

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74 S – AM WITTSTOCK-

GEMEINDE ALDENHOVEN – ORTSLAGE SIERSDORF



Inhalt

1	Planungsgegenstand	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.3	Städtebauliche Struktur	1
1.4	Planverfahren	2
2	Planvorgaben	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Bestehendes Planungsrecht	4
3	Planungskonzept	4
3.1	Gestaltungs- und Nutzungskonzept	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Entwässerung	6
4	Begründung der Festsetzungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	7
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	7
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen	7
4.2.4	Geschossigkeit	8
4.3	Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.5	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.6	Verkehrsflächen	9
4.7	Fläche für Versorgungsanlagen	10
4.8	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	10
5	Kennzeichnung	10
6	Hinweise	10
7	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umweltprüfung	11
7.2	Eingriffsregelung	12
7.3	Boden- und Wasserschutz	12

7.4	Immissionsschutz	12
7.5	Artenschutz	12
7.6	Klimaschutz	14
7.7	Schutz der Kulturgüter	14
7.8	Bodenordnende Maßnahmen	14
7.9	Kosten	14
8	Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 74 S – Am Wittstock –	15
9	Quellenvermerk	15

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang einer Eigenentwicklung in der Ortslage Siersdorf zu schaffen. Anlass der Planung sind gegenüber der Gemeinde vorgetragene Wünsche nach weiterem Wohnbauland. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Aldenhoven Siersdorf ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. Geplant ist die überwiegende Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von ergänzenden Mehrfamilienhäusern entlang der Albert-Schweitzer-Straße. Der Flächenbedarf für diese Nutzung kann innerhalb des Siedlungsraumes der Ortslage Siersdorf nicht mehr gleichwertig gedeckt werden. Gleichwertige Baulücken sind in Aldenhoven nicht vorhanden bzw. stehen einer gemeindlichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Mit dem Bauleitplanverfahren wird den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Aldenhoven beabsichtigt daher, die in Rede stehende Fläche in der Ortslage Siersdorf für die Nutzung durch Wohnbebauung planerisch verbindlich vorzubereiten.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans 74 S städtebaulich erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 74 S – Am Wittstock- hat daher zum Ziel, die geplante Wohnnutzung im Rahmen der planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Aldenhoven planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bereits bebaute Bereiche der Ortslage an und schließt eine Freifläche im direkten Siedlungszusammenhang. Zudem ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen worden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Siersdorf, westlich innerhalb der Gemeinde Aldenhoven. Es wird begrenzt durch die Albert-Schweitzer-Straße im Südwesten und der Straße am Wittstock im Südosten. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Stanislaus-Klemme-Straße und Nordosten an die Bebauung entlang der Heinrich-Franken-Straße an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 145, 172, 211, und 284 tlv. der Flur 6 in der Gemarkung Siersdorf (vgl. auch Abbildung 1) und damit eine Fläche von ca. 14.380 m².

1.3 Städtebauliche Struktur

Derzeit ist das Plangebiet eine ebene Grünfläche mit wenig Vegetation. Lediglich entlang der Albert-Schweitzer-Straße im Südwesten des Plangebietes sowie an die privaten Gärten im Norden angrenzend befinden sich vereinzelt Bäume und Strauchbewuchs aus vorwiegend lebensraumtypischen Gehölzen, wie Eschen, verschiedene Ahorn- und Weidenarten und Weißdorn.

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich als ein dörfliches Wohngebiet dar. Entlang der umgebenden Straßen Albert-Schweitzer-Straße, Am Wittstock, Stanislaus-Klemme-Straße und Heinrich-Franken-Straße befinden sich vorwiegend Wohnhäuser, die das Plangebiet rahmen. Im

Südwesten, an der Albert-Schweizer-Straße gelegen, befindet sich zudem ein Kinderspielplatz, welche auch der zukünftigen Wohnbevölkerung im Plangebiet dienen kann.



