

# **GEMEINDE ALDENHOVEN**



## **BEGRÜNDUNG**

**BEBAUUNGSPLAN 71 S**

**- SCHLEIDENER STRASSE -**

**Stand 24. August 2017**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

- 1.1 Beschreibung des Plangebietes
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Bebauungsplanverfahren

### **2. Anlass der Planung**

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

- 3.1 Allgemeine Ziele
- 3.2 Städtebauliches Konzept

### **4. Inhalte der Planung**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise
- 4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4.5 Höchstzahl der Wohnungen
- 4.6 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 4.7 Anpflanzung von Straßenbäumen
- 4.8 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 4.9 Erschließung
- 4.10 Örtliche Bauvorschriften

### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Biologische Vielfalt
- 5.2 Artenschutz
- 5.3 Boden- und Wasserschutz
- 5.4 Schutz der Kulturgüter

### **6. Sonstige Hinweise**

### **7. Kosten**

### **8. Städtebauliche Kennwerte**

## 1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 71 S – Schleidener Straße liegt am Südrand der Ortslage Siersdorf und umfasst den vorwiegenden Teil des Flurstücks 612, Flur 5, Gemarkung Siersdorf. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,62 ha auf. Im Osten wird das Plangebiet von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Schleidener Straße, im Süden von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Südstraße begrenzt. Die westliche Grenze wird durch die Grundstücke der geplanten Bebauung an der Straße ‚Am Steinacker‘ gebildet. Die nordwestliche Grenze ist identisch mit den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 608 und 715, die von der Pützgracht aus erschlossen werden. Die detaillierte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. (Siehe auch Abb.1)



Abb.1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

Die Flächen dienen ursprünglich dem nördlich des Zufahrtbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb als Weidefläche. Nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes werden die landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr bewirtschaftet. Im Südwesten wird das Plangebiet von insgesamt drei großkronigen Laubbäumen begrenzt, wobei der östliche Baum einen Kronendurchmesser von ca. 16 m aufweist. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gehölzstrukturen. Das Plangebiet fällt bis auf Höhe Hofanlage um ca. 1,5 m von Südwesten nach Nordosten ab. Der Zufahrtbereich neigt sich zusätzlich um ca. 1 m Richtung Schleidener Straße.

Die Zufahrt zum Plangebiet soll über die Schleidener Straße über die heutige Anbindung der bisherigen Weidefläche erfolgen. Eine Anbindung im Südwesten des Plangebietes an die Straße ‚Am Steinacker‘ ist aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse nicht beabsichtigt. Über die Schleidener Straße ist das Plangebiet an die L50 und L136 angebunden und somit mit dem überörtlichen Straßenverkehrsnetz verknüpft.

Die ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte nordöstlich des Plangebietes besteht aus einem Haupthaus unmittelbar an der Schleidener Straße und rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden entsprechend einer L-förmigen fränkischen Hofanlage. Das Haupthaus ist nach wie vor bewohnt. Eine Umnutzung der Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken ist wirtschaftlich nicht umsetzbar. Deswegen wird das rückwärtige Gebäude in das Plangebiet einbezogen und überplant.

Die Bestandsbebauung im Bereich der Schleidener Straße besteht vorrangig aus zweigeschossigen traufständigen Einzel- und Doppelhäusern, die insgesamt dem Wohnen dienen. Die Bebauung im Bereich der Südstraße zeichnet sich durch eine ebenfalls zweigeschossige traufständige Siedlungsbauweise aus.

Innerhalb von Siersdorf 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. Weitere Kindergärten und eine Gesamtschule befinden sich im Ortsteil Aldenhoven.

Ein großer Kinderspielplatz liegt innerhalb der Grünanlage parallel zur Albert-Schweitzer-Straße in ca. 300 m Luftlinie zum Plangebiet. Das Plangebiet ist über die Buslinien 71, 90 und 220 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Alle drei Linien fahren die Haltestelle Frauenrath in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet an und verbinden werktags ca. stündlich das Plangebiet mit Aachen, Alsdorf, Aldenhoven, Baesweiler, Geilenkirchen und Jülich.

