

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan 89 N - Von-Paland-Straße -



Gemeinde Aldenhoven- Ortslage Niedermerz

Oktober 2023

Entwurf zur Veröffentlichung

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

**Familie Dübner**  
Von-Paland-Str. 33  
52457 Aldenhoven-Niedermerz

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 973180  
E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i.A. M.Sc. Sarah Kapner

Projektnummer: 21-139

## INHALT

1	EINLEITUNG.....	4
1.1	Planungserfordernis.....	4
1.2	Planungsziel.....	4
1.3	Planverfahren.....	5
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
2.1	Regionalplan.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	7
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	8
3	PLANUNGSKONZEPT.....	9
3.1	Nutzungskonzept.....	9
3.2	Erschließungskonzept.....	9
3.3	Freiraumkonzept.....	10
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	10
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	11
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	12
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.1	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	13
4.2	Verkehrsflächen.....	14
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft.....	15
4.4	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG, hier: Lärmschutz.....	15
4.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
4.6	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
5	HINWEISE.....	17

6	PLANDATEN.....	19
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	19
	7.1 Umweltauswirkungen.....	19
	7.2 Ausgleich.....	19
	7.3 Artenschutz.....	20
	7.4 Immissionen.....	20
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	22
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	23

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Aldenhoven ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Gemäß den gemeindeeigenen Zählungen des Einwohnermeldeamtes ist ein leichtes, jedoch kontinuierliches Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 2013 zu verzeichnen. Dieser Trend wird durch die Zählungen von IT.NRW bestätigt. Bedingt durch die Zuzüge kommt es zu einer Nachfrage an Wohnbauflächen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Aldenhoven ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. zunehmen wird. Weiterhin zeigt das Flächenmonitoring der Ortslage Niedermerz, dass gerade auf den verfahrensgegenständlichen Flächen sowie auf den angrenzenden Flächen eine Reserve für Wohnen zu verzeichnen ist.

Die Ortslage Niedermerz bildet gemeinsam mit der Ortslage Aldenhoven mittlerweile eine zusammengewachsene Siedlungsmitte der Gemeinde. Insbesondere aufgrund der unmittelbaren Lage zu den überörtlichen Verkehrsstrassen stellt Niedermerz einen attraktiven Wohnstandort dar. Ergänzend dazu besteht in der angrenzenden Ortslage Aldenhoven eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Um die bereits angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Aldenhoven zu entzerren, ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewünscht und erforderlich. Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst der Bedarf an Ein- und Zweipersonenhaushalten und damit der Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. Die Deckung dieses Bedarfs kann durch die bestehende Bebauung nicht gewährleistet werden und soll daher durch die Anlage von Mehrfamilienhäusern erfolgen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen bieten sich für das Planvorhaben besonders an, da durch die Bebauung einer leerstehenden Halle und deren angrenzenden brachliegenden Fläche eine größere Lücke geschlossen werden kann. Zudem ist ein unmittelbarer Anschluss an die Von-Paland-Straße möglich. Somit kann vorliegend eine effektive Entwicklung betrieben werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Mischbaufläche“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund der Größe und des Zuschnittes sind die Flächen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 N – Von-Paland-Straße - erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

### 1.3 Planverfahren

Die Gemeinde Aldenhoven plant zur Umsetzung des Vorhabens den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen. Um das Verfahren zu beschleunigen, soll die Aufstellung der 55. Flächennutzungsplanänderung „Von-Paland-Straße“ und des Bebauungsplanes Nr. 89 N „Von-Paland-Straße“ im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Aldenhoven gehört dem Kreis Düren, Nordrhein-Westfalen, an. Auf einer Fläche von 44,13 km<sup>2</sup> leben hier ca. 14.000 Menschen. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Aldenhoven, Dürboslar, Engelsdorf, Freialdhoven, Niedermerz, Schleiden und Siersdorf. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an Linnich, im Westen an Jülich und Inden, im Osten an Baesweiler und Alsdorf und im Süden an Eschweiler.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich in der Gemeinde Aldenhoven im Osten der Ortslage Niedermerz.



