

**BEGRÜNDUNG ZUR
29. ÄNDERUNG, BEBAUUNGSPLAN NR. 15 A
-MATTHÄUS STRASSE-**

GEMEINDE ALDENHOVEN



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	Verkehrliche Erschließung	2
1.5	Planverfahren	2
2	Planvorgaben	3
2.1	Regionalplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Bestehendes Planungsrecht	4
3	Planungskonzept	5
3.1	Gestaltungs- und Nutzungskonzept	5
3.2	Erschließungskonzept	6
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	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
4.6	Verkehrsflächen	9
5	Hinweise	9
5.1	Baugrund	9
5.2	Schutzgut Boden	9
5.3	Archäologische Befunde	9
5.4	Einsichtnahme von Vorschriften	10
5.5	Erdbeben	10
5.6	Kampfmittel	10

5.7	Bergbau.....	10
6	Auswirkungen der Planung	12
6.1	Umweltprüfung	12
6.2	Eingriffsregelung.....	12
6.3	Immissionsschutz	12
6.4	Artenschutz	12
6.5	Klimaschutz	13
6.6	Schutz der Kulturgüter.....	14
6.7	Bodenordnende Maßnahmen	14
6.8	Kosten	14
7	Flächenbilanz.....	14

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 15 A bisher unbebaute Bereiche einer Bebauung zuzuführen. Konkret besteht für den vorliegenden Änderungsbe- reich ein Ansiedlungsinteresse, welches sich mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungs- plans nicht realisieren lässt. Zum einen soll die Erschließung innerhalb des Mischgebietes geregelt werden und zum anderen soll die Grundflächenzahl im Plangebiet angepasst werden. Konkret ge- plant ist die Errichtung von Wohnhäusern, dazu sollen im südlichen Teil des Plangebietes Reihen- häuser und Doppelhäuser im Süden sowie ein Mehrfamilienhaus und zwei Wohnblöcke für Senio- ren und Demenzkranke im Norden des Plangebiets entstehen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen und somit gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO auch für Wohnnutzung zulässig. Mit den angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen wird so innerhalb des Bebauungsplans 15 A eine entsprechende Durchmischung durch das geplante Vorhaben gewähr- leistet. Im Sinne einer Nachverdichtung soll zudem die Grundflächenzahl auf die maximal zulässige Grundfläche erhöht werden. Dies entspricht auch der umgebenden Bebauung. Die Gemeinde Aldenhoven beabsichtigt daher, die in Rede stehende Fläche entsprechend zu ändern.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 A städtebaulich er- forderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die 29. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 A –Matthäus Straße– hat daher zum Ziel, die geplan- te Wohnnutzung im Rahmen der planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Aldenhoven planungs- rechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bereits bebaute – teils durch Einzelhandel und Gewerbe genutzte – Bereiche der Ortslage an und schließt im Sinne der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstruk- turen eine Freifläche im direkten Siedlungszusammenhang.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Aldenhoven und damit südlich innerhalb des Ge- meindegebiets Aldenhovens. Es wird begrenzt durch die namensgebende Matthäus Straße im Sü- den. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen bestehenden Action- sowie einen Takko-Fashion Markt, die durch die Straße Am Alten Bahnhof erschlossen werden. Im Osten unmittelbar angren- zend an das Plangebiet wurden über den Bebauungsplan 67A zuletzt weitere Wohnnutzungen ge- schaffen, die das Plangebiet ebenso begrenzen wie im Norden vorhandene Wohnbebauung an der Kapuzinerstraße. Diese wird durch den Fußweg am ehemaligen Bahndamm vom Plangebiet ge- trennt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 664 sowie teilweise das Flurstück 398 (Matthäus Straße) der Flur 26 in der Gemarkung Aldenhoven (vgl. auch Abbildung 1) und damit eine Fläche von ca. 7.406 m².

1.3 Städtebauliche Struktur

Derzeit ist das Plangebiet eine ebene Grünfläche mit wenig Vegetation. Lediglich entlang des an- grenzenden Gehweges im Norden des Plangebietes befinden sich vereinzelt Bäume und Strauch- bewuchs aus vorwiegend lebensraumtypischen Gehölzen, wie Eichen und Ahornbäume.

