

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum                      Gremium 20.10.2011              Ausschuss für Stadtentwicklung	
<b>Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend –</b>	
<b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung</b>	
<b>b) Billigung des Bebauungsplans Nr. 315 – Am Schmiedsend –</b>	
<b>c) Beschluss über die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 315 – Am Schmiedsend –</b>	

gez. Lo Cicero-Marenberg

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
Technische Beigeordnete

\_\_\_\_\_  
Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt nach Prüfung der Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe,
- b) billigt den Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend – im aktualisierten Stand,
- c) beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 315 – Am Schmiedsend – gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

## Darstellung der Sachlage:

### Ziel und Planungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 315

Das Plangebiet (**Anlage 1**) befindet sich im Nordosten des Stadtteils Hoengen. Der Bebauungsplan Nr. 315 wird im Südosten durch die Straße „Am Schmiedsend“ sowie im Nordwesten durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke entlang der „Weilerstraße“ begrenzt. Im Südwesten und im Nordosten wird das Plangebiet jeweils durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung entlang der „Kirchstraße“, bzw. entlang der „Weilerstraße“ begrenzt.  
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 315 ist es, Bauland in integrierter Ortslage zu schaffen ohne dabei weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der inneren Verdichtung, die gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung geführt wird.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine aufgelockerte Baustruktur mit hochwertiger Wohnbebauung aus überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern vor.

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Schmiedsend“ erschlossen, von welcher aus eine 6 m breite Stichstraße in das Plangebiet geführt und mit einer Wendeanlage abgeschlossen wird. Entlang der geplanten Stichstraße, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird, sind in lockerer Anordnung Baufenster platziert, welche eine dem Standort gerechte Verdichtung zulassen und so die geplante Bebauung in den Bestand integriert.

Öffentliche Stellflächen werden im südöstlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der Stichstraßenaufweitung, bzw. entlang der Straße „Am Schmiedsend“ nachgewiesen.

Die im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes gelegenen und zu erhaltenden Gehölzstrukturen werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Die detaillierten Planinhalte sind den ausführlichen Anlagen zu entnehmen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt seitens der Planinitiatoren und ist in einem entsprechenden Erschließungsvertrag zu regeln.

### Bisheriger Verfahrensverlauf

Nach einem Antrag nach § 24 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW) seitens des Planinitiators Herr Christoph Dohms vom 24.06.2009 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, wurde die Angelegenheit durch den Hauptausschuss in seiner Sitzung am 03.09.2009 einstimmig zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Stadtentwicklung verwiesen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasste daraufhin am 08.10.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 315, ohne jedoch den vorliegenden städtebaulichen Entwurf zu billigen. Nach einem Ortstermin am 24.06.2010 gab der AfS daraufhin den Auftrag zur Überarbeitung des Entwurfes unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen (Berücksichtigung vorhandener Grün-/Heckenstrukturen, aktueller Flurstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse sowie adäquater Dichte).

Am 24.02.2011 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend – als Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren für Pläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durch ein von dem Planinitiator beauftragtes Büro beschlossen.

Nach entsprechender Planausarbeitung unter Berücksichtigung der Belange der Grundstückseigentümer durch das Büro Raumplan, Aachen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 21.06.2011 die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.

Diese öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18.07.2011 bis einschließlich 19.08.2011 statt.

**Die während dieser Zeit vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen haben nun zu einer neuerlichen Überarbeitung des Bebauungsplans geführt, die den vorgebrachten Belangen Rechnung trägt.**

**Die erfolgten Änderungen bzw. Ergänzungen zu Aspekten des Landschafts- und Immissionsschutzes sowie einer Reduzierung der Gebäudehöhe erfordern eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 315 – Am Schmiedsend –.**

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 wird bestimmt, dass im Rahmen der erneuten Offenlage Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Behördenbeteiligung auf die dadurch berührten Behörden beschränkt werden soll.