Abbildung 1: Derzeitige Situation

Das Plangebiet (in Abbildung 1 rot dargestellt) hat eine Größe von ca. 7.600 m<sup>2</sup> und liegt im östlichen Bereich der Ortslage Niedermerz. Es umfasst folgende Bereiche des Grundstückes Gemarkung Niedermerz Flur 13, Flurstücke 85 und 86 sowie Teile des Flurstücks 4.

Auf den Flächen befindet sich derzeit eine Wohnbebauung mit zusätzlicher gewerblicher Fläche und eine leerstehende Halle. Der östliche Bereich neben der leerstehenden Halle ist derzeit unbebaut und gleicht einer brachliegenden Fläche. Im Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen Wohnnutzungen an, die durch den Bebauungsplan Nr. 38 N in Kraft getreten sind. Das Wohngebiet besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Östlich schließt sich die überörtliche Landstraße L 11 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionalplan

Gemäß dem aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) dargestellt. (Bezirksregierung Köln, 2016) Die gesamte Ortslage Niedermerz wird ebenso als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt ist.

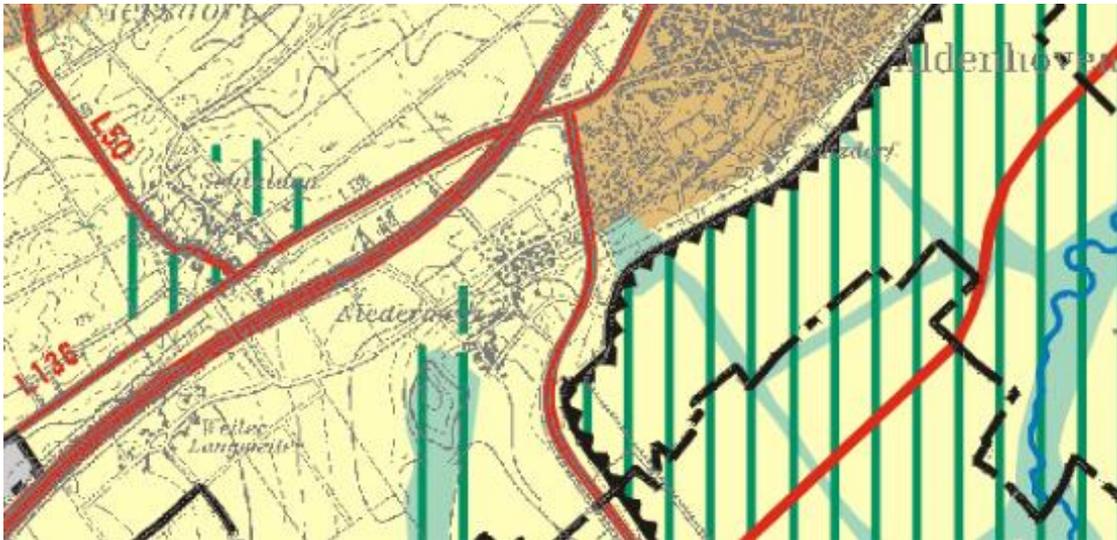


Abbildung 2: Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen. (Bezirksregierung Köln, 2016)

Die AFAB dienen überwiegend den Funktionen der Landwirtschaft und des Freiraums sowie deren Sicherung. Gemäß des Regionalplanes können in den AFAB auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle gelegen sein. Eine gewisse Bautätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung ist hier zulässig. Die Darstellungen des Regionalplanes stehen der Planung somit nicht entgegen.

