
Stadt Bedburg

Städtebauliches Konzept „Zwischen den Lindchen“

Bericht

22. September 2014



PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau

Bauassessoren Stadtplaner Architekten Ingenieure

Auf der Hülfs 128 52068 Aachen Telefon: 0241 / 93866-0 Email: info@plmwm.de www.plmwm.de

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN / PLANUNGSANLASS	3
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	Lage und Abgrenzung	3
2.2	Bestand / Umgebung des Plangebietes	4
3	RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSZIELE	5
3.1	Planungsrechtliche Situation	5
3.2	Planungsziele und Vorgaben.....	5
4	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION	6
5	FLÄCHENBILANZ	8
6	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
7	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	9
7.1	Orts- und Landschaftsbildes / Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	9
7.2	Umweltschutz, Natur und Landschaftspflege	9
7.3	Immissionen.....	10
7.4	Bombenblindgänger / Kampfmittel	10
7.5	Bergbaubedingte Grundwasserabsenkungen	11
7.6	Sonstige Planungsbelange.....	11
8	AUSBLICK	11

1 VORBEMERKUNGEN / PLANUNGSANLASS

Am westlichen Siedlungsrand von Bedburg, südlich des Leitweges, ist die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Das Gebiet (ca. 2,36 ha, Gemarkung Bedburg, Flur 2, Flurstück 517) ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem besteht für diesen Bereich der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 17 aus dem Jahr 1970, der zwischenzeitlich mehrfach geändert wurde und Allgemeines Wohngebiet ausweist. Der Bebauungsplan wird den heutigen Planungsanforderungen und Wohnansprüchen nicht mehr gerecht.

In einem städtebaulichen Konzept sind daher Erschließungsansätze und Bebauungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die dem Anspruch eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes gerecht werden. Dabei sind insbesondere die umgebende Bebauung, die mögliche Einbindung des östlich angrenzenden Wohngebietes sowie Erweiterungsmöglichkeiten in westlicher Richtung zu berücksichtigen. Die Erschließung soll über den Leitweg und die Brucknerstraße erfolgen.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Bedburg, zwischen der Pro 8 Pflegeeinrichtung, dem Leitweg und einem dazu annähernd parallel verlaufenden Feldweg. Östlich grenzt die Wohnbebauung um die Offenbachstraße / Bruckner Straße an, westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Das Plangebiet umfasst das komplette Flurstück 517 aus Flur 2, Gemarkung Bedburg.

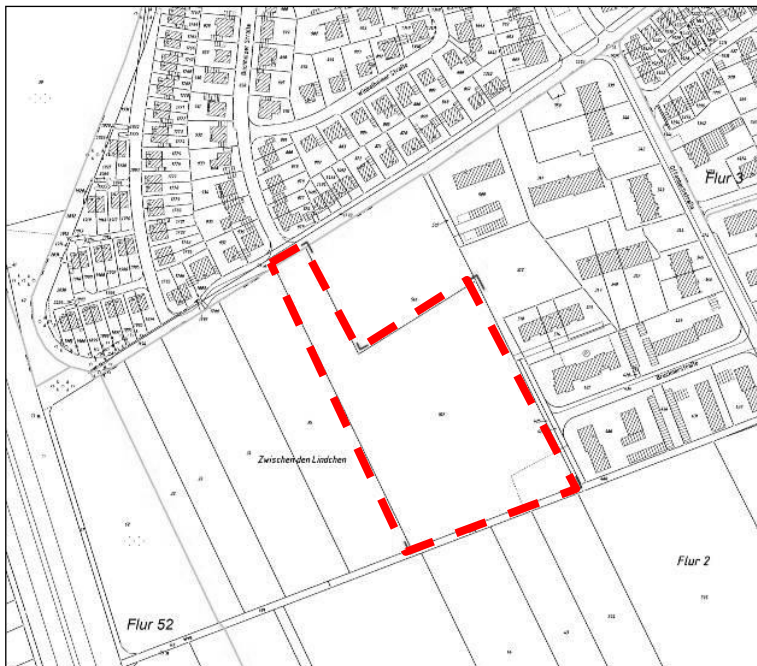


Abb. 1: Übersicht Plangebiet
„Zwischen den Lindchen“,
Quelle: Geobasisdaten Land
NRW, Bonn u. RWE Power

2.2 Bestand / Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet wird heute ackerbaulich genutzt. Im südöstlichen Teil besteht ein Spielplatz. Das Gelände fällt von ca. 76 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im Bereich des Leitweges auf ca. 75 m ü. NHN in der südwestlichen Bereich bzw. ca. 73 m ü. NHN im südöstlichen Bereich ab.