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

1.4 Planverfahren

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

Gesetzliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist zudem die Begrenzung auf eine Grundfläche von 20.000 m² bzw. nach einer Vorprüfung auf 20.000 bis max. 70.000 m². Im vorliegenden Bebauungsplan 74 S werden bei einer Plangebietsgröße von 14.380 m² allgemeine Wohngebiete in einer Größe von 11.823 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit den damit insgesamt ermöglichten 4.729 m² Grundfläche ist der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten, sodass vorliegend das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben begründet werden, die UVP-pflichtig nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz sind, oder eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu befürchten ist. Die nächsten Natura 2000-Gebiete befinden sich außerhalb des Gemeindegebietes von Aldenhoven und vorliegend soll mit der Planung Wohnbebauung vorbereitet werden. Daher sind im vorliegenden Plangebiet auch diese Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt.

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

2 PLANVORGABEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die Ortschaft Siersdorf und damit auch das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (vgl. Abbildung 2). In den ASB sollen dem Bedarf der nachgelagerten Bauleitplanung entsprechend unter anderem Flächen für den Wohnungsbau dargestellt bzw. festgesetzt werden¹. Die geplante Nutzung als Wohngebiet steht somit mit den Darstellungen des Regionalplans im Einklang.

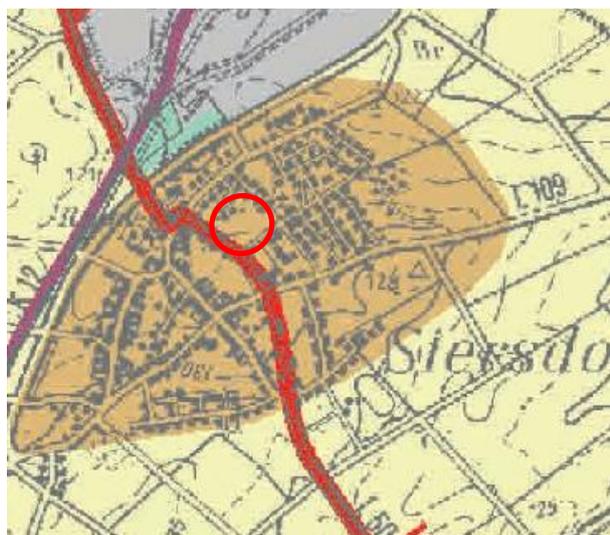


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Quelle: Bezirksregierung Köln 2003)

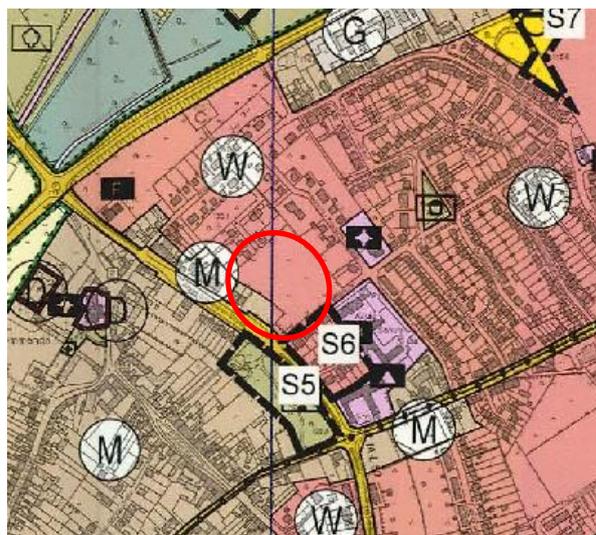


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven stellt für das Plangebiet sowie für den Großteil der angrenzenden Grundstücke Wohnbaufläche dar (vgl. Abbildung 3). Nach Westen hin schließen gemischte Bauflächen an. Für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes ist die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Da dies vorliegend der Fall ist, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Landschaftsplan

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

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existieren bereits zwei Bebauungspläne, welche jeweils Teile des Plangebietes abdecken. Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans 41 S umfasst bereits einen Großteil des neuen Plangebietes und die weiteren Flächen des Plangebietes werden derzeit durch den Bebauungsplan 3 S beplant. Die jeweiligen Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne werden überplant und treten mit In Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplans 74 S außer Kraft.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Das Städtebauliche Konzept (vgl. Abbildung 4) sieht eine Bebauung des Plangebietes mit insgesamt 26 Einfamilienhäusern vor. Entsprechend der Umgebung sollen Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Die Grundstücke weisen dabei in der Regel eine Größe zwischen 350 und 550 m² auf. Entlang der Albert-Schweitzer-Straße sind im Bestand bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden, daher wird im Bebauungsplan die Möglichkeit offen gehalten, die Grundstücke zu dieser Straße hin ebenfalls mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den Größen umliegender Grundstücke mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Um den bestehenden dörflichen Charakter zu erhalten, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten im überwiegenden Teil des Plangebiets auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Lediglich an der Albert-Schweitzer-Straße wird auf diese Beschränkung zu Gunsten von möglichen Mehrfamilienhäusern verzichtet. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterstrichen, sodass Freiflächen in Form von Vor- und Hausgärten das Wohngebiet intern gliedern und gleichzeitig eine gestalterische Abgrenzung zu umliegenden bebauten Bereichen schaffen.