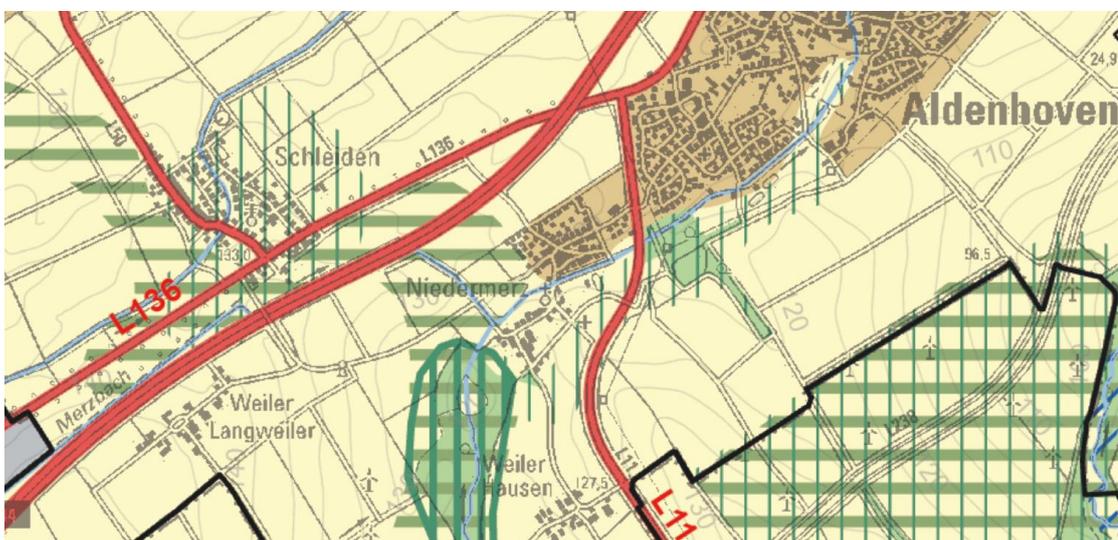


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf zum in Aufstellung befindlichen Regionalplan Köln (Bezirksregierung Köln, 2021)

Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung des AFAB gemäß dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln entfallen wird. Demnach legt der in Aufstellung befindliche Regionalplan einen allgemeinen Siedlungsbereich, kurz ASB, fest. (Bezirksregierung Köln, 2021). Damit sind planbedingte Konflikte weder mit dem aktuellen noch mit dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan erkennbar.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven ist das Plangebiet als Umgrenzung eines Änderungsbereiches mit der Nummer „N1“ dargestellt, indem die verfahrensgegenständliche Fläche als gemischte Baufläche dargestellt wird. Umgrenzt wird das Plangebiet von Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen. Östlich entlang des Plangebietes verläuft die überörtliche Hauptverkehrsstraße – Landstraße L11. Durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird ebenso eine städtebauliche Entwicklung auf den verfahrensgegenständlichen sowie umliegenden angrenzenden Flächen beabsichtigt.

