

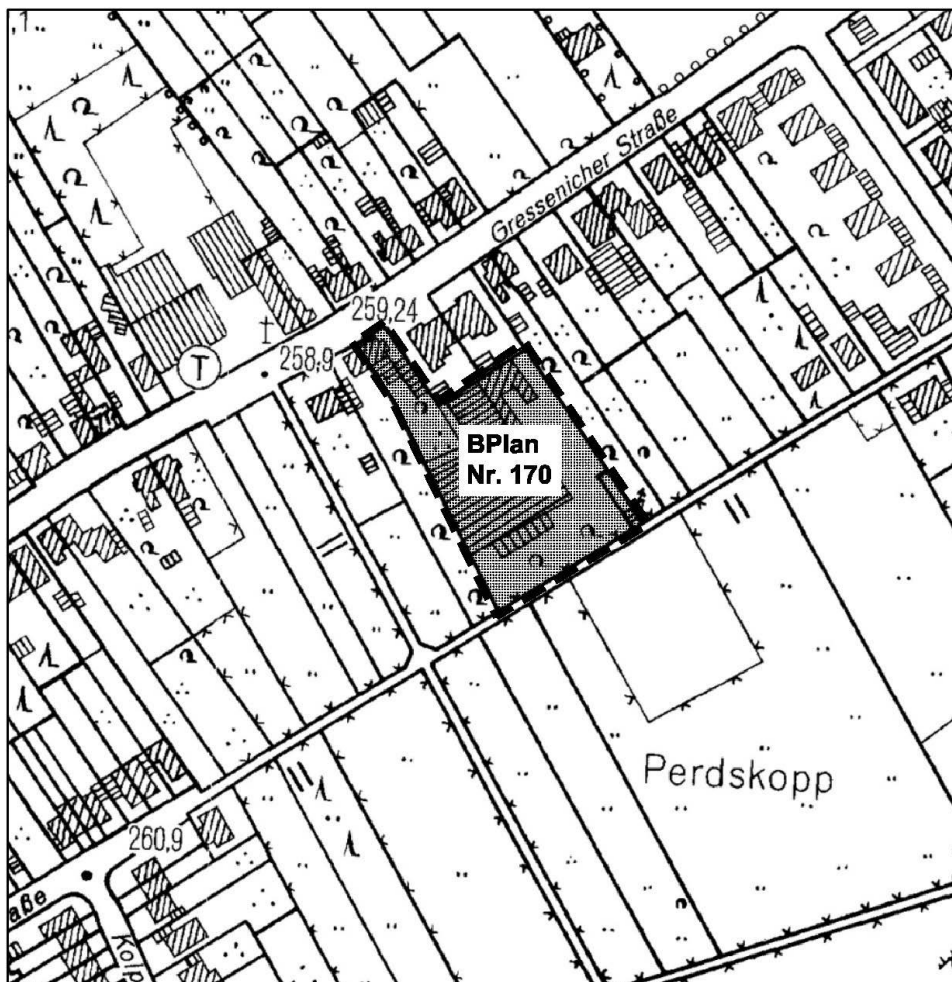


KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)



Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 170 „Wohnpark an der Gressenicher Straße“



INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSVORGABEN	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Darstellungen des Regionalplans	2
1.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	2
1.4	Festsetzungen des Landschaftsplans	3
1.5	Trinkwasserschutzgebiet	3
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2.1	Lage und Umgebung	4
2.2	Anlass der Planung	4
2.3	Ziel der Planung	5
3	PLANUNGSKONZEPT	6
3.1	Gestaltungs- und Nutzungskonzept	6
3.2	Erschließungskonzept	7
3.3	Ver- und Entsorgung	7
3.4	Niederschlagswasserbeseitigung	8
4	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen	11
4.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	11
4.8	Verkehrsflächen	11
4.9	Grünflächen	12
4.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
5	KENNZEICHNUNGEN	12
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
7	HINWEISE	13
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
8.1	Umweltprüfung	15
8.2	Eingriffsregelung	15
8.3	Bergbau	15
8.4	Boden- und Wasserschutz	16
8.5	Immissionsschutz	16
8.6	Artenschutz	16
8.7	Klimaschutz	17
8.8	Schutz der Kulturgüter	18
8.9	Bodenordnende Maßnahmen	18
8.10	Kosten	18
9	FLÄCHENBILANZ	18
10	ANLAGEN	20

1 PLANUNGSVORGABEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

1.2 Darstellungen des Regionalplans

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen trifft für das Plangebiet, wie auch für den überwiegenden Teil der Ortschaft Mausbach, die Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB). In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.¹ Die geplante Nutzung als Wohngebiet ist somit in einem ASB allgemein zulässig.

Ferner befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Eine Konkretisierung dieser Darstellung erfolgt durch das Trinkwasserschutzgebiet „Nachtigällchen und Mariaschacht“. Die in der Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet getroffenen Regelungen stehen der Umsetzung der Planung nicht grundsätzlich entgegen (vgl. Kapitel 1.5). Insofern stehen auch die Darstellungen des Regionalplans der Umsetzung des Vorhabens insgesamt nicht entgegen.