Abbildung 4 städtebauliches Konzept (Quelle: Vivawest Wohnen GmbH, Stand: 02.02.2018)

3.2 Erschließung

Das Plangebiet im Norden soll über eine Verlängerung der bereits vorhandenen Stanislaus-Klemme-Straße an die Heidgasse angeschlossen werden. Im Süden soll ein Anschluss an die Straße Am Wittstock erfolgen. Beide Straßen schließen an die übergeordnete Albert-Schweizer-Straße an, die als L 50 den Ortsteil Siersdorf nach Norden in Richtung Baesweiler-Setterich sowie nach Süden in Richtung Aldenhoven-Schleiden anbindet. Über die südlich gelegene L 109 können die Anschlussstellen Siersdorf und Aldenhoven an die BAB 44 in jeweils rund 3,6 km erreicht werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in rund 400 m Entfernung gelegenen Bushaltestellen „Siersdorf Kirche“ sowie „Siersdorf Frauenrath“. Von der im Westen des Plangebietes gelegenen Haltestelle „Siersdorf Kirche“ aus verkehrt die Linie 71, die im Süden gelegenen Haltestelle „Siersdorf Frauenrath“ wird von den Linien 71, 90 und 220 angefahren. Die Linie 71 verbindet Aldenhoven mit den Städten Baesweiler und Geilenkirchen. Die Linie 90 verbindet das Zentrum des Ortsteils Aldenhoven mit der Stadt Alsdorf. Die Linie 220 verkehrt

zwischen Aachen und Jülich. Insgesamt ist somit eine gute Anbindung des Plangebietes an den regionalen ÖPNV gegeben.

In Summe wird durch den Bebauungsplan 74 S die Realisierung von 26 bis 52 Wohneinheiten ermöglicht. Die hieraus resultierenden Mehrverkehre lassen negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation hinsichtlich Qualität und Sicherheit nicht besorgen.

Die Haupt-Erschließungsanlage innerhalb des Wohngebietes soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Sie dient lediglich der Erschließung des Wohngebietes und soll entsprechend allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zur Verfügung stehen. Der Erschließungsstich, welche der innenliegenden Grundstücke erschließt, soll als private Verkehrsfläche ausgebaut werden. Dieser erschließt lediglich die sechs im Westen hinten gelegenen Grundstücke, die nicht über die Haupteerschließung erschlossen werden.

3.3 Entwässerung

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

Im vorliegenden Fall kann den Vorgaben des § 44 Abs. 1 LWG NRW nicht entsprochen werden, da eine Versickerung aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich ist (vgl. Dr. Spang 2019). Auch die Einleitung in ein Gewässer ist aufgrund der Entfernung nicht zu realisieren. Das nächstgelegene Freialdenhovener Fließ befindet sich in etwa 350 m Entfernung. Da alle vorhandenen Kanäle in den umgebenden Straßen Richtung Fließ Mischwasserkanäle sind, müsste zum Freialdenhovener Fließ komplett ein zweiter Regenwasserkanal verlegt werden. Durch den damit verbundenen Aufbruch der jeweiligen Straßen und der zu verlegenden Kanäle würden Mehrkosten in Höhe von ca. 257.000 Euro entstehen, die eine Wohnentwicklung an dieser Stelle nicht mehr wirtschaftlich darstellen lassen. Vorliegend soll die Entwässerung daher über Anschlüsse an die vorhandene Mischwasserkanäle in der Stanislaus-Klemme-Straße und der Straße Am Wittstock erfolgen.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Es erfolgt ein allgemeiner Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind i.d.R. mit hohen Verkehrsströmen verbunden, die einerseits

schädliche Auswirkungen auf das Wohngebiet selbst, andererseits auf die umliegenden Bereiche haben können. Zu nennen sind hier insbesondere Schall- und Schadstoffemissionen sowie ein erhöhtes Sicherheitsrisiko aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 1,2.