Um das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

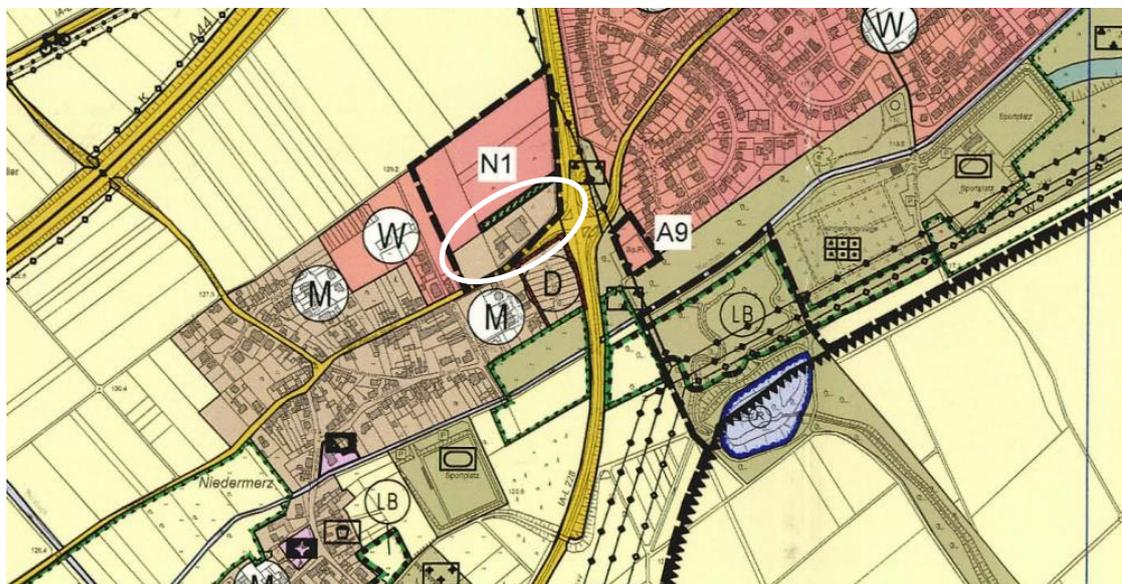


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes; Quelle: Gemeinde Aldenhoven.

## 2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 5 Aldenhoven / Linnich West. In der Entwicklungs- und Festsetzungskarte wird für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotenziale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“. Demnach bezieht sich das Entwicklungsziel auf Bereich, die bereits durch den Flächennutzungsplan oder Fachplanungen als bauliche Nutzungen geplant sind und mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung abgestimmt wurden.

Demnach sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Indemündung“, welches sich ca. 6,0 km östlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Aufgrund der anthropogenen Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie der L 11 ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten wie weitläufige Freiflächen oder die Biotopstrukturen der Ruraue, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

## 2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG) und Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage von § 78b WHG und § 78d WHG sowie der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung

einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

#### Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen Heilquellen, Wasserschutzgebieten sowie Oberflächengewässern bzw. diesbezüglichen Überschwemmungsgebieten überlagert. Rund 200 m südlich des Plangebietes befindet sich der Merzbach. Dieser wird durch Verkehrsstraßen, Wohnbebauungen sowie Grünstrukturen räumlich und funktional vom Plangebiet getrennt. Maßgebliche Wechselwirkungen sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

#### Hochwasser und Starkregenschutz

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden vom Plangebiet nicht überlagert und sowohl aus der Starkregenhinweiskarte als auch aus der Hochwassergefahren- und Risikokarte kann kein Handlungsbedarf für die Plangebiete abgeleitet werden.

## 3 PLANUNGSKONZEPT

### 3.1 Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Realisierung eines Wohngebietes ermöglicht werden. Im Westen bleibt das Einfamilienhaus bestehen, es ist vorgesehen den Anbau sowie die leerstehende Halle zurückzubauen. Auf dem restlichen Plangebiet sind fünf Mehrfamilienhäuser geplant. Für die Gebäude werden gemäß Gestaltungskonzept unterschiedliche Grundstücksgrößen vorgesehen, die sich an die neue Zuwegung orientieren. Um den bestehenden dörflichen Charakter zu erhalten, wird eine maximale zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Trotz Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist ein drittes Geschoss in Form eines Nicht-Vollgeschosses zulässig. Bei Flachdachbauten ist dies jedoch nur möglich, wenn das Nicht-Vollgeschoss um mindestens 2,0 m zurückspringt.

### 3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung soll unmittelbar über die neu anzulegende Straße an der Von-Paland-Straße erfolgen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt somit über eine zu errichtende Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die neue Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird in einer Regelbreite von 6,0 m ausgebaut. Mit einer solchen Breite ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Sie ermöglicht den Begegnungsverkehr PKW-LKW gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) sowie den getrennten Ausbau von Fahrbahnen und Gehwegen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Entlang der neu geplanten Straße bzw. Stich bleibt genügend Abstand, um davor ausreichend Raum für Stellplätze zu ermöglichen. Ebenfalls besteht die Möglichkeit eine Tiefgarage für weiteren Stellplatzbedarf zu realisieren.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgte vorab eine Abfrage beim Landesbetrieb Straßen NRW, um etwaige Belange vorbeugend zu klären. Nach Rückäußerung wurde ein Nachweis gefordert, dass keine Beeinträchtigungen für den Knotenpunkt L11 / Von-Paland-Straße eintreten. Demnach wurde ein Sicherheitsaudit (Sommer Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, 2023) erstellt, indem die Parameter vorab mit Straßen NRW abgestimmt wurden. Das Audit kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt nicht den einschlägigen technischen Regelwerken entspricht und eine Reihe an Defiziten vorliegt. Unabhängig von dem vorliegenden Planvorhaben ist ein Umbau des Knotenpunkts erforderlich, um die vorhandenen Defizite zu beseitigen und eine sichere Fußgänger- und Radverkehrsführung zu ermöglichen.