1.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

In dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Kupferstadt Stolberg werden die nördlichen Teile des Plangebietes bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für den südlichen Teil besteht die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“. Entsprechend der geplanten Nutzung bzw. Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170, vollständig zu „Wohnbaufläche“ zu ändern.

¹ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 14

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt wird, ist ein gesondertes Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Anpassung der Darstellungen, die mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 170 hinfällig werden, im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

1.4 Festsetzungen des Landschaftsplans

Die Bereiche der verfahrensgegenständlichen Flächen, die in südlicher Richtung an die bestehende Bebauung der Gressenicher Straße und des Betriebsgeländes der Fa. Elemente – Vertrieb Ripphausen GmbH & Co. KG anschließen, werden überlagert vom räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes IV – Stolberg / Roetgen –. Die verbleibenden Flächen des Plangebiets liegen außerhalb dieses Geltungsbereichs.

Die der Bebauung an der Gressenicher Straße zugewandten Bereiche des Plangebietes werden von keinen Entwicklungszielen des Landschaftsplanes erfasst. Die verbleibenden, vom Landschaftsplan erfassten Bereiche des Plangebietes werden überlagert von dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Innerhalb der Festsetzungskarte zum Landschaftsplan werden für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB aufgestellt wird, gelten die durch das Verfahren begründeten Eingriffe, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit stehen die Festsetzungen des Landschaftsplanes dem geplanten Vorhaben insgesamt nicht entgegen.

Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG treten bei der Berichtigung von Flächennutzungsplänen widersprechende Darstellungen oder Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligende Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat. Träger der Landschaftsplanung ist vorliegend die Untere Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen. Diese hat mit Schreiben vom 12.01.2018 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die verfahrensgegenständliche Planung bestehen, wenn artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Vor dem Hintergrund dieser Stellungnahme wurde das mögliche Artenvorkommen untersucht. Die Untersuchungsergebnisse werden im Kapitel 8.6 dieser Begründung zusammengefasst.

1.5 Trinkwasserschutzgebiet

Gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung zur vorläufigen Anordnung von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Nachtigällchen und Mariaschacht der enwor - energie & wasser vor ort GmbH (Vorläufige Anordnung Nachtigällchen und Mariaschacht) vom 21. August 2015 befindet sich das Plangebiet, wie auch der überwiegende Teil der Ortschaft Mausbach, in der Trinkwasser-Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Nachtigällchen und Mariaschacht“.

Im Sinne des § 4 Abs. 1 der o.g. Verordnung sind die Errichtung und der Betrieb von Wohngebäuden, Verkehrs- und Gartenflächen innerhalb dieser Bereiche nicht verboten. Teile der geplanten Nutzung bzw. deren Betrieb und Umsetzung, z.B. der Neu- und Ausbau von Straßen und Wegen, sind gemäß § 4 Abs. 2 genehmigungspflichtig und damit grundsätzlich ge-

nehmungsfähig. Insofern ist davon auszugehen, dass die Lage im o.g. Wasserschutzgebiet der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht entgegensteht. Die Beantragung einer ggf. erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnis betrifft die nachgelagerte Genehmigungsebene.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

2.1 Lage und Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Mausbach, zwischen der Gressenicher Straße und einem Feldweg in Verlängerung der Gartenstraße. Er umfasst die Gemarkung Gressenich, Flur 47, Flurstücke 61, 62, 445, 467 und 468. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 4.980 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Grundstück Gemarkung Gressenich, Flur 47, Flurstück 467. Dieses Flurstück schließt unmittelbar an die Gressenicher Straße an.

Derzeit ist das Plangebiet überwiegend bebaut oder versiegelt. Südöstlich der Bebauung der Gressenicher Straße befinden sich ehemalige Betriebsflächen der Fa. Elemente – Vertrieb Ripphausen GmbH & Co. KG. Eine zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung noch vorhandene Halle und Gehölzbepflanzungen entlang der südlichen Plangebietsgrenze wurden mit Abbruchgenehmigung vom 02.08.2017 bereits entfernt. Die versiegelten Infrastrukturf Flächen sind noch vorhanden. Gleiches gilt für ein leerstehendes Wohngebäude und Gehölzbepflanzungen im Bereich der Anbindung an die Gressenicher Straße.

In Richtung Nordwesten wird das Plangebiet begrenzt von der Gressenicher Straße. Diese ist derzeit mit Mischnutzungen bebaut, die sich im nordöstlichen und südwestlichen Straßenverlauf fortsetzen. Die Bebauungsstruktur dieser Bereiche ist relativ dicht und insbesondere durch eine Doppelhausbebauung gekennzeichnet. Stellenweise bestehen größere Baukörper, beispielsweise im Bereich gewerblicher Nutzungen oder von Mehrfamilienhäusern. Die Bereiche, die an die südwestlichen, südöstlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen anschließen und von der Bebauung der Gressenicher Straße abgewandt liegen, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie werden im Nahbereich des Plangebietes durch unterschiedliche Wirtschaftswege und vergleichsweise wenige strukturierende Landschaftselemente charakterisiert.