Foto 1: heutige Nutzung des Plangebietes



Foto 2: bestehender Spielplatz im Plangebiet

Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. So grenzt nördlich des Leitweges ein aus überwiegend Einfamilienhäusern bestehendes Wohngebiet an. Die Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dach („1 1/2-geschossig“) errichtet, westlich der Buchholzer Straße auch zweigeschossig mit ausgebautem Dach.

Südlich des Leitweges, im Bereich des Grundstücks 516 und somit unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befindet sich der ein- bis zweigeschossige Gebäudekomplex der Pro 8, eine Pflegeeinrichtung für Menschen mit Demenz. Die Einrichtung wurde 2008 eröffnet.

Im Osten befindet sich der mehrgeschossige Wohnsiedlungsbau der Brucknerstraße. Nordöstlich besteht eine stark bewachsene Grünbrache (Parzelle 512).

Südlich und westlich ist der Planbereich von weiteren Ackerflächen umgeben.

In Plangebietsnähe sind keine störenden gewerblichen Nutzungen vorhanden. In ca. 270m Entfernung befindet sich die A 61, die jedoch durch einen Wall abgeschottet ist.



Foto 3: Leitweg – Buchholzer Straße



Foto 4: Bebauung Bruckner Straße mit dahinterliegender Grünbrache

3 RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSZIELE

3.1 Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bereich des Plangebietes bestehen der Bebauungsplan Nr. 17 sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.

Der Bebauungsplan Nr. 17 ist seit 1970 rechtskräftig und zwischenzeitlich mehrfach geändert worden. Er setzt für den Planbereich allgemeines Wohngebiet fest mit einer zwingenden 3-Geschossigkeit bzw. zwingenden 4-Geschossigkeit. Zudem ist im Planbereich eine Verkehrsfläche (Planstraße B) festgesetzt, die in Ost-West-Richtung verlaufend in der Ursprungsplanung das Gebiet erschließen sollte.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) wurde im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 31.12.1974 entsprechend den Höchstwerten des § 17 BauNVO in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 festgesetzt.

Zudem besteht für den oberen Planbereich die im Jahr 2010 rechtswirksam gewordene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17. Ziel dieser Änderung war neben der Anpassung an die geänderten Wohnbedürfnisse sowie Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die maximale Zweigeschossigkeit auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung einer bedarfsgerechten Wohnanlage für Senioren und Menschen mit Behinderungen. Die Planung wurde jedoch nicht umgesetzt.

Im Jahr 2007 wurde unmittelbar an den jetzigen Planbereich angrenzend die Bebauungsplanänderung rechtskräftig, die die Voraussetzungen schaffte für den Bau der Pflegeeinrichtung der Pro 8 Lebensqualität für Menschen GmbH (Bebauungsplan Nr. 17 / Bedburg, 3. Änderung).

3.2 Planungsziele und Vorgaben

Entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben, der Nachfrage an Wohngrundstücken und der umgebenden Bebauung ist die Entwicklung eines Wohngebietes in dem beschriebenen Bereich weiterhin Planungsabsicht. Dabei ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern beabsichtigt.

Zur Einbindung in die umgebende Bebauung sind geneigte Dächer im nördlichen und östlichen Bereich vorzusehen, zum Landschaftsraum sind auch moderne Dachformen (z. B. Flachdach) städtebaulich begründet. Im späteren Bebauungsplan ist angedacht, für bestimmte Bauformen (Stadtvilla, Bungalow) unterschiedliche Zonierungen vorzusehen.

Die Haupteinschließung erfolgt vom Leitweg aus, der die Verbindung zum Ortskern herstellt. Zusätzlich soll eine Anbindung zum Wohngebiet um die Brucknerstraße erfolgen.

Da gemäß Planungsrecht (FNP und BP Nr. 17) auch die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbauflächen / Wohngebiet ausgewiesen sind, ist zudem eine Anbindung nach Westen vorzusehen.