Für das allgemeine WA1 entlang der Albert-Schweizer-Straße wird die Höchstgrenze von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht dem bereits vorhandenen Baubestand entlang der Verkehrsachse und ermöglicht die Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Für das der Albert-Schweizer-Straße abgewandte allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu bieten und gleichzeitig das Ortsbild vor einer Überprägung durch eine zu starke Höhenentwicklung zu schützen. Dies entspricht auch den Festsetzungen der zuletzt in der Gemeinde aufgestellten Bebauungspläne für allgemeine Wohngebiete.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Bestand, um den städtebaulichen Charakter des Umfeldes zu wahren. Vorliegend werden die Traufhöhe sowie die Firsthöhe festgesetzt, wodurch ebenfalls

Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen wird. Bei einer zulässigen Firsthöhe von 10,0 m und einer Traufhöhe von 6,5 m im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird ein Einfügen der zukünftigen Bebauung in den Bestand gewahrt, gleichzeitig jedoch größtmögliche Flexibilität für die Grundstückseigentümer bei der Bebauung der Grundstücke gewährleistet. Die gewählten Höhen ermöglichen beispielsweise eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Gebäude zzgl. Staffelgeschoss und somit die Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,4. Die bereits vorhandene Bebauung entlang der Albert-Schweitzer-Straße ist zum Teil dreigeschossig und weist dem entsprechend höhere Bauliche Anlagen auf. Daher wird für das allgemeine Wohngebiet WA1 eine maximale Firsthöhe von 13 m und eine maximale Traufhöhe von 9,5 m festgesetzt, sodass sich die Bebauung entlang der Albert-Schweitzer-Straße in den Bestand einfügt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist im WA1 die bereits ausgebaute Albert-Schweitzer-Straße. Der Bezugspunkt ist dabei die Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist der geplante Endausbau der Erschließungsstraße der maßgebende Bezugspunkt. Da diese noch nicht fertiggestellt ist, werden im Bebauungsplan die geplanten Höhen der Erschließungsplanung entsprechend der Ausbauplanung zeichnerisch festgesetzt. Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt, gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend.

4.2.4 Geschossigkeit

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

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 auf drei Vollgeschosse und für das allgemeine Wohngebiet WA 2 auf zwei festgesetzt. Die jeweils festgesetzte Geschossflächenzahl ist somit realisierbar. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung derart gesteuert, dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden. Zudem fügt sich die jeweilig festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen in die Umgebende Bebauung ein.

4.3 Bauweise

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

Um die Entstehung einer ortsbildverträglichen, aufgelockerten Bebauungsstruktur zu fördern, wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Zudem wird im allgemeinen Wohngebiet WA2 von der in § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO angeführten Möglichkeit zur Eingrenzung der zulässigen Hausformen Gebrauch gemacht, indem ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Hierdurch kann die Entstehung ortsbildfremder Baustrukturen in Form von Hausgruppen unterbunden werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um den

Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu bieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Die Baufenster sind städtebaulich sinnvoll. Sie orientieren sich an der neu anzulegenden Planstraße und halten zu dieser einen Abstand von 3 m ein, wodurch die Ausbildung von Vorgärten gefördert und die Entstehung von Straßenschluchten vermieden wird. Bei einer Tiefe der Baufenster von 15 m wird ausreichend Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht, gleichzeitig jedoch der rückwärtige Bereich der Grundstücke freigehalten, um die Anlage von Privatgärten zu ermöglichen und zu sichern. Gleichzeitig wird ein Zurückspringen einzelner Gebäude vermieden, sodass ein einheitliches Straßenbild erzeugt wird.

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

4.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohneinheiten je Haus textlich festgesetzt, um das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur zu fördern. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung. Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird auf eine Beschränkung der Anzahl an Wohnungen verzichtet, sodass hier entlang der Albert-Schweitzer-Straße auch ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern im Ortsteil entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung gedeckt werden kann.