## 1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 71 S als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven (Siehe Abb. 2) stellt das Plangebiet einschließlich der angrenzenden Grundstücke an der Schleidener Straße vorwiegend als Gemischte Bauflächen dar. Die Flächen nordwestlich des Plangebietes werden ebenfalls als Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Südlich des Plangebietes und östlich der Schleidener Straße schließen sich Wohnbauflächen an. Diese Darstellung ragt im südöstlichen Eckbereich geringfügig in das Plangebiet hinein.

Das Plangebiet liegt aufgrund seiner innerörtlichen Lage außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes 5 Aldenhoven/Linich-West.

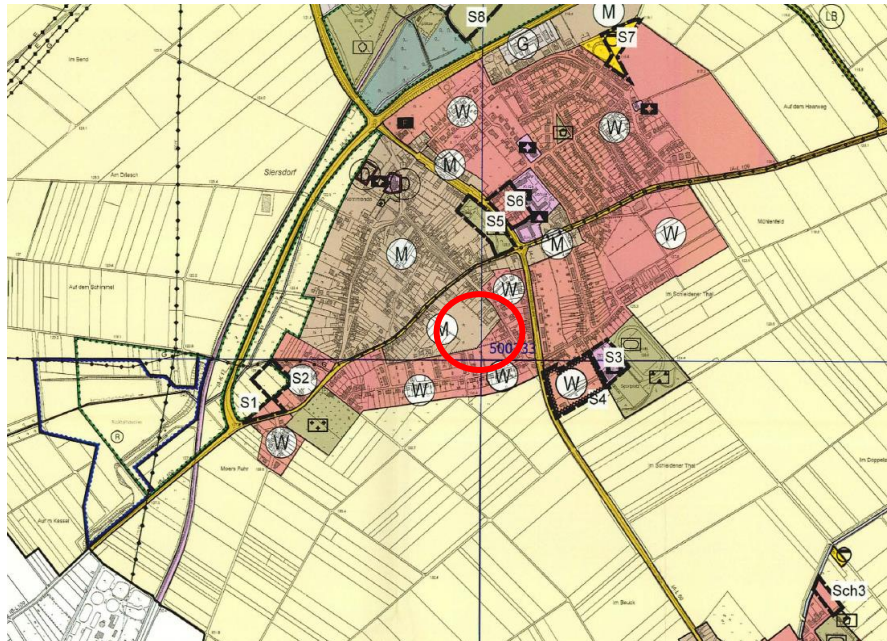


Abb.2 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 1.3 Bebauungsplanverfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil die Fläche innerhalb des Innenbereiches liegt und nahezu allseitig von Bebauung umgeben ist. Die deswegen mögliche Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) setzt voraus, dass keine überbaubare Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> vorliegt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet und begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. Natura 2000 Gebiete vorliegen. Alle vorgenannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden vorliegend erfüllt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann maximal eine Grundfläche von ca. 2130 m<sup>2</sup> realisiert werden. Dieser Wert liegt somit erheblich unterhalb der Obergrenze für das beschleunigte Verfahren von 20.000 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und 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.

## 2. Anlass der Planung

Durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes besteht die Möglichkeit, bisher als Weide genutzte Flächen im Innenbereich baulich zu nutzen. Weil mit der Aufgabe auch die Notwendigkeit der Festsetzung gemischter Bauflächen entfällt, kann die Fläche zu einem ruhigen Wohnstandort entwickelt werden.

Durch das Plangebiet soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken wird vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Gesucht werden vornehmlich ruhig gelegene hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die in den Bestand integriert und gut angebunden sind. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient dem Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

#### **3.1 Allgemeine Ziele**

Die Baulandentwicklung im südlichen Teil der Ortslage Siersdorf entspricht dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und dient damit auch der Stärkung des Ortsteiles.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 71 S trägt dem Umstand Rechnung, dass innerhalb der Gemeinde Aldenhoven ein hoher Bedarf an familienfreundlichen Wohnstandorten mit Einfamilienhäusern besteht.

Mit dem geplanten Baugebiet soll im bisher unbebauten Innenbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung gewährleistet werden.

Aufgrund der geringen Eingriffe in den Naturhaushalt und der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens, der guten innerörtlichen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist das Plangebiet für eine Wohnnutzung prädestiniert.