Die aktualisierten Planunterlagen mit Bebauungsplan (**Anlage 2**), textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) und Begründung (**Anlage 4**) sowie eingeholten Fachgutachten sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

## **A Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**

### **1. Herr T. und Herr H., Weilerstraße, Schreiben vom 12.08.2011 (Anlage 5)**

Es wird bemängelt, dass innerhalb des Wohngebietes freistehende Häuser mit je zwei Wohnungen mit einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m geplant sind. Es wird vorgeschlagen, lediglich Einfamilienhäuser mit einer Wohnung und einer niedrigeren Firsthöhe vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Weilerstraße bei längerem Regen oft Wasserprobleme aufgetreten seien. Der vorhandene Mischwasserkanal werde aufgrund mehrerer im Schreiben aufgezählter Baumaßnahmen für unterdimensioniert gehalten. Im Rahmen einer persönlichen Vorstellung bei der Stadt sei mitgeteilt worden, dass die Kanaldimensionierung ausreichend sei und laut Abwassersatzung der Stadt Alsdorf der Grundstückseigentümer sich gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal zu schützen hat.

Es wird um Einsicht in das hydrogeologische Gutachten vom 17.05.2011 gebeten, in dem von der Errichtung einer Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser abgeraten wird. Es wird angeregt, dass das Niederschlagswasser zur Entlastung des Kanals in Zisternen gesammelt werden solle.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die demographische Entwicklung der Gesellschaftsstruktur schlägt sich auch in geänderten Wohnbedürfnissen und Ansätzen des generationenübergreifenden Wohnens nieder. Aufgrund der zunehmenden Zahl älterer Mitbürger besteht insofern auch im Hinblick auf den früher klassischen sog. „Einfamilienhaustyp“ bspw. der Bedarf, einen Elternteil in das Haus der erwachsenen Kinder aufzunehmen. Dieser Wohnplatz sollte altersgerecht sein und ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Umgekehrt werden in Familien bspw. auch die Möglichkeiten einer kleinen Einliegerwohnung für das gerade erwachsene Kind gerne genutzt. Angesichts dieser aktuellen Entwicklungen und der Nachhaltigkeit solcher Wohnformen sollte nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb eines Einzelhauses eine zweite separate Wohnung vorgesehen wird. Mit der hiesigen Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude wird den aktuellen Wohnbedürfnissen angesichts demografischer Trends (Mehrgenerationenwohnen) bei gleichzeitiger Sicherung der wahrgenommenen der Einfamilienhausstruktur Rechnung getragen.

Die festgesetzte Firsthöhe wird aufgrund der Anregung von 9,50 m auf 9,00 m reduziert.

Gemäß hydrogeologischem Gutachten vom 17.05.2011 wird aufgrund der Bodenverhältnisse von einer Versickerung innerhalb des Plangebietes abgeraten. Das Regenwasser soll daher dem in der Straße ‚Am Schmiedsend‘ liegenden Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Sowohl dieser Kanal als auch der übergeordnete Kanal in der Kirchstraße sind für die entsprechenden Bemessungsregen ausreichend dimensioniert. Sowohl für die Überstauhäufigkeit (1- mal in 2 Jahren) als auch für die Überflutungshäufigkeit (1 - mal in 20 Jahren) liegen die Nachweise vor. Das hydrogeologische Gutachten vom 17.05.2011 kann bei der Stadt Alsdorf eingesehen werden. Innerhalb Hinweise des Bebauungsplanes ist eine Empfehlung enthalten, das Niederschlagswasser auch in Zisternen zu sammeln.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zu Kenntnis und beschließt, der Anregung bezüglich einer Wohnung pro Gebäude nicht zu folgen. Mit der hiesigen Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude wird den aktuellen Wohnbedürfnissen angesichts demografischer Trends (Mehrgenerationenwohnen) bei gleichzeitiger Sicherung der wahrgenommenen der Einfamilienhausstruktur Rechnung getragen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung bezüglich der Reduzierung der Firsthöhen zu folgen und diese auf max. 9,00 m festzusetzen.