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich als gemischt genutztes Gebiet dar. Entlang der Matthä- us Straße südlich des Plangebiets befinden sich sowohl Wohnhäuser als auch ein ALDI SÜD Markt

und eine Netto Filiale. Im Westen befinden sich die bereits genannten Einzelhandelsniederlassungen von Action und Takko Fashion sowie ein Drogeriemarkt, ein Schuhcenter und ein Kik-Textildiscounter. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind zudem ein Edeka-Markt, ein Autoteilhandel und eine Tankstelle zu finden. Nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnnutzung, Gastronomie (Restaurant Palme, McDonald's Restaurant), eine Shell Tankstelle und ein Autohändler. Im Osten des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen sowie im Weiteren die Lagerflächen und Betriebsgebäude eines Eisengroßhandels.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (eigene Darstellung nach Land NRW (2019)).

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird aktuell ausschließlich im Süden durch die Matthäus Straße erschlossen. Über die Straße Am Alten Bahnhof ist die L136 in Richtung Jülich bzw. Alsdorf innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Von hieraus befindet sich auch die Bundesstraße 56 in Richtung Geilenkirchen sowie die Bundesautobahn 44 in nächster Nähe. Die Versorgung mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs ist durch die hohe Dichte von Einzelhandelsversorgern auch fußläufig sichergestellt und daher ideal für die Ansiedlung neuer Wohnbebauung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in ca. 100 m Entfernung gelegene Bushaltestelle „Alter Bahnhof“. Von hier aus verkehren die Linien 220 und 71. Die Linie 71 verbindet Aldenhoven mit den Städten Baesweiler und Geilenkirchen. Die Linie 220 verkehrt zwischen Aachen und Jülich. Insgesamt ist somit eine gute Anbindung des Plangebietes an den regionalen ÖNPV gegeben.

1.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. Vorliegend soll eine aktuell nicht bebaute Brachfläche innerhalb der Ortschaft einer baulichen Nutzung 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 Orts-

lage Aldenhoven Rechnung getragen und die Planung trägt zur Durchmischung des Mischgebietes in unmittelbarer Nähe der Einzelhandelsnutzungen bei.

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. Der vorliegende Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von 7.406 m², in welchem ein Mischgebiet mit einer Größe von 5.873 m² und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit den damit insgesamt ermöglichten 3.524 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 § 13a Abs. 3 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 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die Ortschaft Aldenhoven 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 Mischgebiet steht somit mit den Darstellungen des Regionalplans im Einklang.

¹ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Textliche Darstellung, Teilabschnitt Region Aachen. 2. Auflage mit Ergänzungen (Stand April 2018), Seite 14



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

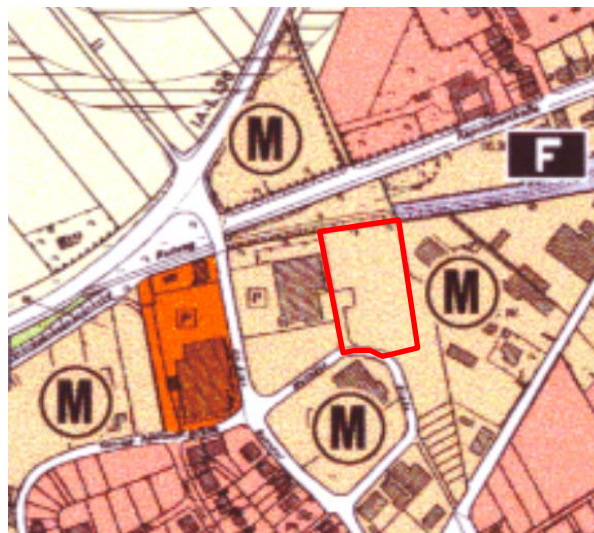


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven.