4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden als Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der späteren Umsetzung einer Wohnstraße, die alle Verkehrsteilnehmer – sowohl motorisiert, als auch nicht motorisiert – gleichberechtigt am Straßenverkehr teilnehmen lässt. Die Straße wird im Bebauungsplan mit einer Breite von 7 m bzw. von 8 m im unmittelbaren Anschluss an die Stanislaus-Klemme-Straße festgesetzt.

Der Straßenstich wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser erschließt lediglich die sechs im Westen hinten gelegenen Grundstücke, die nicht über die Haupteerschließung erschlossen werden. Dieser Erschließungsstich ist aufgrund der geringen Verkehrsteilnehmerzahl in einer Breite von 4,5 m ausreichend dimensioniert.

Ein Teil der Grundstücke wird über die Albert-Schweitzer-Straße erschlossen. Im Zuge der Baumaßnahmen und der Erschließung der Grundstücke sind ggfs. Umbauten am Gehweg entlang dieser Straße erforderlich. Daher wird die Albert-Schweitzer-Straße, welche das Plangebiet im Westen begrenzt, zu Teilen in den Geltungsbereich mit einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.7 Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Plangebiet, unmittelbar an der Albert-Schweizer-Straße gelegen, befindet sich eine Trafostation der Regionetz. Diese dient unter anderem der Versorgung der umliegenden Wohngebiete. Um diese dauerhaft planungsrechtlich abzusichern, wird diese als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

4.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die Wohngebäude an der Privatstraße auch an die Telekommunikationslinien zur Versorgung des Wohngebietes anschließen zu können, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Leitungsträger innerhalb dieser Privatstraße erforderlich. Dieses wird entsprechend über die gesamte private Verkehrsfläche festgesetzt.

5 KENNZEICHNUNG

Steinkohlebergbau

Bedingt durch den Steinkohlebergbau sind im Plangebiet Unstetigkeitszonen vorhanden. Daher ist auf eine Unterkellerung zu verzichten und es werden einfach rechteckige Fundamente mit verstärkter Bodenplatte empfohlen. Zudem sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen zu bewerten.

6 HINWEISE

Artenschutz

Kontrolle der alten Winterlinde

Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist die alte Winterlinde an der Albert-Schweitzer-Straße durch qualifiziertes Fachpersonal auf Brutvorkommen von Vögeln und auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Höhlen bzw. der Nester erfolgen.

Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste infolge der Zerstörung von Nestern oder Gelegen europäischer Vogelarten hat die Baufeldräumung (Entfernen der Vegetation, Abschieben des Oberbodens etc.) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen in NRW‘, Juni 2006. Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die technischen Baubestimmungen des Landes NRW in Form der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ bzw. die Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und die jeweiligen Bedeutungsbeiwerte zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Bodendenkmäler

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

Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein 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.

Kampfmittelverdacht

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltprüfung

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

7.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unter einem Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Das Plangebiet hat eine Größe von 14.382 m² und bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können maximal 4.729 m² versiegelt werden. Auch bei der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglichen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 % durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen würden maximal 7.094 m² im Plangebiet versiegelt werden. Demnach wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten und ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

7.3 Boden- und Wasserschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Baugrundvorgutachten durch die Dr. Spang Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH erstellt. Demnach sind im Plangebiet pleistozäne Lockergesteinssedimente vorzufinden. Der Boden setzt sich aus vorwiegend tonhaltigem Lößlehm, unterlagert von kiesigen und tonigen Quarzsanden zusammen. Aufgrund der Sumpfungsmaßnahmen bedingt durch umliegende Braunkohletagebaue liegt der Grundwasserspiegel mit Flurabständen bei mindestens 7 m unter Geländeoberkante.

Im Rahmen der Untersuchung wurden leicht erhöhte Konzentrationen von Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen. Diese könnten unter anderem durch Leckageverluste von Landwirtschaftsmaschinen entstanden sein. Diese Böden sind entsprechend nur eingeschränkt wieder einbaufähig.

Das Plangebiet wird zudem der Erdbebenzone 3, Unterklasse S zugeordnet. Bei der Planung und Bemessung von Hochbauten ist die entsprechende DIN für Bauten in deutschen Erdbebengebieten zu beachten.