2.2 Anlass der Planung

Derzeit befindet sich auf den verfahrensgegenständlichen Flächen ein ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Elemente – Vertrieb Ripphausen GmbH & Co. KG. Der Betrieb wurde eingestellt und die dazugehörigen Freiflächen liegen brach. Das ehemalige Werksgebäude wurde bereits zurückgebaut. Ein Investor möchte das Areal zur Errichtung von vorrangig seniorengerechten Wohnformen nutzen. Der spätere Verkauf der Gebäude soll vorwiegend an Senioren, jedoch auch an andere Interessenten erfolgen. Die Umsetzung des Vorhabens ist auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes nicht möglich. Dieser trifft für das Plangebiet die Darstellungen „Wohnbauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“. Ein als Satzung beschlossener Bebauungsplan besteht nicht. In diesem Zusammenhang sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die anschließende Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Verortung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Elemente – Vertrieb Ripphausen GmbH & Co. KG bietet sich für das Planvorhaben an. Aufgrund der derzeit nicht stattfindenden Nutzung stellen sich die vorhandenen Brachflächen als städtebauliche Störung dar. Durch die Planungen wird dieser Bereich einer neuen Nutzung zugeführt und damit städtebaulich und optisch aufgewertet. Darüber hinaus sind in Folge der ehemaligen Nutzung große Teile der Fläche bereits versiegelt und die durch das Vorhaben begründeten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wären gering. Durch die Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen kann die Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderen, bisher unvorbelasteten Stellen vermieden werden. Die Planung folgt demnach insbesondere dem Grundsatz 6.1-8 des Landesentwicklungsplanes NRW, wonach Brachflächen durch Flächenrecycling einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.²

Ferner sind in fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebietes unterschiedliche Nahversorgungsangebote vorhanden. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich, im Abstand von ca. 150 m, ausgehend von der geplanten Anbindung an die Gressenicher Straße, ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Vollsortimenter. Nordwestlich, im Abstand von ca. 50 m zu der o.g. Anbindung, liegt eine Tankstelle. Im Bereich dieser Tankstelle befindet sich zudem eine Bushaltestelle, sodass eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist. Da das Plangebiet unmittelbar an der Gressenicher Straße gelegen ist, besteht eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, weshalb die von dem geplanten Vorhaben ausgelösten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner erheblichen Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete führen werden. Durch die gute Versorgungsstruktur und Anbindung werden Wohnnutzungen im Allgemeinen sowie das seniorengerechte Wohnen im Speziellen begünstigt.

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes zwischen bereits bebauten Teilen der Ortschaft Mausbach, wird einer möglichen, bandartigen Siedlungsentwicklung vorgebeugt, da mit dem Plangebiet Wohnbedarfe in einer kompakten Siedlungsform befriedigt werden können. Der Flächenbedarf für diese siedlungsräumliche Nutzung kann innerhalb der Ortschaft Mausbach nicht gleichwertig gedeckt werden. Die Anzahl der zum Verkauf stehenden, bereits versiegelten Baulücken ist im Ortsteil Mausbach gering. Auch bauleitplanerisch vorbereitete Wohngebiete sind im Ortsteil nicht vorhanden. Um die Wohnbaulandbedarfe der ortsansässigen Bevölkerung im Ortsteil selbst befriedigen zu können, ist somit eine bauliche Erweiterung von Mausbach erforderlich.

Durch die angestrebte Planung entstehen positive Impulse für die weitere Entwicklung der Ortschaft Mausbach, insbesondere für die südlich angrenzenden Flächen, die bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Gartenstraße“ zu Wohnbauland entwickelt werden sollten. Insgesamt besteht somit ein Interesse der Kupferstadt Stolberg an der Umsetzung des Vorhabens.

2.3 Ziel der Planung

Das Ziel des Verfahrens ist zunächst die planungsrechtliche Absicherung der Errichtung vorrangig seniorengerechter Wohnformen auf den verfahrensgegenständlichen Flächen. Zu diesem Zweck ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Bebauungsplan vorgesehen.

Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für sogenannte Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Das betreffende Bauleitplanverfahren soll

² Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf, 14.12.2016

daher als „Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13b BauGB durchgeführt werden. Um jedoch dieses beschleunigte Verfahren im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB durchführen zu können, hat der Gesetzgeber einen engen Rahmen einzuhaltender Vorgaben gesetzt, der im Folgenden für die vorliegende Planung kurz erläutert werden soll:

- **Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.v. § 13b BauGB ist nur bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 qm möglich.**

Gem. § 13b BauGB darf die zulässige Grundfläche des Plangebietes nicht größer als 10.000 qm sein. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall (Hinweis: Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 4.980 m² können bei einer gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal möglichen GRZ von 0,4 (0,6) maximal 1.992 m² (2.988 m²) versiegelt werden).

