

# **Gemeinde Aldenhoven Kreis Düren**

## **1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 F - Althoffstraße -**



*Luftbild © Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW*

**Begründung zum Satzungsbeschluss**

**Stand: April 2014**

## Inhalt

<b>1.0</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung, Plangeltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Plangeltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Regionalplan .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Bislang in Kraft getretene Bebauungspläne.....</b>	<b>3</b>
<b>2.4</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2.5</b>	<b>Natura 2000 .....</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwick- lung gemäß § 13a BauGB ...</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>Inhalt der Planänderung .....</b>	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>Auswirkungen der Planung / Umweltbelange .....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>5.2</b>	<b>Auswirkungen auf die Umweltbelange.....</b>	<b>5</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>6</b>
<b>5.2.2</b>	<b>Arten- und Biotopschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>6.0</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>6</b>
<b>7.1</b>	<b>Kampfmittelbeseitigung.....</b>	<b>6</b>
<b>7.2</b>	<b>Straßenverkehrslärm.....</b>	<b>6</b>
<b>7.3</b>	<b>Erdbebenzone .....</b>	<b>7</b>
<b>7.4</b>	<b>Ingenieurgeologie.....</b>	<b>7</b>
<b>7.5</b>	<b>Bodenverhältnisse.....</b>	<b>7</b>

Nach der öffentlichen Auslegung wurden noch Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung, Straßenverkehrslärm, Erdbebenzone und Ingenieurgeologie in den Bebauungsplan sowie die Begründung aufgenommen.

## 1.0 Anlass und Ziele der Planung, Plangeltungsbereich

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

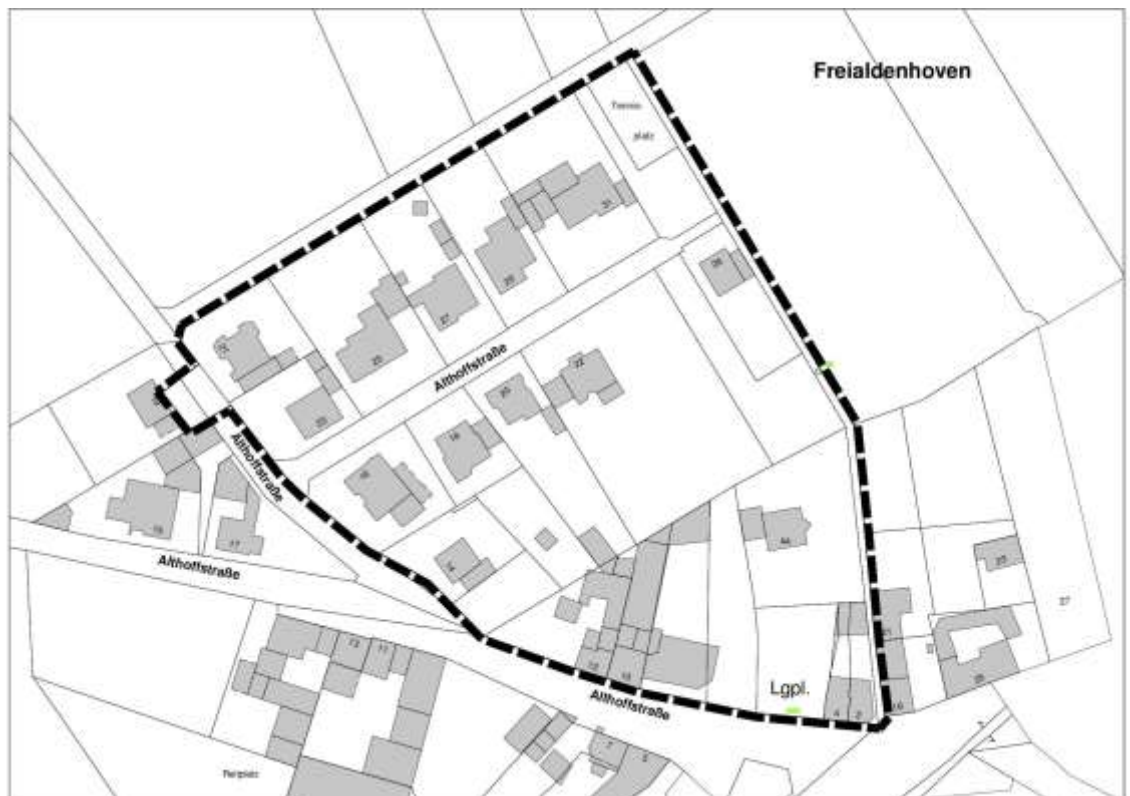
Das Gebiet des Bebauungsplanes 14 F – Althoffstraße – der Gemeinde Aldenhoven liegt am nördlichen Ortsrand von Freialdenhoven in der Gemarkung Freialdenhoven, Flur 2. Der Bebauungsplan ist seit dem 08.02.1983 rechtskräftig. Das Gebiet ist von der Althoffstraße erschlossen, die zum einen als Stichweg in das Gebiet hineinführt und zum anderen die westliche bzw. südliche Begrenzung des Gebietes darstellt.