Im Plangebiet ist optional ein Spielplatz vorzusehen.

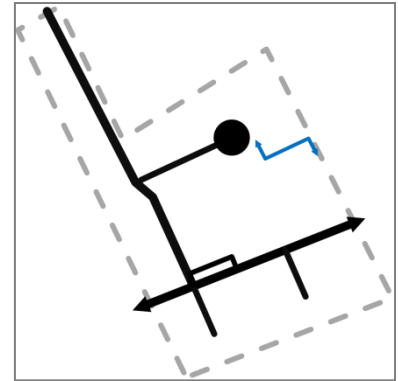
Falls möglich, ist das von Dach-, Hof- und Straßenflächen ablaufenden Niederschlagswasser im südlichen Bereich zu versickern. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im weiteren Verfahren zu untersuchen.

4 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION

Gemäß den oben genannten Vorgaben wurde nach Prüfung mehrerer Erschließungsvarianten folgendes Städtebauliches Konzept entwickelt:

Erschließung:

- Ausgehend vom Leitweg wird das Gebiet über eine 6,0 m breite Verkehrsfläche erschlossen, die im Südosten die Anbindung an die Bruckner Straße ermöglicht und im Westen die Anbindung an die möglichen Erweiterungsflächen berücksichtigt.
- Die Haupteerschließung wird als Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau vorgesehen. In Teilbereichen sind einseitig Parkstreifen möglich, die mit Laubbäumen einzufassen sind.
- Erschließung des nördlichen und südlichen Bereiches über Wohnstiche („Wohnhöfe“). Aufgrund der kurzen Erschließungsstrecke (< 50 m) sind im Bereich der südlichen Wohnhöfe keine Wendeanlagen erforderlich, die Wendeanlage am nördlichen Erschließungsast übernimmt neben der Verkehrsfunktion auch Aufenthaltsfunktionen.
- Schaffung eines Quartiersplatzes im „Gelenk“ der Haupteerschließung
- Fußwegeverbindung zwischen neuem Wohngebiet und Gebiet „Bruckner Straße“
- Ruhender Verkehr: zusätzlich zu den Stellplätzen im Bereich der privaten Grundstücke sind innerhalb der Verkehrsfläche (einseitige Parkstreifen, die auch gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung beitragen) und an konzentrierter Stelle Besucherparkplätze vorgesehen.

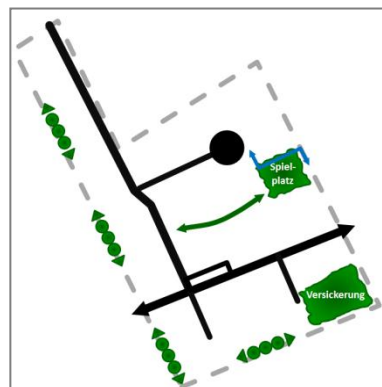


Bebauung / Grundstücksaufteilung:

- freistehende Einfamilienhausbebauung.
- Die Konzeption und der anschließende Bebauungsplan ermöglichen jedoch eine flexible Grundstückseinteilung, so dass auch zu einem späteren Zeitpunkt noch auf die tatsächliche Nachfrage reagiert werden kann.

Grün / Aufenthaltsflächen:

- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation bietet sich für die Anlage eines Versickerungsbeckens der südöstliche Bereich an, der heute als Spielplatz genutzt wird.
- Als Ersatz wird in zentraler Lage ein neuer Spielplatz vorgesehen, der sowohl vom neuen Wohngebiet über den geplanten Wohnstich als auch vom bestehenden Wohngebiet Bruckner Straße aus gut zu erreichen ist.
- Ausbildung eines Quartiersplatzes mit Aufenthaltsfunktion im Gelenk der Haupteerschließung
- Lineare Grünstrukturen durch Bepflanzungen zwischen den Grundstücken (festzusetzende Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen)
- Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Plangebietsgrenze (festzusetzende Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen)



5 FLÄCHENBILANZ

Wohnbaufläche:	ca. 18.800 qm
Einfamilienhaus:	37 Grundstücke
Erschließungsfläche:	ca. 3.100 qm
Spielplatz:	ca. 600 qm
Versickerungsfläche:	ca. 1.200 qm

6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplanentwurf. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen, die im weiteren Verfahren noch detailliert werden:

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Wohngebietes erfolgt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und orientieren sich an der beabsichtigten Entwicklung und der heutigen Prägung der unmittelbaren Umgebung.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Zur Einfügung in die umgebende Bebauung und Lage am Ortsrand werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: max. II Vollgeschosse, GRZ 0,4 und Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser.

