

Durch die Orientierung am Bestand ist das neue Baufenster städtebaulich sinnvoll und fügt sich in die Umgebung ein. Das Baufenster hält einen Abstand von 3 m zur Erschließung ein, soweit es bei der bestehenden Bebauung möglich ist. Andernfalls orientiert sich die Baugrenze am derzeitigen Bestand. Durch den gewählten Abstand von 3 m wird ein ausreichender Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet und gleichzeitig größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Ein größerer Abstand würde die Baufläche der Grundstücke in erheblichem Maße beschränken.

### **3.5 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die rückwärtigen Hälften der Flurstücke 84, 96 und 97, vom Hoengener Weg aus gesehen, werden als private Grünflächen festgesetzt. Eine Teilung der Grundstücke zur Schaffung weiterer Baugrundstücke angrenzend an die Bettendorfer Straße soll auf diese Weise verhindert werden. Eine Erschließung dieser Grundstücke über die Bettendorfer Straße als Landesstraße ist nicht sehr wahrscheinlich und zudem lagen diese Teilbereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Durchführungsplans. Somit war eine Bebauung an dieser Stelle auch seinerzeit nicht vorgesehen.

Zusätzlich wird durch die Festsetzung der privaten Grünflächen dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ Sorge getragen, indem eine Umwandlung in Wohnbauflächen und damit verbundene Beeinträchtigungen verhindert werden.

### **3.6 Hinweise**

#### Bauzeitenregelung

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

#### Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven sowie über einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stütgenweg 2 in 50935 Köln.

#### 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.

#### Bodenverhältnisse

In Teilen des Plangebietes liegen humose Böden vor. Diese sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie der Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Siersdorf 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 T 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.

#### Grundwasserabsenkung und Sumpfungmaßnahmen

Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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 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 wie Unstetigkeiten zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Die Planfläche befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

#### 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 Ertfverband in Bergheim geben ([www.ertfverband.de](http://www.ertfverband.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.

#### Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu kann ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung genutzt werden.

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.

#### Verkehrsemissionen

Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) belastet. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 109.

#### Anpflanzungen im Bereich der L 109

Für Bepflanzungen entlang der L 109 sind die jeweiligen Bestimmungen der „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“, der „Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau“, die „Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau“ sowie der „Empfehlungen für die Einbindung von Straßen in die Landschaft“ zu beachten.

#### Werbeanlagen

Innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 109 sind Werbeanlagen ausgeschlossen (§ 28 StrWG). Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt 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 wird bereits über die Straße Hoengener Weg erschlossen. Diese Straße grenzt an die Bettendorfer Straße an, welche einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 56 hat. Von dieser aus erreicht liegt die Autobahn 44 in etwa einem Kilometer, wodurch eine überregionale Anbindung gewährleistet werden kann.

### **4.2 Entwässerung**

Die Versorgung des Plangebietes soll über bestehende Anschlüsse in der Hauptstraße erfolgen. Die bestehende Entwässerung bereits existierender Gebäude wird nicht verändert.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW 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.

### **4.3 Freiraumkonzept**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 10.230 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise wird eine lockere Bebauung erzeugt, welche den bereits bestehenden Gebäuden entspricht. Auf diese Weise fügen sich zukünftige 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.

### **4.4 Altlasten**

Altlasten im Plangebiet sind bisher nicht bekannt.

## **5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die vorliegende Planung soll ein aktuell durch einen Durchführungsplan geregelter Bereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt 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. Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich der Sicherung bereits bestehender Gebäude und der Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 94, 211 und 212 dient, sind bei der Aufstellung 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. 10.230 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist bereits durch die bisherige anthropogene Nutzung als Wohngebiet vorbelastet. Zudem wird es durch zwei Straßen und einen Wirtschaftsweg begrenzt. Insbesondere die Bettendorfer Straße im Norden ist vergleichsweise stark befahren. Die an den Hoengener Weg angrenzenden Teile der Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, die rückwärtigen Gärten und die bisher unbebauten Grundstücke werden als Freifläche genutzt. Angrenzend an den Wirtschaftsweg im Westen und Südwesten steht eine Baumreihe. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass eine Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen im Umfeld um das Plangebiet gegeben sein könnte.

Die Bedeutung für die Flora und Fauna ist als relativ gering zu bewerten. Aufgrund der direkten Nähe zu bereits bestehenden Wohngebieten 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.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete oder schützenswerten Bestandteile. Jedoch grenzen ein geschützter Landschaftsbestandteil und ein Naturschutzgebiet unmittelbar an das Plangebiet an. Negative Einflüsse auf diese Bereiche sind jedoch aufgrund der Vorbelastung durch existierende Nutzungen 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 private Gärten genutzt und bleibt unversiegelt. Laut der Bodenkarte des geologischen Dienstes handelt es sich bei dem vorliegenden Grundstück um eine typische Parabraunerde mit einer Wertigkeit von 70 bis 90 und somit um einen besonders schutzwürdigen fruchtbaren Boden.

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 Bettendorfer Straße, 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 Grundstücken in der Ortschaft Siersdorf. Durch die Planung wird das Ortsbild aufgewertet und die ungenutzten Grundstücke werden einer der Umgebung entsprechenden Nutzung zugeführt.

Das Plangebiet hat derzeit keine besondere Bedeutung für den Menschen, es wird zu Wohnzwecken genutzt.

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 Siersdorf kann der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Gem. § 13 a 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. § 13 a 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. § 13 a 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 § 13 a 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 § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Zudem hat das Plangebiet lediglich eine Gesamtgröße von ca. 10.230 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 § 13 a 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 § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausschließen würden, bestehen nicht.

## 7 KOSTEN

Die Kosten für das Planverfahren werden vom Vorhabenträger getragen. Eine entsprechende Plankostenvereinbarung sichert die Kostenneutralität für die Gemeinde Aldenhoven.

## 8 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 68 S

Verfahrensgebiet	ca. 10.234 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 7.410 m <sup>2</sup>
- Private Grünfläche	ca. 2.824 m <sup>2</sup>