### 3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist es, ein aufgelockertes Gebiet zu schaffen. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt, maximal kann somit eine GRZ von 0,6 versiegelt werden. Da die innere Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, wird entlang der Stellplatzflächen innerhalb der Verkehrsfläche Grünzüge entstehen.

Die privaten Gartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig. Zusätzlich ist ein Gehölzstreifen in Form einer standortgerechten Hecke entlang der östlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen dem bestehenden Haus und dem neuen Wohngebiet zu bepflanzen.

### 3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Gemäß § 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. Während der Feldversuche im Mai 2022 wurden insgesamt neun Rammsondierungsbohrungen bis 5,00 Meter unter Geländeoberkante durchgeführt. Als Ergebnis der Bohruntersuchungen wurde im hydrogeologischen Gutachten (Terra, 2022) festgehalten, dass bis zu den angesetzten Bohrtiefen ausschließlich bindige Böden mit einer erfahrungsgemäß schlechten Wasserdurchlässigkeit angetroffen wurden, die für eine Versickerung ungeeignet sind. Demzufolge wurden im August 2022 zwei weitere Sondierungsbohrungen mit mehr als 8 Metern Bohrtiefe abgeteuft, um in den dort erbohrten versickerungsfähigen Sanden und Kiesen eine Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit anhand von Versickerungsversuchen durchführen zu können. In den darunter anstehenden Grobsand bzw. Kies ab einer Tiefe von 7,40 m bzw. 7,80 m ist mit einer Versickerungsfähigkeit zu rechnen.

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser des neuen Wohngebiets einer zentralen Versickerungsanlage zugeführt werden. Hierfür wurde ein Entwässerungskonzept (VDH Projektmanagement GmbH, 2023) erstellt.

Das sich auf den Straßenflächen ansammelnde und als schwach belastet zu kategorisierende Niederschlagswasser soll auf Grundlage des Baugrundgutachtens (Terra, 2022) über das an der Oberfläche ausgebildete Längs- und Quergefälle zu den Straßeneinläufen abfließen und zentral in ein unterhalb der Straße herzustellendes Rigolensystem mit vorgeschalteter Vorbehandlung in Form eines Sedimentfang- oder Filterschachts geleitet werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll nach Angabe der Gemeinde Aldenhoven in der Mies-van-der-Rohe-Straße angeschlossen und über das örtliche Abwasserkanalnetz abgeleitet werden.

Das Bestandsgebäude ist bereits an die Kanalisation angeschlossen, sodass hier keine Änderung erfolgt. Die Entwässerung des Regenwassers soll weiterhin über den vorhandenen Teich erfolgen, der an einem Versickerungskanal angeschlossen ist.

## 4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Grundstückes Gemarkung Niedermerz Flur 13, Flurstücke 85 und 86 sowie Teile des Flurstücks 4. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1.1 *Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.*

1.2 *Im allgemeinen Wohngebiet sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) und der GFZ (Geschossflächenzahl) geregelt. Darüber hinaus wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Angepasst an den umliegenden Bestand wird im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Ebenfalls werden zwei Vollgeschosse mit einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Orientierungswerte mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden damit nur in der GRZ ausgeschöpft und unterliegt bei der GFZ, um die örtliche Siedlungsstruktur aufzugreifen.

Im Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % (bis maximal 0,6) überschritten werden.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Gestaltungsspielraums bei der Errichtung der Mehrfamilienhäuser im Zuge der Ausführungsplanung bei gleichzeitiger Schaffung eines verträglichen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen der angrenzenden Wohngebiete wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 11,5 m festgesetzt.