Hinsichtlich der Anregung zur Regenwassersammlung in Zisternen enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

## **2. Frau S., Schmiedsend, zu Protokoll gegeben am 18.08.2011 (Anlage 6)**

Es wird zu Bedenken gegeben, dass die beiden geplanten Baufenster entlang der Straße ‚Am Schmiedsend‘ nicht die Flucht der bestehenden Bebauung aufnehmen. Durch den Vorsprung werde eine Verschattung des giebelseitigen Fensters am Hause Schmiedsend 9 nördlich der Gebietszufahrt bewirkt. Die beiden Baufenster sollten zurückgesetzt werden.

Weiterhin wird angeregt, die geplante Firsthöhe von 9,50 m zu reduzieren, um den Schattenwurf auf die angrenzenden Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Bestandsbebauung auf der Nordseite der Straße ‚Am Schmiedsend‘ bestehend aus drei Gebäuden gibt auch aufgrund der wechselnden Straßenbreite keine prägende Straßenflucht vor. Die beiden Baufenster werden näher an die Verkehrsfläche der Straße ‚Am Schmiedsend‘ gerückt, um die Zufahrt in das Baugebiet räumlich zu fassen und zu betonen. Dies wird zusätzlich durch die festgesetzte Traufständigkeit der beiden zukünftigen Gebäude unterstützt. Da es sich bei beiden Grundstücken (678 / 679) um bestehende Parzellen handelt, ist nur durch das Vorrücken der Baufenster eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke möglich, zumal eine Bebauung hier bereits nach § 34 BauGB zulassungsfähig wäre. Das neben dem Flurstück 337 gelegene Baufenster wird über den Mindestabstand hinaus von dem Haus 9 abgesetzt, um die Verschattung des Nachbarhauses zu minimieren.

Die festgesetzte Firsthöhe wird von 9,50 m auf 9,00 m reduziert.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, der Anregung bezüglich der Reduzierung der Firsthöhe zu folgen und diese auf max. 9,00 m festzusetzen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung bezüglich der Zurücksetzung der beiden Baufenster mit Verweis auf die städtebauliche Plankonzeption nicht zu folgen; mit der o.g. maßvollen Dimensionierung und Anordnung des Baufensters über den Mindestgrenzabstand hinaus wird den geltend gemachten Belangen adäquat Rechnung getragen.

## **B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

### **1. EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Schreiben vom 11.07.2011 (Anlage 7)**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Im Namen der regionetz GmbH wird mitgeteilt, dass eine Erweiterung des Erdgasnetzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung stehe.

Die durch erforderliche Schutzmaßnahmen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der eventuelle Verzicht auf die Erweiterung des Erdgasnetzes ist angesichts alternativer Heizungsmöglichkeiten nicht relevant für die Rechtskraft des Bebauungsplanes. Der Verzicht ist sehr wohl von Bedeutung für den Planinitiator bzw. potentielle Bauherren. Insofern sind die vorgebrachten Aspekte zur Erweiterung des Erdgasnetzes im Rahmen der seitens des Planinitiators zu fertigenden Erschließungsplanung zu klären.

Die im Rahmen der Erschließung notwendigen Maßnahmen und deren Kosten sind vom Planinitiator zu klären und werden in den Erschließungsvertrag mit einfließen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

### **2. Enwor GmbH, Schreiben vom 13.07.2011 (Anlage 8)**

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken. Die Wasserversorgung ist durch die vorhandene Wasserleitung in der Straße ‚Am Schmiedsend‘ gesichert. Es wird um Beteiligung an der Planung bezüglich der Trassenfestlegung gebeten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Enwor GmbH ist im Rahmen der Erschließungsplanung seitens des Planinitiators zu beteiligen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

### **3. Straßen.NRW, Schreiben vom 18.07.2011 (Anlage 9)**

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht geprüft wurde, ob Schutzmaßnahmen gegen Lärm durch Verkehre auf der L 240 erforderlich sind.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die nächstgelegene überbaubare Fläche innerhalb des Plangebietes liegt 130 m von der Fahrbahn der L 240 entfernt. Diese überbaubare Fläche liegt zusätzlich im Lärmschatten der Bebauung an der Weilerstraße. Die Gartenseiten der nordwestlichen Baufenster wurden jeweils auf der Südwestseite der Gebäude und damit auf der lärmabgewandten Gebäudeseite platziert. Insofern wurden die geltend gemachten Belange berücksichtigt und davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Berücksichtigung der geltend gemachten Belange zur Kenntnis.