2.2 Flächennutzungsplan

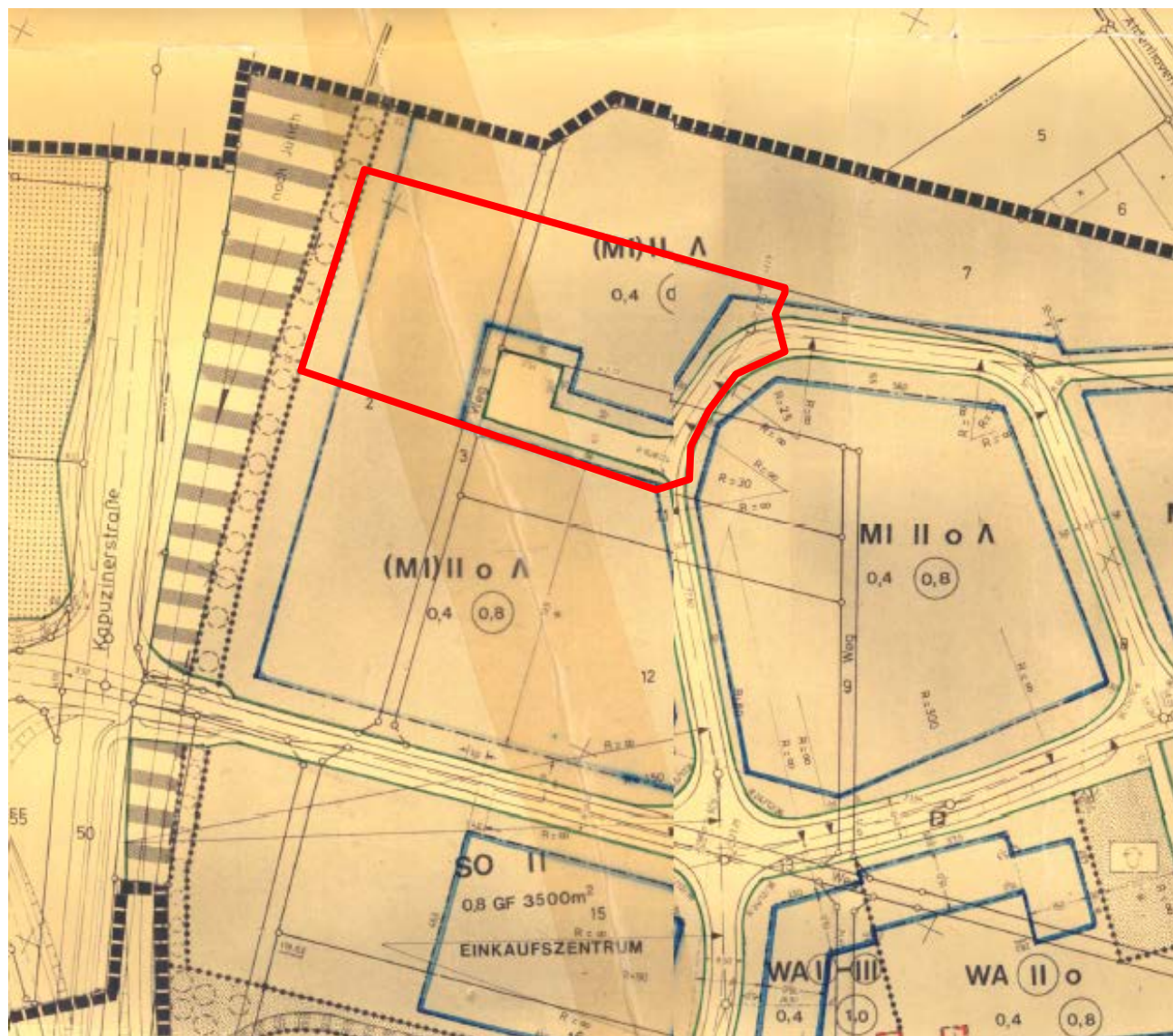
Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven stellt für das Plangebiet sowie für die angrenzenden Grundstücke gemischte Bauflächen dar (vgl. Abbildung 3). Die geplante Wohnbauliche Nutzung im Plangebiet ergänzt die bereits vorhandenen angrenzenden Einzelhandelsnutzungen und sorgt für eine entsprechende Durchmischung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 15 A. Das festgesetzte Mischgebiet entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Landschaftsplan

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

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bereits der Bebauungsplan Nr. 15 A, der im Zuge der vorliegenden Planung geändert werden soll. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie einer Mindestdachneigung von 17° fest.