*2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gesamthöhe (GH).*

*2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen wurden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbarer unterer Bezugspunkte definiert. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.*

Gemäß §2 Abs. 6 BauO NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Im Umkehrschluss ist trotz Festsetzung von zwei Vollgeschossen ein drittes Geschoss in Form eines Nicht-Vollgeschosses zulässig. Um eine von Flachdachbauten mit drei Geschossen ausgelöste, bedrückende Wirkung im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden und eine optisch ansprechende Höhenstaffelung in Richtung der rückwärtigen Gartenbereiche zu fördern wird festgesetzt,

dass die entsprechenden Geschosse nur dann zulässig sind, wenn diese gegenüber der vorderen und rückwärtigen Fassade um mindestens 2,0 m zurückspringen.

*2.4 Ein Nicht-Vollgeschoss ist bei Flachdachbauten nur dann zulässig, wenn dieses gegenüber der vorderen sowie rückwärtigen Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückspringt.*

Um die Nutzung von PV-Anlagen sowie Lüftungsanlagen und Wärmepumpen attraktiver zu gestalten, wird klarstellend formuliert, dass diese technischen Anlagen nicht unmittelbar zum Gebäude zählen und somit die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

*2.5 Innerhalb der "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans" darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.*

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bebauungsplänen 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 überwiegend an der neu anzulegenden Planstraße und halten zu dieser einen Abstand von 5 m ein, wodurch die Ausbildung von Stellplätzen entlang der Verkehrsfläche gefördert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden mit einer verschiedenen Tiefen festgesetzt, um sowohl das Bestandsgebäude zu sichern als auch den geplanten Gebäuden einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

#### 4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs.1 Satz 3)

Für das Plangebiet werden aufgrund der geplanten Nutzungen zahlreiche Stellplätze erforderlich. Für den ruhenden Verkehr sind derzeit im oberirdischen Bereich des Plangebietes öffentliche und private Stellplätze vorgesehen. In einer Tiefgarage sollen zudem weitere Stellplätze unterirdisch geplant werden.

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig. Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze und Tiefgaragen sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig, demnach ist eine Tiefgarage sowie deren Zufahrt innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

- 3.1 *Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ mit „St“ gekennzeichnet, zulässig.*
- 3.2 *Garagen sowie deren Zufahrt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ mit „GA“ gekennzeichnet, zulässig.*

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung sollen die festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr eine geordnete städtebauliche Situation erzeugen sowie Grün- und Ruhebereiche sicherstellen. Durch das optimierte Stellplatzkonzept konnten mehr unterirdische Stellplätze geschaffen werden. Der Grünflächenanteil im Quartier erhöht sich dadurch, was sich ebenso positiv auf die städtebauliche Ordnung und das Wohnumfeld auswirkt.

Um eine hinreichende Privatsphäre zu gewährleisten und mögliche Einblicke in benachbarte Grundstücke zu reduzieren, sollen Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierdurch können die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden.

- 3.3 *Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.4 *Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.*
- 3.5 *Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Unterbringung von Wärmetauscher ist innerhalb der Gebäude oder auf den Dachflächen anzubringen.*

## 4.2 Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Wohngebietes an die restliche Ortslage Niedermerz erfolgt über eine neu anzulegende Straße bzw. Stich unmittelbar an der Von-Paland-Straße. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die gesamte Erschließungsfläche innerhalb des Plangebietes wird als „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.

Parallel zur Von-Paland-Straße verläuft derzeit ein Wirtschaftsweg, der im weiteren Verlauf in Teilen ebenso bestehen bleibt, sodass dieser als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt wird.

#### 4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

*4.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.5 übernommen.

#### 4.4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG, hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es zeigt sich, dass es im Plangebiet in Bezug auf Lärmimmissionen zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten kommen kann (vgl. Kapitel 7.4 dieser Begründung). Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegelbereiche definiert. (Büro für Schallschutz Michael Mück, 2022)

Grundsätzlich ist die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen bei aus dem öffentlichen Straßenverkehr hervorgehenden Immissionen zulässig. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Dies eröffnet den späteren Grundstückseigentümern die Möglichkeit, individuelle auf spätere, architektonische Lösungen zugeschnittene Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Auf die Umsetzung pauschaler, in Abhängigkeit vom späteren Einzelfall ggf. nicht erforderlicher Maßnahmen soll abgesehen werden.