#### **4. EVS - Euregio Verkehrsschienennetz GmbH, Schreiben vom 25.07.2011 (Anlage 10)**

Es werden keine Einwände bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 315 erhoben. Man bittet jedoch darum zu berücksichtigen, dass die Eisenbahnstrecke in naher Zukunft reaktiviert werden kann.

##### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Bahnstrecke liegt in ca. 245 m Entfernung zu den innerhalb des Plangebietes im Nordwesten gelegenen Baufenstern. Aufgrund der vorgelagerten Bebauung an der Weilerstraße, die momentan gemäß § 34 BauGB realisiert wird, und der geringen Frequentierung bei Reaktivierung der Bahnstrecke ist nicht von einer Lärmbeeinträchtigung des Plangebietes auszugehen.

##### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Berücksichtigung der geltend gemachten Belange zur Kenntnis.

#### **5. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 ‚Bergbau und Energie‘, Schreiben vom 05.08.2011 (Anlage 11)**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bergwerksfeld ‚Maria‘ und über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern ‚Generaldirektor Karl Georg Maassen‘ und ‚Flüssiger Rat‘ liegt. Weiterhin liegt die Maßnahme über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Königsgrube braune Erweiterung‘. Zusätzlich befindet sich das Planvorhaben über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeld ‚Rheinland‘. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau sind nicht auszuschließen.

Ebenfalls ist das Plangebiet von Grundwasserabsenkungen durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Durch Grundwasserabsenkung und Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich, die bei Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

Die RWE Power AG sollte bei dem Bebauungsplanverfahren beteiligt werden.

##### **Stellungnahme der Verwaltung**

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass durch den Anstieg des Grubenwassers innerhalb des Steinkohlebergbaus Bodenbewegungen nicht auszuschließen sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus liegt und dass nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten ist. Eventuell daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planungen zu konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Die RWE Power AG wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger beteiligt. Sie hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert.

##### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zu Kenntnis und beschließt, der Anregung zu folgen und einen Hinweis zu möglichen Bodenbewegungen und Grundwasseranstieg in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## **6. StädteRegion Aachen, Schreiben vom 08.08.2011 und vom 16.09.2011 (Anlage 12)**

### *Immissionsschutz*

Gegen das Planvorhaben werden keine Bedenken erhoben, wenn im Rahmen einer Lärmprognose der Nachweis erbracht wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Metall verarbeitenden Betrieb in der Kirchstraße 130 innerhalb des WA-Gebietes nicht überschritten werden und zulässige Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung in ihren Rechten nicht beeinträchtigt werden.

### *Landschaftsschutz*

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn zumindest für eine der beiden externen Ausgleichsflächen ein alternativer straßenferner Standort gesucht wird. Durch den externen Ausgleich soll der Wegfall eines potentiellen Steinkauzlebensraumes kompensiert werden. Diese Funktion könne aber aufgrund der Lage in Nachbarschaft zur stark befahrenen Landstraße nicht erfüllt werden.

Diese Bedenken sind gemäß Schreiben vom 16.09.2011 aufgehoben (**Anlage 13**), wenn auf dem Flurstück 109 auf die Gehölzpflanzung verzichtet wird. Stattdessen solle die Fläche mit einer für die Grünlandnutzung geeigneten Saatgutmischung eingesät und dauerhaft als Grünland erhalten werden. Die Grenze zum Acker ist dauerhaft z.B. durch das Aufstellen von 4-5 Eichen-Spaltpfählen zu markieren. Umsetzung und Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen auf den beiden externen Kompensationsflächen sind über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis rechtlich abzusichern.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### *zum Immissionsschutz*