3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Das Städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung des Plangebietes mit insgesamt 13 Gebäuden vor. Entsprechend der Umgebung sollen im Süden 10 Einfamilienhäuser in Reihenhausbebauung entstehen. Die Grundstücke weisen dabei in der Regel eine Größe zwischen 200 und 250 m² auf. Nördlich der Reihenhäuser sind ein Mehrfamilienhaus sowie zwei Wohnkomplexe für Senioren und Demenzkranke geplant.

Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den Größen umliegender Grundstücke mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Um den bestehenden dörflichen Charakter zu erhalten, wird die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt. Im nördlichen Plangebiet bilden die größeren und höheren Strukturen ein passendes Äquivalent zu den bestehenden gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen. 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.

3.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird in Form einer Ringerschließung, die nördlich an die Matthäus Straße anschließt, mit dem bestehenden Verkehrsnetz verbunden. Der östliche Teil der Ringerschließung wird aus Gründen der Geschwindigkeitsreduktion und zur Schaffung straßenbegleitender Stellplätze zweistufig versetzt. Die Matthäus Straße schließt an die übergeordnete Niedermerzer Straße, die zur L 11 führt, und an die Straße Am Alten Bahnhof an, die die L 136 mit Aldenhoven anbindet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in ca. 100 m Entfernung gelegene Bushaltestelle „Alter Bahnhof“. Von hier aus verkehren die Linien 220 und 71, sodass eine gute Anbindung des Plangebietes an den regionalen ÖNPV gegeben ist.

In Summe resultieren durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 A Mehrverkehre, die negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation hinsichtlich Qualität und Sicherheit nicht besorgen lassen.

Die Haupteerschließungsanlage innerhalb des Wohngebietes soll als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. Sie dient lediglich der Erschließung des Wohngebietes.

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 handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Das Plangebiet wurde seinerzeit bei der Bemessung des Entwässerungskanals für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 15 A mit berücksichtigt. Es gilt ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 9 Entwässerungssatzung der Gemeinde. Daher erfolgt die Entwässerung des Plangebietes über Anschlüsse an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Matthäus Straße.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, sodass die Flächen ebenfalls dem Wohnen dienen können. 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 Mischgebiete ausgeprägt und mit entsprechenden Nutzungen bebaut worden.

Es erfolgt ein allgemeiner Ausschluss der gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mit hohen Verkehrsströmen verbunden, die einerseits schädliche Auswirkungen auf das Wohnen im Plangebiet selbst, andererseits auch auf die umliegenden Bereiche haben können. Zu nennen sind hier insbesondere Schall- und

Schadstoffemissionen sowie ein erhöhtes Sicherheitsrisiko aufgrund des gesteigerten Verkehrsaufkommens. Mit der Ansiedelung von Vergnügungsstätten kann zudem der sogenannte Trading-Down-Effekt einhergehen, bei dem Standorte durch bestimmte Nutzungen einen Imageverfall sowie damit zusammenhängende Leerstände erfahren.

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 Mischgebiete eine GRZ von 0,6 als Obergrenze hinsichtlich der Grundflächenzahl. Der Empfehlung der BauNVO folgend sowie in Anlehnung an die umliegende Bebauungsdichte sowie die Festsetzungen der Bebauungspläne im näheren Umfeld wird im gesamten Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 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 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überbauung des Grundstückes bis zum Faktor 0,8 möglich, sofern die durch die baulichen Hauptanlagen überbauten Flächen maximal dem Faktor 0,6 entsprechen. Dies entspricht dem im Osten des Plangebiets angrenzenden Bebauungsplan 67 A und trägt folglich dazu bei, dass sich die neue Bebauung in den Bestand einfügen kann.

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 Mischgebieten 1,2.

Für alle Mischgebiete wird die Höchstgrenze von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans 67 A und ermöglicht die Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen.

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 wird die Gebäudehöhe festgesetzt, wodurch ebenfalls Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen wird.

Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Bei einer dreigeschossigen Bebauung wird hierbei eine Gebäudehöhe von 15 m und bei einer zweigeschossigen Bebauung eine Höhe von 12 m festgelegt. Somit 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 dreigeschossigen Gebäude zzgl. Staffelgeschoss im nördlichen Plangebiet unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2. In diesem Bereich kann eine dreigeschossige Bebauung als unproblematisch angesehen werden, da sie lediglich an die Einzelhandelsbetriebe im Westen, die begrünte Wegeverbindung um Norden sowie die ebenfalls dreigeschossige Wohnbebauung im Plangebiet des Bebauungsplans 67A, welches im Osten angrenzt. Die bereits vorhandene Bebauung entlang der Matthäus Straße ist zweigeschossig, daher wird für die südlichen MI eine maximale Gebäudehöhe von 12 m mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, sodass sich die südliche Bebauung entlang in den Bestand einfügt.

Unterer Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist der entsprechend gekennzeichnete Kanaldeckel in der Matthäus Straße. Dieser liegt bei einer Höhe von 119,30 m ü NN.

4.2.4 Geschossigkeit

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

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für das nördliche Mischgebiet auf drei Vollgeschosse und für die südlichen Mischgebiete auf zwei Vollgeschosse 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. Auf diese Weise fügt sich die Neuplanung in den Charakter der umgebenden Bebauung ein.

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. Auch zu den Plangebietsgrenzen im Norden und Osten halten die Baufenster einen

Abstand von 3 m ein und bieten damit ausreichend Flexibilität bei der Bebauung, sowohl bei der Errichtung von wohnbaulichen Nutzungen wie auch bei gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hierzu wird klarstellend die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Mischgebiet sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsflächen innerhalb des Mischgebietes werden vorwiegend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zudem befinden sich insgesamt fünf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet, von denen vier Flächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verkehrsfläche“ gekennzeichnet sind und eine Fläche durch die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ den Anschluss an eine ebensolche Fläche des Bebauungsplans 67 A sicherstellt. Die Straße wird im Bebauungsplan mit einer Breite von 6,50 m bis 9 m im östlichen Bereich der Ringschließung mit unmittelbarem Anschluss an die Matthäus Straße festgesetzt.

5 HINWEISE

5.1 Baugrund

Aufgrund der vorliegenden Information steht im Untergrund Schluff an. Deshalb wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5.2 Schutzgut Boden

Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.

Umgang mit Bodenaushub

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

5.3 Archäologische Befunde

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 un-

verändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für deren Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Innerhalb des Plangebiets ist mit archäologischen Bodenfunden/Bodendenkmälern zu rechnen. Nach einer archäologischen Feldbegehung am 15.04.1992 wurde eine römische Ziegelstreuung dokumentiert, diese im Zusammenhang mit der Nähe zur Römerstraße Jülich-Aachen zu sehen ist.

Im vorliegenden Fall ist im nachgelagerten Verfahren als Grundlage eine Sachverhaltsermittlung erforderlich. Darin ist die Fläche hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern zu überprüfen und die Denkmalqualität ggf. nachgewiesener Bodendenkmäler festzustellen.

Für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen ist eine Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen.

Es wird zudem für jegliche Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen und im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, eine archäologische Baubegleitung empfohlen, um „Zufallsfunde“ rechtzeitig erkennen zu können. Zu Eingriffen in den Boden gehören beispielsweise auch Pfahlgründungen, Streifenfundamente, Bodenplatten, Erschließungsmaßnahmen oder Kellergeschosse im Allgemeinen.

5.4 Einsichtnahme von Vorschriften

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

5.5 Erdbeben

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet. 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“.

Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere gilt dies für große Wohnanlagen, zu beachten.

5.6 Kampfmittel

Gemäß den Ergebnissen einer Auswertung von Luftbildern aus dem 2. Weltkrieg hat sich im Planbereich eine Geschützstellung befunden. Insofern ist mit einem erhöhten Kampfmittelrisiko zu rechnen. Eine Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor Beginn der Bauarbeiten ist durchzuführen.