- **Durch den betreffenden Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.**

Entsprechend des Planungszieles des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes soll innerhalb der betreffenden Fläche, die an die Bebauung an der Gressenicher Straße anschließt eine Wohnnutzung realisiert werden.

- **Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB ist nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich.**

Gem. § 13b BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; es ist ein Aufstellungsbeschluss des Rates der Kupferstadt Stolberg am 14.11.2017 erfolgt.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen; vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und vorbehaltlich eines politischen Konsenses wird der Satzungsbeschluss innerhalb dieses Zeitraumes als realistisch angesehen.

Die übrigen Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB gelten bei einem Bebauungsplan gem. § 13b BauGB entsprechend.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes eine soziale und funktionale Stärkung der Ortschaft Mausbach, insbesondere der vorhandenen Infrastruktur darstellen. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung, sind vergleichsweise geringe Grundstücksgrößen geplant (ca. 220 bis 260 m²). Hierdurch kann der Pflegeaufwand auf einen für Senioren oder z.B. auch Singlehaushalte angemessenen Rahmen beschränkt werden.

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebäuden, sodass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von

6,50 m Traufhöhe und 10,00 m Firsthöhe sowie der Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bauweise wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der bestehenden Bebauung geringfügig reduziert. Hierdurch wird eine für den Ortsrand angemessene Höhenstaffelung zu der bestehenden Bebauung abgesichert.

3.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neuanzulegende Stichstraße, die im Norden des Plangebietes an die Gressenicher Straße anschließt. Zu diesem Zweck ist die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Gemarkung Gressenich, Flur 47, Flurstück 467 zurückzubauen.

Die geplante Stichstraße endet im Süden des Plangebietes, nach einer Distanz von etwa 100,0 m in einem Wendehammer. Der Wendehammer verfügt über einen Durchmesser von 18,0 m und ist somit ausreichend groß dimensioniert um Müllfahrzeugen eine Wendemöglichkeit zu bieten. Zur Erschließung der jeweiligen Wohngebäude werden zwei untergeordnete Stichstraßen vorgesehen, die an die übergeordnete Erschließungsstraße anbinden. Alle Verkehrsflächen werden in einer Regelbreite von 7,0 m vorgesehen und sind somit grundsätzlich hinreichend dimensioniert, um die zu erwartenden Begegnungsverkehre abzubilden. Hiervon abgewichen wird im Bereich der nördlichen, untergeordneten Stichstraße. Diese soll auch perspektivisch nicht für die Erschließung weiterer Baugebiete genutzt werden und im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben, sodass eine Breite von 5,0 m als ausreichend erachtet wird. Die verbleibenden Verkehrsflächen sollen in das öffentliche Eigentum übertragen werden.

Da das Planvorhaben einen Impuls für die perspektivische Baulandentwicklung der Ortslage geben soll, werden alle Erschließungsstraßen so angeordnet, dass Ausbaumöglichkeiten aufrechterhalten werden. Demgemäß wird im Süden des Plangebietes ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der an das bestehende Wirtschaftswegenetz anschließt und im Bedarfsfall als Straßenverkehrsfläche ausgebaut werden kann. Zudem wird die südliche der beiden untergeordneten Stichstraßen bis an die nordöstliche Plangebietsgrenze herangeführt und kann somit bei Bedarf verlängert werden.

Teile des ruhenden Verkehrs werden auf den privaten Grundstücken bewältigt. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen einen Abstand von 5,00 Metern zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für mindestens einen Stellplatz vorhanden bleibt. Darüber hinaus werden die Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich des Plangebietes so ausgelegt, dass ausreichende Flächenpotentiale für die Errichtung von 12 weiteren, privaten Stellplätzen verbleiben. Insofern kann der Stellplatzbedarf für die 12 erwarteten Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. Im Bedarfsfall sind ausreichende Flächenpotentiale gegeben, um weitere Stellplätze zu errichten.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Löschwasser und Telekommunikations-Infrastruktur sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über bestehende Kanäle und Leitungen in der Gressenicher Straße erfolgen.

Zur Förderung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Ressourcen sowie von energieeffizienten Bauweisen sollen die geplanten Gebäude über eine gemeinsam genutzte

Heizzentrale beheizt werden. Diese soll nahe der nordöstlichen Plangebietsgrenze, zwischen den beiden untergeordneten Stichstraßen platziert werden.

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Der Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete / unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut war, ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz grundsätzlich genehmigungsfähig. Zudem bietet sich eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz an, da das Plangebiet von der im Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen geführten Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/2123 (Ehemaliges Sägewerk) betroffen ist. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Niederschlagswasserversickerung zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen würde.