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept (siehe Abb.3) sieht einen eigenständigen Bereich vor, der über eine Stichstraße erschlossen wird. Diese Stichstraße führt unmittelbar südlich der bestehenden Hofanlage mit einer leichten Krümmung in das Plangebiet und wird mit einer Wendeanlage abgeschlossen. Die geplante Bebauung wird U-förmig um die Stichstraße und die Wendeanlage platziert. Insgesamt ist eine offene zweigeschossige Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser jeweils mit maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht insgesamt 11 Einzelhäuser vor.

Die Verkehrsfläche soll als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und als Mischfläche ausgebaut werden, um neben der Verkehrerschließung auch Kinderspielen zu ermöglichen. Insbesondere im Bereich der Wendeanlage besteht aufgrund der Lage die Möglichkeit, die Flächen für den gemeinsamen Aufenthalt und für das soziale Mit-



einander zu nutzen. Innerhalb der Verkehrsflächen sollen an abzustimmender Stelle insgesamt drei Laubbäume gepflanzt werden.

Innerhalb des Plangebietes wird auf einen eigenständigen Spielplatz verzichtet, weil nördlich des Plangebietes in ca. 300 m Luftlinie ein großer Spielplatz liegt, der über die Grünanlage parallel zur Albert-Schweitzer-Straße gut zu erreichen ist.



Abb. 3 : Städtebauliches Konzept

#### 4. Inhalte der Planung

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart des südlich angrenzenden Bereiches innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogen städtebaulichen Erscheinungsbildes und um der besonderen Lage des Plangebietes gerecht zu werden, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit

0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt und ist damit generell bis zu 50 % zugelassen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und trägt zu einer Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Aus der Anzahl der festgesetzten Geschosse und der Grundflächenzahl ergibt sich für das gesamte Baugebiet eine einheitliche maximale Geschossflächenzahl von 0,8.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung passt sich das zukünftige Wohngebiet an die benachbarte Bestandsbebauung an und fügt sich in das ortsrantypische Ortsbild ein.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Höhe der endausgebauten Straßengradiente, die jeweils für die Mitte der an Straße liegenden Grundstücksseite anhand der im Plan angegebenen Höhenpunkte durch entsprechende Interpolation zu ermitteln ist. Bei Pultdächern ist die Traufhöhe für die niedrigere Dachseite, die Firsthöhe für die höhere Dachseite anzuwenden.

#### **4.3 Bauweise**

Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Lage am Landschaftsrand wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine standortentsprechende Durchgrünung sichergestellt. Die offene Bauweise wird dahingehend differenziert, dass entsprechend dem Bestand insgesamt nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Dadurch wird der Charakter einer offenen durchgrünten Baustruktur zusätzlich betont.

#### **4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird mit Baugrenzen umfahren und durch drei zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden im Bereich der Stichstraße in einem Abstand von 3 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Die Baufenster werden derart platziert, dass eindeutige Gartenbereiche entstehen, deren Vernetzung durch die Lage der Baufenster begünstigt wird.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird im Bereich der Stichstraße durchgängig mit 16 m festgesetzt. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt. Für Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen wird die Möglichkeit eröffnet, die Baufenstertiefen um maximal 2 m zu überschreiten.

Zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Vorgartenbereich zwischen Hauptgebäude und vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche werden Nebenanlagen



ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer. Des Weiteren darf pro Wohngebäude in den Vorgartenflächen ein separat anfahrbarer zusätzlicher Stellplatz neben der Garagenzufahrt realisiert werden.

#### **4.5 Höchstzahl der Wohnungen**

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten generell auf maximal zwei beschränkt werden. Damit soll einerseits eine Mehrfamilienhausbebauung vermieden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass eventuell ein Elternteil eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einfamilienhauses bezieht. Die Festsetzung dient auch dem Charakter eines Wohngebietes für junge Familien, weil dadurch das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf reduziert werden.

#### **4.6 Flächen für den ruhenden Verkehr**

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Garagen sind innerhalb der erweiterten überbaubaren Flächen zu realisieren. Damit sind neben den überbaubaren Flächen selbst die Überschreitungen der hinteren Baugrenzen um 2 m gemeint, die für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen ermöglicht werden. Des Weiteren sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich darf im Vorgartenbereich pro Wohngebäude ein separat anfahrbarer Stellplatz realisiert werden.