Das Plangebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut. Nicht umgesetzt wurde eine im Bebauungsplan festgesetzte in Richtung Süden verlaufende Verkehrsfläche. Da von Seiten der Eigentümer dieser Flächen eine „Hinterlandbebauung“ nicht angestrebt wird, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 F mit dem Ziel, die im Bebauungsplan festgesetzte in südlicher Richtung verlaufende Straße aus der Planung heraus zu nehmen, beantragt. Stattdessen sollen entlang der Althoffstraße überbaubare Flächen ausgewiesen werden. Im Gegenzug sollen die Bebauungsmöglichkeiten im Hinterland der Grundstücke entfallen. Weiterhin ist im Nordwesten (Althoffstraße 19) eine Berichtigung der Verkehrsflächendarstellung, entsprechend der vorhandenen Situation, geplant.

Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat dem Antrag in seiner Sitzung am 07. November 2013 einstimmig zugestimmt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die angestrebte Änderung.

### 1.2 Plangeltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 14 F – Althoffstraße (Gemarkung Freialdenhoven, Flur 2). Obwohl die Festsetzungen für den südlichen Bereich des Gebietes (Mischgebiet) unverändert bleiben soll für den Gesamtbereich die Übernahme in das aktuelle Kataster auf digitaler Ebene erfolgen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich (genordet o. Maßstab)  
© Kreisverwaltung Düren, Vermessungs- und Katasteramt

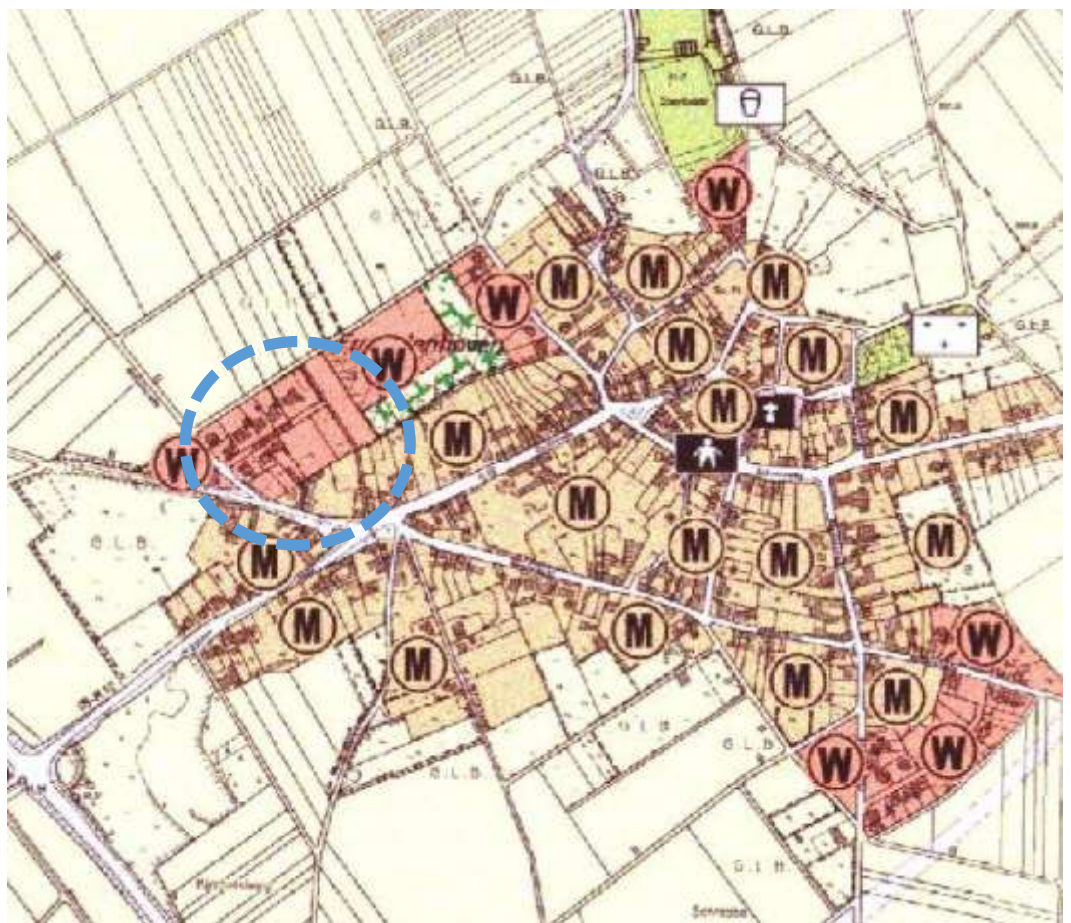
## 2.0 Übergeordnete Planung

### 2.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt – Region Aachen, konkretisiert. Der Ortsteil Freialdenhoven ist im gültigen Regionalplan nicht als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt; d.h. es handelt sich bei Aldenhoven nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Die bauliche Entwicklung ist daher vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche (W)“ dar.



*Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven*

### 2.3 Bislang in Kraft getretene Bebauungspläne

Das Plangebiet ist vollständig von dem Bebauungsplan 14 F – Althoffstraße – erfasst. Der Bebauungsplan 14 F setzt im südlichen Bereich ein Mischgebiet mit einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Der nördliche Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Im Weiteren sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 14 F

## 2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und damit außerhalb eines Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile 2.4.5-13 bis 2.4.5-17 „Biotopkomplexe an der Ortsrandlage von Freialdenhoven“. Geschützt werden kleinere Obstwiesenreste in Ortsrandlage.

## 2.5 Natura 2000

FFH- oder Vogelschutzgebiete, nach Landesrecht geschützte Teile von Natur und Landschaft oder gemäß dem städtischen Biotopkataster schutzwürdige Biotopflächen sind vom dem Planvorhaben nicht betroffen.

## 3.0 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

Die geplante Änderung ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs als auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt rd. 18.680 qm.

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden.

## **4.0 Inhalt der Planänderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan 14 F – Althoffstraße – umfasst lediglich zeichnerische Änderungen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten, zumal das Gebiet bereits fast vollständig baulich genutzt ist.

Ebenfalls werden die Festsetzungen der Bauweise und die gestalterischen Festsetzungen (Dachform und Dachneigung) beibehalten.

Die Änderung umfasst die Rücknahme der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten, von der Althoffstraße nach Süden verlaufenden, Verkehrsfläche mit Wendeanlage. Die Baugrenzen in diesem Bereich werden entsprechend angepasst.

Im Bereich des Flurstücks Gemarkung Aldenhoven, Flur 2, Nr. 416 wird entsprechend der Bestandsnutzung die dort festgesetzte Verkehrsfläche ebenfalls zurückgenommen.

## **5.0 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange**

### **5.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen und die technische und soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Gegenüber der heute vorhandenen Situation ergeben sich keine Änderungen.

### **5.2 Auswirkungen auf die Umweltbelange**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens anwendbar sind. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) wird nicht angewendet. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### 5.2.1 Natur und Landschaft

Das Gebiet ist bereits weitgehend baulich genutzt. Der mit der Verkehrsfläche überplante Bereich stellt sich heute als Wiese dar. Mit Rücknahme der festgesetzten Verkehrsfläche und der damit verbundenen Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gegenüber dem Ursprungsplan der Versiegelungsgrad weiter reduziert.

### 5.2.2 Arten- und Biotopschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bezogen auf die bestehenden naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten im Umfeld des Plangebietes, wurden die Informationen aus der Landschaftsinformationssammlung @infos des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Abteilung Naturschutzinformationen ausgewertet.

Das Gebiet liegt in der Jülicher Börde in der Biotopverbundfläche Bördedörfer und Fließe zwischen Linnich und Aldenhoven mit dem Schutzziel: Erhalt der Grüngürtel in Hof- und Ortsrandlage der Bördedörfer.

Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für den Änderungsbereich nicht dokumentiert. Südwestlich von Freialdenhoven (Abstand rd. 600 bis 700 m) wurden in einem Acker der Grasfrosch, die Erdkröte und die Kreuzkröte dokumentiert.

Für den Änderungsbereich können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, zumal die zulässige Versiegelung gegenüber der Ursprungsplanung zurückgenommen wird und damit auch der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft reduziert wird.

## 6.0 Kosten

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Antragsteller getragen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

## 7.0 Hinweise

### 7.1 Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch).

Vor Beginn von Erd- und Hochbauarbeiten sind der konkrete Verdacht sowie die zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen.

Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) abzustimmen.

### 7.2 Straßenverkehrslärm

Die Straßenbauverwaltung prüft nicht, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der B 56 erforderlich sind. Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

### **7.3 Erdbebenzone**

Die Gemarkung Freialdenhoven befindet sich gemäß der Karte zu DIN 4149 in der Fassung von April 2005 in Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist die DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten", Fassung April 2005 zu berücksichtigen.

### **7.4 Ingenieurgeologie**

Vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“

### **7.5 Bodenverhältnisse**

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102, sind in einem Teil des Plangebietes Böden vorhanden, die humoses Bodenmaterial enthalten.

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

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Aldenhoven, den