Es ist angedacht, für bestimmte Bauformen (Stadtvilla, Bungalow) unterschiedliche Zonierungen vorzusehen, die durch entsprechende Festsetzungen (zwingend zweigeschossig, Trauf- und Firsthöhe bzw. eingeschossig, Trauf- und Firsthöhe) zum einen der Nachfrage nach diesen Bauformen gerecht werden, zum anderen aber eine Nebeneinander stark abweichender Bauhöhen verhindert.

Aus städtebaulicher Sicht ist die zwingende Zweigeschossigkeit im Übergang zur mehrgeschossigen Bebauung an der Bruckner Straße vorzusehen, eingeschossige Bungalowbebauung eher im Übergang zum Landschaftsraum.

6.1.3 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden als Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

6.1.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen in eine herzustellende Versickerungsanlage zu leiten. Hierzu wird auch ein Bodengutachten erstellt, welches die Möglichkeit der Versickerung prüft. Die im südlichen Plangebiet hierfür vorgesehene Fläche wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das Schmutzwasser wird der Kanalisation in der Brucknerstraße zugeführt.

7 SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

7.1 Orts- und Landschaftsbildes / Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan BP-Nr. 17 bezüglich der Mehrgeschossigkeit von 3 bis zu 4 Geschossen spiegeln den Städtebau der 60er Jahre wider. Gemäß den heutigen Ansprüchen an Wohnbebauung und der daraus resultierenden Nachfrage belegen hier einen Bedarf nach anderen Wohnformen, die sich aufgrund ihrer Dimensionierung zudem harmonisch in die Umgebung und Landschaft einfügen. Eine Bebauungsplanänderung ist hier also insbesondere auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um einen verträglichen Übergang zwischen der bestehenden 4-geschossigen Bebauung östlich des Planbereichs und der nördlich gelegenen 1- bis 2-geschossigen Bebauung zu gewährleisten. Dies war bereits Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, deren Umsetzung allerdings nicht erfolgte.

7.2 Umweltschutz, Natur und Landschaftspflege

7.2.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, da bereits eine bauliche Inanspruchnahme nach altem Bebauungsplan möglich war: Gem. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Durch die bauliche Entwicklung einer bereits bebaubaren und ökologisch wenig hochwertigen Fläche wird gleichzeitig der sonstige Freiraum durch Nichtinanspruchnahme alternativer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte geschont.

Die geplante Bebauungsplanänderung des BP Nr. 17 führt bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sogar zu einer Verbesserung. Das Vorhaben fügt sich in die benachbarte vorhandene Bebauung ein, schafft einen verträglichen Übergang zur Landschaft und verringert insbesondere an diesem Standort (Ortsrand) die Fernwirkung durch Rücknahme der ursprünglichen Festsetzungen einer 3-4-geschossigen Bebauung.

7.2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Gem. § 1a (2) BauGB S. 4 ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen. Dabei sind insbesondere Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten) zugrunde zu legen.

Für den Planbereich besteht bereits heute Baurecht in Form des BP Nr. 17 bzw. der 4. Änderung. Er ist bereits von Bebauung umgeben und stellt somit eine städtebaulich verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum eines landwirtschaftlichen Betriebes, im Umfeld sind ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Alternative Nachverdichtungspotentiale für die nachgefragten Wohnformen in integrierten Lagen stehen in Bedburg nicht zu Verfügung. Zwar bestehen einige wenige Brachflächen, diese eignen sich aufgrund der Restriktionen (Altlasten, Umgebungsbebauung) jedoch nicht für die beabsichtigten Wohnnutzungen oder führen aufgrund der hohen Erschließungskosten dazu, dass der Wohnraum für z.B. junge Familien mit Kindern nicht bezahlbar ist.