5.7 Bergbau

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Norbert Metz“, über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Jülich 4“ und „Jülich 6“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Norbert Metz“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin der

Bergwerksfelder „Jülich 4“ und „Jülich 6“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Im Bereich des Planvorhabens ist derzeit kein noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Es sind jedoch Unstetigkeitszonen eingezeichnet, die das o.g. Plangebiet betreffen. Dabei handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten und Flexuren, die unter Umständen auch dann noch zu Gebäudeschäden führen können, wenn der Bergbau schon lange beendet ist. Ferner befindet sich der Planbereich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann nicht beurteilt werden. Hinsichtlich der vorhandenen Unstetigkeiten und des zu erwartenden Grubenwasseranstiegs wird eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen, empfohlen. Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, wird empfohlen diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln. Des Weiteren ist der Planungs-/Vorhabensbereich durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte daher berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltprüfung

Das Änderungsverfahren des Bauleitplans soll 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.

6.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans oder bei dessen Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder der Erhaltung des Waldes nach dem Bundeswaldgesetz bleiben unberührt.

6.3 Immissionsschutz

Aufgrund der kleinen Fläche des Plangebietes sowie der geringen Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auszugehen. Auch eine gewerbliche Nutzung würde sich in die bestehenden Strukturen einbinden. So entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Mischnutzung des Umfelds, sodass durch die Neuplanung ausschließlich mischgebietstypische Immissionen zu erwarten sind. Von einer darüber hinausgehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

6.4 Artenschutz

Mittels Auswertung des für das Plangebiet maßgeblichen Messtischblattes Eschweiler 5103, 2. Quadranten wurden die planungsrelevanten Arten ermittelt. Reduziert auf die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen (Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Kleingehölze, Allen, Bäume und Gebüsche, Mager-/Fettwiesen und –weiden) sind die nachfolgend aufgeführten Arten grundsätzlich im Plangebiet zu erwarten.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Säugetiere		
Castor Fiber	Europäischer Biber	Günstig
Pipistrellus pipistrells	Zwergfledermaus	Günstig
Vögel		
Accipiter nisus	Sperber	Günstig
Alauda arvensis	Feldlerche	Ungünstig -

<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	Schlecht
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	Ungünstig
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	Günstig -
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Günstig
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Unbekannt
<i>cortunix cortunix</i>	Wachtel	Ungünstig
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	Schlecht
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	Ungünstig -
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Ungünstig
<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	Schlecht
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke	Günstig
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	Ungünstig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Günstig
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Ungünstig
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	Ungünstig
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	ungünstig
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Ungünstig
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	Schlecht
<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen	Günstig
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	Schlecht
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	unbekannt
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	Günstig
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	Ungünstig -

Tabelle 1 planungsrelevante Arten im Plangebiet (LANUV NRW 2019).

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße des Grundstückes, der hohen Frequenz anthropogener Störungen durch die angrenzenden Gärten, den Fußweg im Norden und das Nahversorgungszentrum im Westen sowie fehlender Habitatstrukturen bietet das Plangebiet keine besonderen Lebensräume und essentielle Nahrungshabitate für planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten. Lediglich der nördlich unmittelbar angrenzende Baum- und Strauchbewuchs könnte als Brutplatz für den Steinkauz oder die Zwergfledermaus dienen. Da sich diese Bäume außerhalb des Plangebietes befinden, werden diese weiterhin erhalten bleiben.

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

6.5 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 kann bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans derzeit bebaut werden. Mit der vorliegenden Planung ist eine verhältnismäßig geringe Erhöhung der 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.

6.6 Schutz der Kulturgüter

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

Sonstige Kulturgüter sind innerhalb der verfahrensgegenständlichen Fläche nicht vorhanden. Von einer Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen Kulturgüter, beispielsweise dem Bodendenkmal „Haus Vaahsen“ in der Kapuzinerstraße 7, ist aufgrund der geplanten Nutzung, der Abschirmung durch bestehende Bebauungen sowie der ausreichenden Entfernung nicht auszugehen.

6.7 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.

6.8 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.

7 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet (29. Änderung, Bebauungsplan 15 A)	ca. 7.406 m²	100 %
Mischgebiet	ca. 5.873 m ²	79 %
Verkehrsflächen	ca. 1.533 m ²	21 %
davon als öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.255 m ²	17 %
davon als öffentliche Parkplatzfläche	ca. 176 m ²	2,5 %
davon als Fußgängergereich	ca. 102 m ²	1,5 %