Vor diesem Hintergrund wurden die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße*

*einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.*

*Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.*

<i>Lärmpegelbereiche nach DIN 4109</i>	
<i>5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>
<i>Bis 55 dB(A)</i>	<i>I</i>
<i>60 dB(A)</i>	<i>II</i>
<i>65 dB(A)</i>	<i>III</i>
<i>70 dB(A)</i>	<i>IV</i>
<i>75 dB(A)</i>	<i>V</i>
<i>80 dB(A)</i>	<i>VI</i>
<i>größer 80 dB(A)</i>	<i>VII</i>

#### 4.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden 1,0 m breite Flächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Zusätzlich dazu werden entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Schaffung einer sichtbaren sowie harmonischen Trennung zu den angrenzenden Gartenstrukturen der Wohnbebauung sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches 1,5 m breite Flächen als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

*6.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit einer lebensraumtypischen Hecke (z.B. aus Hainbuche, Feldahorn etc.) zu bepflanzen.*

Zudem werden im östlichen Bereich zwei Einzelbäume festgesetzt, um der Durchgrünung des Plangebiets beizutragen.

*6.2 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind unter Verwendung von Gehölzen der Gehölzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte Bäume mit einer Mindestqualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von ca. 10-12 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

A – Gehölzliste	
Deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Purpur Erle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Capinus betulus
Dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Zerreiche	Quercus cerris
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4.1 bleiben hiervon unberührt.*

#### 4.6 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der bereits bestehende Gehölzstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll zur Beibehaltung eines ansprechenden Ortsrandes zum Erhalt festgesetzt werden. Demnach wird die Fläche zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

7.1 *Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalten sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

## 5 HINWEISE

Hinweise ergeben sich in der Regel aus den Gutachten und Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und werden ggfs. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Bisherige Hinweise im Bebauungsplan beziehen sich auf den Artenschutz, den Ausgleich, die Einsichtnahme von Vorschriften, welcher aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich ist, und auf mögliche archäologische Bodenfunde.

1. *Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltvogelarten“ werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:*

#### Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

*Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um*

*das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.*

## 2. Ankauf von Ökopunkten

*Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 4.612 Ökopunkten. Dieses soll über den Ankauf von Ökopunkten abgegolten werden. Der Ausgleich ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren vor Satzungsbeschluss abzustimmen.*

## 3. Bodendenkmal

*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.*

## 4. Schutzwürdige Böden

*Im Plangebiet befinden sich schutzwürdige Böden. In diesem Fall "fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit". Aus diesem Grund bestehen bodenschutzfachliche Anforderungen an die Planung und Ausführung der Baumaßnahmen, da schutzwürdige Böden im Plangebiet liegen. Diese Anforderungen sind in der neuen DIN 19639 geregelt. Sie gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen. Diese ist bei den Baumaßnahmen zu beachten. Ein entsprechendes Bodenschutzkonzept ist vor dem Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.*

## 5. Werbung

*Werbeanlagen sind innerhalb der Werbeverbotszone sowie mit Wirkung zur L11 auszuschließen. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbau-beschränkungszone (§ 28 i. V. m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. 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.*

*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.*

*Das Werbeverbot gilt auch für bauausführende Firmen während der Bauzeit im Bebauungsplangebiet.*

## 6. 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 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich.....ca. 7.644 m<sup>2</sup>

### Bestand

Versiegelte Flächen.....ca. 2.593 m<sup>2</sup>

Teilversiegelte Flächen .....ca. 407 m<sup>2</sup>

Rasen/Gartenflächen.....ca. 2.648 m<sup>2</sup>

Gehölzflächen/Hecken.....ca. 1.890 m<sup>2</sup>

Wasserflächen (Teich).....ca. 106 m<sup>2</sup>

### Planung

Wohngebiet (WA) .....ca. 6.133 m<sup>2</sup>

Davon Erhalt von Bepflanzungen .....ca. 303 m<sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsfläche .....ca. 801 m<sup>2</sup>