#### **4.7 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind zur Betonung der Aufenthaltsqualität und zur Verkehrsberuhigung insgesamt drei Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte werden nicht vorgegeben, sondern sind nach Parzellierung der einzelnen Grundstücke im Rahmen der Detailplanung der Erschließung festzulegen.

#### **4.8 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes stehen insgesamt drei großkronige Lindenbäume, deren Standorte vermessungstechnisch eingemessen wurden. Die Bäume weisen Kronendurchmesser von 7, 14 und 16 m auf. Dabei ragt der östliche Baum ca. 5 m in das Plangebiet hinein. Um die Vitalität dieses Baumes nicht einzuschränken, wurden an dieser Stelle die überbaubaren Flächen zurückgenommen und eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des überragenden Kronendurchmessers festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden zum Schutz des Baumes Bodenversiegelungen und die Realisierung von Nebenanlagen ausgeschlossen.

## 4.9 Erschließung

### *Verkehrliche Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die in einem leichten Bogen die Tiefe des Plangebietes erschließt und mit einer Wendeanlage abgeschlossen wird. Die Stichstraße weist eine Breite von 6,5 m auf und soll als Mischfläche (Betonpflaster grau/anthrazit) ausgebaut werden. Innerhalb des Straßenverlaufs sind insgesamt fünf Besucherparkplätze und drei Laubbäume vorzusehen. Die Standorte sind von der zukünftigen Parzellierung und den daraus resultierenden Grundstückszufahrten abhängig und entsprechend festzulegen. Die Wendeanlage ist als zweiseitiger Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10 m Länge bzw. für 3-achsige Müllfahrzeuge und als Wendekreis für Personenkraftwagen geplant. Um eine zusätzliche Erschließung des Flurstückes 611 südlich der Stichstraße auszuschließen, wird entlang der Stichstraße auf Höhe des Flurstückes 611 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ein entsprechender Ausschluss von Ein- und Ausfahrten wird nördlich der Straße ‚Am Steinacker‘ auf Höhe des Plangebietes festgesetzt. Dadurch soll vermieden werden, dass im Bereich der Lindenstraße bzw. im Bereich der Straße ‚Am Steinacker‘ durch das zukünftige Baugebiet zusätzliche Verkehre verursacht werden.

Des Weiteren wird innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern, die aus dem Straßenbau resultieren, auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden sind.

### *Technische Erschließung*

Gemäß Geodaten des Geoportals.NRW ist das Plangebiet nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Diese Aussage wird durch die Baugrunderkundung für die Erschließungsmaßnahme Siersdorf ‚Schleidener Straße‘, Ingenieursgesellschaft Quadriga mbH, Würselen 13 Aug. 2017 bestätigt. Für den geprüften Boden wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1,04 \times 10^{-7}$  m/s ermittelt. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt im Bereich von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s. Somit liegt der ermittelte Wert nicht im geforderten Bereich der Durchlässigkeit. Eine Versickerung ist daher ausgeschlossen. Eine Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist ebenfalls nicht möglich. Deswegen soll das Niederschlagswasser im freien Gefälle dem Mischwasserkanal DN 300 innerhalb der Schleidener Straße zugeführt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die entsprechenden Leitungstrassen innerhalb der Schleidener Straße sichergestellt.

## 4.10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und insgesamt ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Dachformen und Dachaufbauten

werden nach Lage und Größe vorgegeben bzw. begrenzt, um so eine möglichst homogene Dachlandschaft zu erzeugen. Insgesamt werden nur Sattel- und Pultdächer zugelassen. Für Pultdächer wird zusätzlich die Neigungsrichtung vorgegeben, um eine hochaufstrebende Wand gegenüber einem Nachbargebäude zu vermeiden.

Bei Doppelhäusern sind Dachformen, Dachneigungen und die Fassaden einheitlich zu gestalten, um auf engem Raum abweichende Formensprachen zu vermeiden.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden nur Heckenpflanzungen oder Hecken in Verbindung mit Zäunen zugelassen. Die maximale Höhe wird im Bereich der Vorgärten auf 0,9 m begrenzt, um eine vollkommene Abgrenzung des Grundstückes zum öffentlichen Straßenraum auszu-schließen.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Biologische Vielfalt**

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung müssen Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht ausgeglichen werden. Pauschal geht der Gesetzgeber davon aus, dass hier Eingriffe bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt sind. Somit entfällt neben dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen.

Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet südwestlich des Wirtschaftsgebäudes der ehemaligen Hofanlage durch eine artenarme Intensivwiese aus, die darüber hinaus keinerlei Gehölzbestände ausweist. Südwestlich des Plangebietes befinden sich drei großkronige Lindenzweige, die das Plangebiet teilweise überragen. Im Bereich der überragenden Krone werden entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt, um die Vitalität des Baumes langfristig sicherzustellen.

### **5.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese Stolberg, Aug. 2017 eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 vorgenommen.

Da das Plangebiet bisher unbebaute Flächen einschließt, konnte nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass dabei Belange des gesetzlichen Artenschutzes von Tieren berührt sein könnten. Insbesondere ist innerhalb des Freiraumes knapp außerhalb des Plangebietes alter Solitär-Baumbestand erhalten geblieben, der als Brut- und Niststätte in Frage kommen könnte.

Gemäß dem Erlass „Artenschutz in der Bauleitplanung“ vom 22.12.2010 wird das potentiell betroffene Spektrum planungsrelevanter Tierarten zusammengestellt und geprüft (Stufe I).

Zunächst wurde eine orientierende Ortsbegehung durchgeführt. Diese erfolgte am 30.7.2017 zu einem Zeitpunkt nach der Brutzeit und beruht daher nicht auf direkten Beobachtungsergebnissen und kann nur Hinweise auf Arten geben, bei denen ein Konflikt erwartet werden könnte. Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich der hier zu Grunde liegenden topographischen Karte (TK 25) TK 5103 „Eschweiler“ innerhalb des ersten Quadranten insgesamt Vorkommen von 14 geschützten und planungsrelevanten Arten bekannt.

Für die meisten planungsrelevanten Arten wird die Erwartung begründet, dass sie nicht von der Planung betroffen sind. Aufgrund der Ortsbegehung nach der Brutzeit wird besonders für den Steinkauz ein Bedürfnis für eine weitergehende Sachverhaltsaufklärung im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe II gesehen, die erst zur Balzzeit im März 2018 durchgeführt werden kann. Außerdem sind die zum Abriss vorgesehenen Gebäude im Rahmen der Abrissgenehmigung auf ein Vorkommen von Turmfalke, Schleiereule, Rauch- und Mehlschwalbe zu prüfen. Der dem Plangebiet benachbarte Baumbestand ist unmittelbar nach Laubfall auf größere Nester (Horste) zu prüfen.

### **5.3 Boden- und Wasserschutz**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser bisher un bebauter Grundstücke zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Gemäß der Geodaten des Geoportals.NRW ist der Boden im Bereich des Plangebietes nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Diese Aussage wird durch die Baugrunderkundung für die Erschließungsmaßnahme Siersdorf `Schleidener Straße`, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen 13 Aug. 2017 bestätigt. Für den geprüften Boden wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1,04 \times 10^{-7}$  m/s ermittelt. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt im Bereich von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s. Somit liegt der ermittelte Wert nicht im geforderten Bereich der Durchlässigkeit. Eine Versickerung ist daher ausgeschlossen. In unmittelbarer Nachbarschaft ist kein Gewässer vorhanden, in das unter wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll eigeleitet werden könnte. Somit kommt nur die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal unterhalb der Schleidener Straße in Frage. Das Niederschlagswasser kann diesem Kanal aufgrund der topographischen Verhältnisse in freiem Gefälle zugeleitet werden.

### **5.4 Schutz der Kulturgüter**

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Da jedoch entsprechende Funde nicht ausgeschlossen werden können, wird innerhalb des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden sind.

## 6. Sonstige Hinweise

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.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der 'Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW' Juni 2006 zur DIN 4149 liegt. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Nach dem Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW vom 11.07.1997 ist die DIN als so genannte allgemein anerkannte Regel der Technik verbindlich im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

## 7. Kosten

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung und die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen werden von einem Erschließungsträger vorfinanziert. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens. Die Finanzierung der Maßnahmen wird innerhalb eines entsprechenden Vertrages geregelt.

## 8. Städtebauliche Kennwerte

• Plangebiet	100 %	6.196 m <sup>2</sup>
• Nettobauland	86,0 %	5.331 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen	14,0 %	865 m <sup>2</sup>
• Hauseinheiten		ca. 11 EH