Die im Rahmen des Bodengutachtens durchgeführten Versickerungsversuche zeigen Kf-Werte zwischen $1,7 \cdot 10^{-7}$ m/s und $2,6 \cdot 10^{-7}$ m/s. Entsprechend werden die erforderlichen Randbedingungen für eine Versickerung nicht eingehalten, sodass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

7.4 Immissionsschutz

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

7.5 Artenschutz

Mittels Auswertung der für das Plangebiet maßgeblichen Messtischblätter Eschweiler 5103, 1. Quadranten und Linnich 5003, 3. Quadrant wurden die planungsrelevanten Arten ermittelt. Reduziert auf die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen (Gärten, Parkanlagen,

Kleingehölze, Allen, Fettwiesen und –weiden) sind die nachfolgend aufgeführten Arten grundsätzlich im Plangebiet zu erwarten.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Säugetiere		
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	Ungünstig
Vögel		
Accipiter nisus	Sperber	Günstig
Alauda arvensis	Feldlerche	Ungünstig -
Anthus pratensis	Wiesenpieper	Schlecht
Anthus trivialis	Baumpieper	Ungünstig
Athene noctua	Steinkauz	Günstig -
Buteo buteo	Mäusebussard	Günstig
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Unbekannt
Corvus frugilegus	Saatkrähe	Günstig
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Ungünstig
Falco tinnunculus	Turmfalke	Günstig
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Ungünstig
Lanius collurio	Neuntöter	Ungünstig
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Günstig
Passer montanus	Feldsperling	Ungünstig
Perdix perdix	Rebhuhn	Schlecht
Strix aluco	Waldkauz	Günstig
Sturnus vulgaris	Star	unbekannt
Tyto alba	Schleiereule	Günstig
Vanellus vanellus	Kiebitz	Ungünstig -
Amphibien		
Bufo calamita	Kreuzkröte	Ungünstig
Rana dalmatina	Springfrosch	Günstig

Tabelle 1 planungsrelevante Arten im Plangebiet (LANUV NRW)

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

Daher wurde eine Artenschutzprüfung durch das Büro für Landschaft- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR durchgeführt (Leser Albert Bielefeld 2019a), in Rahmen derer eine artenspezifische Betrachtung für den Steinkauz erfolgt ist (Leser Albert Bielefeld 2019b). Dazu wurde das Plangebiet an drei Tagen (je einmal im Dezember, Februar und März) mittels

Klangattrappen begutachtet. Ein Nachweis für ein Steinkauzrevier konnte dabei nicht erbracht werden.

Der Kleinabendsegler ist eine typische Waldfledermaus, daher bietet das Plangebiet kein geeignetes Habitat für diese Fledermausart. Allerdings kann der Artenschutzgutachter Quartiere anderer Fledermausarten nicht sicher ausschließen, wenn sie auch im Messtischblatt nicht aufgeführt sind. Daher wird empfohlen, die Solitärbäume, insbesondere die an der Albert-Schweizer-Straße befindliche Winterlinde, vor Fällung durch eine qualifizierte Fachkraft auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und ggfs. Ersatzquartiere zu schaffen. Zudem sollten die Baufeldfreimachung und Rodungen außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Entsprechende Hinweise werden daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

7.6 Klimaschutz

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

7.7 Schutz der Kulturgüter

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

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

7.8 Bodenordnende Maßnahmen

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

7.9 Kosten

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

8 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74 S – AM WITTSTOCK –

Plangebiet	ca. 14.382 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.823 m ²	82 %
Verkehrsflächen	ca. 2.453 m ²	17 %
davon als private Verkehrsfläche	ca. 208 m ²	1,5 %
davon als verkehrsberuhigter Bereich	ca. 1.085 m ²	7,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 106 m ²	1 %

9 QUELLENVERMERK

Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR 2019a: Bebauungsplan Nr. 74 S „Am Wittstock“ in Aldenhoven-Siersdorf – Artenschutzgutachten. März 2019. Bochum

Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR 2019b: Bebauungsplan Nr. 74 S „Am Wittstock“ in Aldenhoven-Siersdorf – Steinkauz-Erfassung. März 2019. Bochum

Dr. Spang Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH 2019: Erschließung Plangebiet „Am Wittstock“ 52457 Aldenhoven-Siersdorf – Baugrundvorgutachten, Umwelttechnisches Gutachten und Versickerungsgutachten. Stand: 15.01.2019. Witten

Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 11.09.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>

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