Wirtschaftsweg .....ca. 491 m<sup>2</sup>

Grünflächen.....ca. 32 m<sup>2</sup>

Flächen zum Anpflanzen .....ca. 186 m<sup>2</sup>

## 7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### 7.2 Ausgleich

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i. V. m. § 1 a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Für die Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ihm zufolge führt die Planung zu einem ökologischen Defizit in Höhe von 4.612 Ökopunkten. Der Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten. Der Ausgleich ist vor Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde verfasst (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung).

### 7.3 Artenschutz

In einer Artenschutzprüfung der Stufe I (Hartmut Fehr, Diplom-Biologe, 2022) wurde das Vorkommen besonders geschützter Arten fachgutachterlich untersucht. Im Zuge einer Datenrecherche und einer Begutachtung des Geländes vor Ort wurde sowohl das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt als auch konkret nach Hinweisen hierauf gesucht. Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten, sowie Fledermausvorkommen, können auf den Flächen weitestgehend ausgeschlossen werden. Ein gewisses, wenn auch sehr geringes Potenzial, gibt es für die störungsunempfindlichen Arten Bluthänfling und Star bzw. Zwergfledermaus.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, durch folgende Maßnahme ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird damit auch der Schutz von Fledermäusen gewährleistet.

- Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.

Insgesamt können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden.

### 7.4 Immissionen

Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der 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 darüberhinausgehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen. Um dies auszuschließen, wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen (Büro für Schallschutz Michael Mück, 2022) erstellt, um die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des angrenzenden Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm sowie Nachbarschaftslärm zu ermitteln.

Im Rahmen der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass das Plangebiet verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehr die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nahezu eingehalten werden, im Bereich des östlichen Teils des Gebietes liegt eine Überschreitung von max. 9 dB(A) dieser Werte vor und liegt somit deutlich unter den sogenannten Sanierungswerten, die sich aus der 16 BImSchV ableiten.

Auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die Lärmarten öffentlichen Straßenverkehr wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen reagiert. Dadurch ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass durch passive Maßnahmen wie Fenstern mit sogenannten Lärmschutzlüftern, Prallscheiben, etc. die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet wird (vgl. Kapitel 4.3 dieser Begründung).

In Bezug auf Gewerbelärm stellt das vorliegende Gutachten heraus, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Summe in allen

Geschossen deutlich unterschritten werden. Somit sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Aldenhoven am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes 89 N – Von-Paland-Straße - als Satzung beschlossen hat.

## 8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2021 (BGBl. S. 2.598, 2.716), in Kraft getreten am 1. August 2023.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1.274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1.792).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2.542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2.240).
- Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 2022 (GV.NRW. S. 662), in Kraft getreten am 1. Juni 2022.
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1.470).
- Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71).

## 9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (Dezember 2021). Entwurf zum Regionalplan Köln. *Blatt 01 Kreis Heinsberg*. Köln: Bezirksregierung Köln - Dezernat 32.
- Büro für Schallschutz Michael Mück. (Mai 2022). Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und- immissionen im Rahmen des Bebauungsplanes 89 N Von-Paland-Straße. Herzogenrath.
- Hartmut Fehr, Diplom-Biologe. (07. März 2022). Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan 89N in Aldenhoven-Niedermerz. Stolberg.
- LANUV NRW. (2020). Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW. <https://www.lanuv.nrw.de/klima/klimaanpassung-in-nrw/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen>. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- Sommer Beratende Ingenieurgesellschaft mbH. (07. Februar 2023). Sicherheitsaudit: KP L 11 / Von-Paland-Str. Tanusstein.
- Terra. (29. Juni 2022). Gutachten über geotechnische Untersuchungen. *Bebauungsplan Nr. 89 N*. Neuss: Terra Umwelt Consulting GmbH.
- VDH Projektmanagement GmbH. (Juli 2023). Entwässerungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 89 N - Von-Paland-Straße -. Erkelenz.