Aus den vorgenannten Gründen soll das anfallende Niederschlagswasser, wie auch das Schmutzwasser, über einen Mischkanal in das bestehende Kanalnetz in der Gressenicher Straße eingeleitet werden. Bei der Bewertung der Frage, ob das bestehende Kanalnetz für die zu erwartenden Abwassermengen ausreichend dimensioniert ist, wurde eine abflusswirksame Fläche von 3.425 m² bzw. 0,34 ha zugrunde gelegt. Dies entspricht einer versiegelten Fläche von 1.401 m² innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiet“, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bis zu einem Wert von 2.102 m² überschritten werden darf sowie einer Fläche von 1.323 m² innerhalb der „Öffentlichen Verkehrsflächen“. Entsprechend der betrachteten Region wurde ein 3-jähriges Regenereignis mit einer Regenspende von 49,87 l/s*ha angesetzt. Somit ist davon auszugehen, dass bei 10-minütiger bzw. 600-sekündiger Regendauer ca. 10,17 m³ Regenwasser anfallen werden. Das Schmutzwasser kann aufgrund der geringfügigen, zu erwartenden Mengen bei der Bewertung vernachlässigt werden. Gemäß Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Kupferstadt Stolberg vom 13.03.2018 ist das bestehende Kanalsystem ausreichend dimensioniert, um die planbedingten Abwässer aufzunehmen.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Gressenich, Flur 47, Flurstücke 61, 62, 445, 467 und 468. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die zur Umsetzung der geplanten Nutzung sowie zu deren Erschließung erforderlich sind.

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. Diese Nutzung entspricht dem angrenzenden Bestand und setzt diesen fort. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich entsprechende Betriebe nicht in die geplante, kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen würden. Ferner werden die mit diesen Nutzungen verbundenen Anforderungen an die Erschließung nicht erfüllt.

- 1.1. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2. Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend sollen hier Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden. Zudem trägt die Zulässigkeit von Doppelhäushälften zur Förderung energieeffizienter Bauweisen bei.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücke, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,00 m Firsthöhe sowie der Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bauweise wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der bestehenden Bebauung geringfügig reduziert. Hierdurch wird eine für den Ortsrand angemessene Höhenstaffelung zu der bestehenden Bebauung abgesichert. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbareren Bezugspunkte definiert.

- 2.1. Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das jeweilige 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 Höhenbezugspunkte BP1 bis BP5 zu ermitteln.
- 2.2. Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

- 2.3. Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 m ein. Hiervon abgewichen wird im Bereich schräger Grundstückszuschnitte und Straßenradien. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 13,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zu dem Straßenraum. Diese Baufenstertiefe orientiert sich an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf sowie der geplanten Nutzungs- und Bebauungsstruktur.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Durch die zeichnerische Festsetzung von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ kann ein dichtes Heranrücken der „überbaubaren Grundstücksflächen“ also von Hauptgebäuden an die übergeordnete Stichstraße und damit eine optische Bedrängung durch bauliche Anlagen in der öffentlichen Verkehrsfläche vermieden werden. Dies trägt insgesamt zu der optisch ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raums bei.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ zulässig. Diese Festsetzung trägt zur städtebaulichen Ordnung bei, indem die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll einerseits aus Gründen des Nachbarschutzes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung anschließen. Andererseits sind die Gartenbereiche durch das örtliche Wegenetz und die freie Landschaft einsehbar. Eine Prägung des neu zu definierenden Ortsrandes durch Garagenbauten soll vermieden werden. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden. Stellplätze können den Garagen vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten.

- 3.1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es besteht kein Erfordernis ihre räumliche Verteilung zu steuern.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Abstellräume im Sinne des § 6 Abs. 11 BauO NRW nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch in den „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ zulässig sind.

- 3.3. Abstellräume im Sinne des § 6 Abs. 11 BauO NRW sind innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ allgemein zulässig.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Bebauung zu schaffen und zu erhalten, zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in dem vergleichsweise dicht bebaubaren Plangebiet sowie zur Vermeidung unverträglicher Verkehrsströme und Stellplatzbedarfe wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Als Wohngebäude sind im Sinne dieses Bebauungsplanes ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus zu verstehen.

4. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus.

4.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Um eine hinreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten ist die Anfahrtssicht an der geplanten Anbindung an die Gressenicher Straße von Sichthindernissen freizuhalten. Vor diesem Hintergrund wurden die Sichtdreiecke der Anfahrtssicht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kapitel 6). Zur planungsrechtlichen Absicherung freier Sichtverhältnisse im Bereich der Sichtdreiecke wird ferner die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

5. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen, die von den nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Sichtdreiecken überlagert werden, sind Stellplätze unzulässig. Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage ist der Höhenbezugspunkt 1.