Die Zahl der Baulücken ist durch die bauliche Entwicklung in den letzten Jahren in Bedburg zurückgegangen. Zwar stehen im Siedlungsgefüge Baulücken nach § 34 BauGB theoretisch für eine Bebauung zur Verfügung. Gegenläufige Eigentümerinteressen (Immobilienpekulationen/ Familienvorhaltung, Eigenbedarf für gärtnerische Nutzungen), eingeschränkte

Nutzungsmöglichkeit durch Restriktionen und Belastungen aus dem Umfeld, teilweise zu hoher Erschließungsaufwand, erschwerte Erschließungsvoraussetzungen, unattraktive Grundstückszuschnitte und nicht nachfragegerechte Lage im Stadtgebiet führen allerdings dazu, dass Baulückenreserven für eine bauliche Entwicklung oftmals nicht verfügbar sind.

Aus diesen Gründen ist nach sachgerechter Abwägung die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt.

7.3 Immissionen

Westlich vom Planbereich gelegen in einem Abstand von ca. 240 m befindet sich die Autobahn A 61. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen der Autobahn im Bereich des Plangebietes wurde eine Schalltechnische Stellungnahme von Accon Köln GmbH erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Stellungnahme sind wie folgt zusammengefasst:

Die Autobahn ist auf der östlichen Seite mit Lärmschutzeinrichtungen (Schallschutzwand auf Wall) ausgestattet. Aufbauend auf den Ergebnissen der Verkehrszählungen 2010 erfolgte die Berechnung der Geräuschimmissionen in Form von Lärmkarten und daraus abgeleitet die Grenzen der Lärmpegelbereiche gem. DIN 18005.

Gem. der Gutachterlichen Stellungnahme werden in den Freibereichen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Auch in den oberen Geschossen ist im überwiegenden Teil des Gebietes von einer Einhaltung der Orientierungswerte tags auszugehen. Nachts wird der Orientierungswert um bis zu 6 dB(A) überschritten. Auch unter Berücksichtigung einer Bebauung des Gebietes ist davon auszugehen, dass nachts an westlich orientierten Fassaden Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) (bis zu 51 dB(A)) vorliegen.

Davon ausgehend, dass der Innenpegel in einem Raum, in dem ein Fenster zur Lüftung in Kippstellung geöffnet ist, um ca. 10 dB(A) unter dem Außenpegel liegt, werden im Plangebiet die in der VDI-Richtlinie genannten Anhaltswerte für Innenschallpegel für Schlafräume nachts überschritten. Aus diesem Grund sind Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Insgesamt resultieren für das Plangebiet nur die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. dem Lärmpegelbereich II. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, bei einer weiteren Planung aufgrund der höheren Lärmpegel in der Nacht die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III zu berücksichtigen. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden nach der gutachterlichen Stellungnahme nicht zu einer wesentlichen Verbesserung beitragen können, da die Schallschutzwand an der Autobahn bereits zu einer deutlichen Pegelsenkung führt. Insgesamt ist aus den Ergebnissen der Screening-Untersuchung ablesbar, dass das Plangebiet aus schalltechnischer Sicht für eine Entwicklung von Wohnbauland geeignet ist.

7.4 Bombenblindgänger / Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen früherer Beteiligungen ergab, dass im Umfeld des Plangebietes Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vorliegen. Für den unmittelbaren Planbereich ergeben sich jedoch keine konkreten Anhaltspunkte. Sollten bei der Baudurchführung außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Tiefensondierung empfohlen mit vorheriger Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst.

7.5 Bergbaubedingte Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bedburg 1“. Nach den hier vorliegenden Unterlagen hat innerhalb der Planmaßnahme kein Abbau von Rohstoffen stattgefunden. Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfangsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen sowohl im „oberen Grundwasserstock“ wie auch in tiefer liegenden Stockwerken betroffen. Nach den vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg liegen die Absenkungsbeträge bzgl. des „oberen Grundwasserstocks“ derzeit bei ca. – 30,0 m. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfangsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

7.6 Sonstige Planungsbelange

Nach jetzigem Kenntnisstand sind sonstige Planungsbelange durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

8 AUSBLICK

Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf.

Nach heutigem Kenntnisstand sind dabei folgende Fachgutachten zu erstellen und deren Ergebnisse im Weiteren zu berücksichtigen:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 1
- Versickerungs- und Bodengutachten

Aachen, im September 2014

Planungsgruppe **MWM**