Im Rahmen eines Lärmgutachtens durch das Büro IBK Kadansky-Sommer, Alsdorf, 29.09.2011 (**Anlage 14**) wurden die Lärmemissionen überprüft, die durch den Metall verarbeitenden Betrieb verursacht werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Baugebietes an den am nächsten zum Betrieb gelegenen Baufenstern der Richtwert von 55 dB(A) am Tage um mehr als 2 dB (A) unterschritten wird. Der Richtwert für seltene Ereignisse liegt mehr als 8 dB (A) über dem prognostizierten Wert. Den Belangen des Lärmschutzes ist insofern Rechnung getragen.

#### *zum Landschaftsschutz*

Die zunächst geäußerten Bedenken zur Lage der Ausgleichsflächen wurden in einem Gespräch bei der Unteren Landschaftsbehörde am 16.09.2011 thematisiert.

Im Ergebnis dieses Gesprächs bleibt die Lage der beiden externen Ausgleichsflächen unberührt. Während jedoch auf dem Flurstück 483 Flur 6 eine Obstwiese anzulegen ist, wird das Flurstück 109 Flur 1 von einer Acker- in eine Grünlandnutzung überführt und dauerhaft als Grünland erhalten. Trotz geringerer Wertigkeit ist damit der Ausgleich funktional erbracht. Aufgrund der neuen Bewertung ist eine Änderung der Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Immissionsschutz zur Kenntnis; der Forderung zur Einholung eines Fachgutachtens ist zwischenzeitlich gefolgt worden; gemäß des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrags wird den Belangen des Lärmschutzes im Rahmen der Planung Rechnung getragen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Landschaftsschutz zur Kenntnis und beschließt, den Anregungen bezüglich der Ausgleichsflächen zu folgen; gemäß der Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sind diese Aspekte im aktualisierten Planentwurf eingearbeitet worden.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen incl. Begründung und Fachgutachten, sowie die Erschließung und der ökologische Ausgleich sind durch die Planinitiatoren zu tragen.

### **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Das geplante Vorhaben ist eine Maßnahme der behutsamen Innenentwicklung und Nachverdichtung. Mit der beabsichtigten Bebauung werden Wohnflächen geschaffen, ohne zusätzliche Freiräume in Anspruch zu nehmen.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in diesem Gebiet wird bei gleichzeitig verbesserter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur kompensiert.

Entsprechend dem Artenschutzgutachten vom 26.04.2011 (**Anlage 15**) weist das Plangebiet neben seiner spezifischen naturräumlichen Ausstattung Flugkorridore zur freien Landschaft auf, welche die naturräumliche Voraussetzung für das Vorkommen des Steinkautzes bilden und aufgrund der guten Erreichbarkeit eine künftige Besiedelung durch den Steinkautz potentiell begünstigen.

Die sich daraus ergebende schutzgutspezifische Kompensationsmaßnahme wurde im Rahmen der Aufstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt (**Anlage 16**) und ist im Weiteren in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auch per Baulast zu sichern.

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend –
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend –
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend –
- Anlage 5: Herr T. und Herr W., Weilerstraße, Schreiben vom 12.08.2011
- Anlage 6: Frau S., Schmiedsend, zur Protokoll gegeben am 18.08.2011
- Anlage 7: EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Schreiben vom 11.07.2011
- Anlage 8: Enwor GmbH, Schreiben vom 13.07.2011
- Anlage 9: Straßen.NRW, Schreiben vom 18.07.2011
- Anlage 10: EVS - Euregio Verkehrsschienennetz GmbH, Schreiben vom 25.07.2011
- Anlage 11: Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 ‚Bergbau und Energie‘, Schreiben vom 05.08.2011
- Anlage 12: StädteRegion Aachen, Schreiben vom 08.08.2011
- Anlage 13: Nachtrag zur Stellungnahme der ULB vom 05.08.2011
- Anlage 14: Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag vom 20.09.2011
- Anlage 15: Gutachten zum Steinkautz vom 26.04.2011
- Anlage 16: Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr.315 – Am Schmiedsend –