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der überwiegende Teil der Erschließungsflächen soll der Öffentlichkeit sowie für spätere Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und nach Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen auf die Stadt übertragen werden. Entsprechend werden diese Bereiche als „Öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Von dieser Systematik wird im Bereich der untergeordneten, nördlichen Stichstraße abgewichen. Diese soll auf die Grundfläche der angrenzenden Grundstücke angerechnet werden können und wird aus diesem Grund in die „Allgemeinen Wohngebiete“ einbezogen. Da die Straße nur wenige Hauseinheiten erschließt und auch perspektivisch nicht für die Erschließung weiterer Baugebiete genutzt werden soll, erscheint diese Vorgehensweise vertretbar.

Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Aus dem gleichen Grund wird für die Verkehrsflächen auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet.

4.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird eine „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Hierdurch können Konflikte mit den Bepflanzungen und Bebauungen der angrenzenden Grundstücke im Rahmen der nachgelagerten Baumaßnahmen reduziert werden.

Eine „Private Grünfläche“ wird im Süden des Wendehammers vorgesehen. Denn sollte der Straßenverlauf langfristig in Richtung der südlich angrenzenden Flächen erweitert werden, so wäre der Wendehammer an der derzeit vorgesehenen Stelle nicht mehr erforderlich. In diesem Fall könnten die nicht mehr für den Wendehammer erforderlichen Flächen in die angrenzenden Baugrundstücke einbezogen werden. Durch die Festsetzung einer „Privaten Grünfläche“ wird somit planungsrechtlich abgesichert, dass diejenigen Flächen, die perspektivisch für die Umsetzung eines weiteren Baugrundstückes genutzt werden könnten, nicht durch eine andere bauliche Nutzung beansprucht werden.

4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Teile der geplanten Wohnbebauung sollen über private Verkehrsflächen erschlossen werden. Um die Ver- und Entsorgung der hierüber erschlossenen Wohnbebauung abzusichern, ist es erforderlich, die für die privaten Verkehrsflächen vorgesehenen Teile der „Allgemeinen Wohngebiete“ zugleich als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festzusetzen. Zur Konkretisierung der hiermit verbundenen Vorgaben wird ferner die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ wird den Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung der vorgenannten Leitungen eingeräumt.

5 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Vor diesem Hintergrund wird die im Altlastenverdachtsflächenkataster der Städte-Region Aachen geführte Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/2123 (Ehemaliges Sägewerk) durch eine „Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/2123“ gekennzeichnet.

Aufgrund der im Raum Stolberg seit historischer Zeit erfolgten Erzgewinnung und -verarbeitung ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ferner mit schädlichen Bodenveränderungen durch Schwermetalle zu rechnen. Dieser Verdacht konnte auf der Grundlage diesbezüglicher Untersuchungen bestätigt werden.³ Da der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen ist, wird von einer Kennzeichnung durch zeichnerische Festsetzung abgesehen.

Eine Erläuterung der mit den o.g. Altlasten verbundenen Restriktionen und Maßgaben erfolgt durch diesbezügliche Hinweise (vgl. nachfolgendes Kapitel 7).

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Mit Stellungnahme vom 19.12.2017 wurde von Seiten des Landesbetriebs Straßenbau NRW vorgetragen, dass die Sichtfelder im Bereich der geplanten Anbindung an die Gressenicher Straße entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen -RAL- Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen von Bewuchs und Baukörpern freizuhalten sind. Zur Bestimmung der relevanten Sichtfelder wurde die Anbindung an die Gressenicher Straße untersucht.

Da die Gressenicher Straße gegenüber der Planstraße übergeordnet ist, müssen Fahrzeuge jedenfalls anhalten, bevor sie von der Planstraße auf die Gressenicher Straße abbiegen. Somit ist eine Eintragung der Haltesicht nicht erforderlich. Da Überquerungsstellen im Bereich der geplanten Straßenanbindung nicht vorhanden sind, ist auch die Eintragung diesbezüglicher Sichtfelder nicht erforderlich.

Somit ist vorliegend ausschließlich die Anfahrtssicht relevant. Als Anfahrtssicht wird gemäß RASSt 06 die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer vor dem Einordnen in den Verkehr einer übergeordneten Straße haben muss. Hierbei zu berücksichtigen ist ein Abstand von 3,0 m zwischen dem Auge des wartenden Kraftfahrers und dem Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Auf der übergeordneten Gressenicher Straße ist ferner eine Fahrtgeschwindigkeit von 50 km/h einzuhalten, sodass gemäß RASSt 06 eine Schenkellänge des Sichtdreiecks von 70 m zu beachten ist. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde das Sichtdreieck für die Anfahrtssicht gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine planungsrechtliche Absicherung freier Sichtverhältnisse im Bereich der Sichtdreiecke erfolgt durch eine diesbezügliche, textliche Festsetzung (vgl. Kapitel 4.7).

7 HINWEISE

Zur Erläuterung der bestehenden Altlastensituation werden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll schädlichen Umweltauswirkungen entgegengewirkt werden.

³ Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig: Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen und Altlastensituation im Bebauungsplangebiet 116 in Stolberg Mausbach. Aachen, 28. Juli 2014, Seiten 7 bis 10

Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/2123 (Ehemaliges Sägewerk)

Die durch „Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/2123“ gekennzeichneten Flächen sind betroffen von der im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen geführten Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/2123 (Ehemaliges Sägewerk). Bei der Umnutzung des Standortes ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen zu beteiligen.

Bodenveränderungen durch Schwermetalle

Gemäß der „Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen und Altlastensituation im Bebauungsplangebiet 116 in Stolberg Mausbach“ des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig vom 28.07.2014 liegen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung, im Wesentlichen für Schwermetalle, vor.

Dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ist nachzugehen. Zu diesem Zweck sind durch einen anerkannten Sachverständigen Oberbodenmischproben zu entnehmen und die relevanten Parameter sind zu untersuchen und zu bewerten. Nach Bundesbodenschutzgesetz und Altlastenverordnung sind bei Prüfwertüberschreitungen weitere Maßnahmen erforderlich. Dabei ergeben sich z.B. die nachfolgenden Möglichkeiten:

- Unter Berücksichtigung der konkreten Bebauungsplanung können die Expositionsbedingungen bzw. die tatsächliche Verfügbarkeit der Schadstoffe im Oberboden in Form einer Gefährdungsabschätzung gutachterlich untersucht und bewertet werden.
- Im Rahmen der Baugenehmigung ist festzuschreiben, dass der Direktkontakt mit den Auffüllungsböden durch geeignete Maßnahmen unterbunden wird, z.B. durch dichten Bewuchs, Abdeckung mit Einbau einer Grabsperre und Berücksichtigung der Stolberger Anbau- und Verzehrempfehlungen.
- Durchführung von Bodenaustausch mit Einbau einer Grabsperre.

Aus der durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergeben sich die nachfolgenden Hinweise.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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.: 02425/9A39-A, Fax: 02425/9O39-L99, 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.

Allgemeiner Gewässerschutz

- Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Umweltprüfung

Das Bauleitplanverfahren soll als „Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13b BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB gelten hierbei unter anderem die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, wonach von dem Umweltbericht abgesehen werden kann. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

8.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch das Verfahren begründeten Eingriffe, als im Sinne des § 1a 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. Diese Zugangsvoraussetzung wird vorliegend erfüllt. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 4.980 m² können bei einer gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal möglichen GRZ von 0,4 (0,6) maximal 1.992 m² (2.988 m²) versiegelt werden. Der Schwellenwert von 20.000 wird deutlich unterschritten, sodass von einer Ermittlung und Regelung weiterer Kompensationsmaßnahmen vorliegend abgesehen wird.

8.3 Bergbau

Das Plangebiet liegt in dem Bereich der ehemaligen Grube Diepenlinchen, innerhalb derer bis Anfang des 20. Jahrhunderts Bergbau auf Blei-/Zinkerzen umgegangen ist. Zur Untersuchung des Plangebietes auf Rückstände des Bergbaus wurde ein Gutachten erstellt.⁴ Im Westen des Plangebietes konnten Einwirkungen der Tagesöffnung TÖB 2520/5625/001

⁴ Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig: Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen und Altlastensituation im Bebauungsplangebiet 116 in Stolberg Mausbach. Aachen, 28. Juli 2014, Seite 10

(Schacht Scholl) festgestellt werden. Die ermittelte Schachtschutzzone umfasst einen Radius von 25,5 m und liegt vollständig außerhalb des Plangebietes. Insofern sind im Plangebiet keine von der Tagesöffnung hervorgerufenen Tagesbrüche bzw. Setzungen und Senkungen zu erwarten.

8.4 Boden- und Wasserschutz

Gem. dem Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen befindet sich innerhalb des Plangebietes die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5203/2123 (Ehemaliges Sägewerk). Ein durchgeführtes Gutachten⁵ konnte ferner nachweisen, dass für Teile des Plangebietes Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung im Wesentlichen für Schwermetalle zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Kennzeichnung vorhandener Altlasten (vgl. Kapitel 5) bzw. Erläuterung der mit den Altlasten verbundenen Maßgaben und Restriktionen durch Hinweise (vgl. Kapitel 7).

8.5 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.

Die nördlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzende L 12 (Gressenicher Straße) kann zu Immissionen durch Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe führen.

8.6 Artenschutz

Im März 2018 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wurde begangen und die vor Ort aufgefundenen Habitate wurden dokumentiert. Es zeigt sich, dass ein Vorkommen der Vogelarten Feldsperling, Haussperling, Gartenrotschwanz und „Allerweltsvogelarten“ sowie von den Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Zweifarbflledermaus und Zwergfledermaus nicht ohne weitere Untersuchungen ausgeschlossen werden kann. Daher wurde im April und Mai 2018 eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II durchgeführt⁶.

Im Rahmen dieser wurde das Untersuchungsgebiet an insgesamt fünf Tagen unter Einsatz von Ultraschalldetektoren und Wärmebildkamera untersucht. Weiterhin wurde für 2 Tage eine Horchbox im Untersuchungsgebiet angebracht.

Bei der Gebäudekontrolle konnten keine Hinweise auf ehemaligen Fledermaus- oder Brutvogelbesatz in diesen Gebäuden gefunden werden. Durch die eingesetzte Horchbox und den Ultraschalldetektor konnte das Vorkommen einzelner Zwergfledermäuse im Untersuchungs-

⁵ Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig: Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen und Altlastensituation im Bebauungsplangebiet 116 in Stolberg Mausbach. Aachen, 28. Juli 2014, Seiten 7 bis 8

⁶ Büro für Freiraumplanung: Bebauungsplan Nr. 170, Stolberg „Wohnpark an der Gressenicher Straße“ – Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I + II. Alsdorf, 01.06.2018

gebiet nachgewiesen werden. Ein Nachweis von Ein- oder Ausflügen konnte im Rahmen der Ausflugkontrollen jedoch nicht erbracht werden. Daher ist eine Nutzung der Gebäude als Quartier durch die Zwergfledermaus auszuschließen. Allerdings bieten die Spalten und Nischen an den Gebäuden im Untersuchungsgebiet grundsätzlich Potenzial als Zwischenquartier für einzelne Zwergfledermäuse.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch die Berücksichtigung der nachfolgenden, vorsorglichen Maßnahmen ausgeschlossen werden:

- Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 müssen die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Abbrucharbeiten unter ökologischer Begleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen ein Besatz festgestellt werden, muss mit den Arbeiten gewartet werden bis sichergestellt ist, dass sämtliche Nistplätze verlassen wurden bzw. sämtliche Individuen ihr bezogenes Quartier verlassen haben. Ausnahmen von dieser Regelung bedürfen der zwingenden Zustimmung und Genehmigung der Fach-Genehmigungsbehörde.

Nach Beginn der Abrissarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern.

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zwergfledermaus hat bei einem Baubeginn vor Oktober 2018 max. 2- 3 Tage vor Beginn der Abbrucharbeiten eine erneute Ausflugskontrolle zu erfolgen. Sollte dabei ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar 2019 erfolgen, sind weitere Untersuchungen zwingend erforderlich.

Nach Beginn der Abrissarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern.

- Zur Schaffung von Ersatzquartieren für die Fledermäuse sind 2 Spaltenquartierkästen (z.B. Typ Hasselfeld-Spaltenquartier) im Umfeld der Baumaßnahme fachgerecht anzubringen. Vorliegend kann die Installation der Quartiere aufgrund des nicht vorhandenen Besatzes auch nachgelagert an der neuen Bausubstanz im Plangebiet erfolgen.

Die erforderlichen Maßnahmen, z.B. Nistkästen und deren dauerhafte Sicherung, werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

8.7 Klimaschutz

Das Plangebiet ist bereits zu wesentlichen Teilen versiegelt und bebaut. Insofern liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen, dass die Umsetzung des geplanten Vorhabens eine Verschlechterung des lokalen Klimas oder der örtlichen Frischluftzufuhr begründet.

8.8 Schutz der Kulturgüter

Aufgrund der anthropogenen Überformung, durch die Betriebsflächen und -hallen der Fa. Elemente – Vertrieb Ripphausen GmbH & Co. KG, sind die natürlichen Böden im Plangebiet bereits stark verändert. Insofern ist mit unvorbelasteten Bodendenkmälern nicht zu rechnen. Gemäß Stellungnahme des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege vom 20.12.2017 sind keine Konflikte zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes erkennbar. Da Untersuchungen zum Ist-Bestand nicht stattgefunden haben, ist eine abschließende Bewertung jedoch nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7).

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

8.9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Ggf. notwendige Grundstücksregelungen werden durch den Vorhabenträger als Eigentümer der Plangebietsflächen veranlasst.

8.10 Kosten

Der Vorhabenträger trägt alle mit dem Planverfahren verbundenen Kosten. Für die Kupferstadt Stolberg entstehen, neben den Personalkosten, durch die Festsetzungen und Umsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Erschließungssituation wird nach Maßgabe der zuständigen Behörden und auf Kosten des Vorhabenträgers ausgebaut werden, um eine sichere und flüssige Verkehrsführung zu ermöglichen.

9 FLÄCHENBILANZ

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 4.980 m ²
Allgemeines Wohngebiet.....	ca. 3.503 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.323 m ²
Öffentliche Grünfläche.....	ca. 58 m ²
Private Grünfläche.....	ca. 96 m ²

Angefertigt durch:

.....

Erkelenz, den

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt,

.....
N. Dürler
Abteilungsleiterin

10 ANLAGEN

- Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig: Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen und Altlastensituation im Bebauungsplangebiet 116 in Stolberg Mausbach. Aachen, 28. Juli 2014
- Büro für Freiraumplanung: Bebauungsplan Nr. 170, Stolberg „Wohnpark an der Gressenicher Straße“ - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I + II. Alsdorf, 01.06.2018