STADT WÜRSELEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 157, ZECHENGELÄNDE GOULEY

Begründung zum Bebauungsplan

und

Textliche Festsetzungen

Dipl.-Ing. Karl Jankowski

ARCHITEKT/STADTPLANER

Siegburger Straße 43
5205 Sankt Augustin 3

Inhaltsverzeichnis:

1.	Abgrenzung des Plangebietes	1
2.	Grundlagen des Verfahrens	1
3.	Anlaß der Planung	2
3.1	Bebauungsplan Nr. 121	2
3.2	Stadtentwicklungskonzept	3
3.3	Städtebaulicher Rahmenplan	3
3.4	Flächennutzungsplan	4
4.	Situation und Bestand	4
4.1	Gefährdungsabschätzung	5
4.2	Altlasten	5
4.3	Schachtanlagen	6
4.4	Grube Gouley als mögliches Bodendenkmal	7
4.5	Erschließung und Bebauung	7
4.6	Ökologischer Bestand	8
5.	Ziel, Zweck und Inhalt der Planung	8
5.1	Verkehrsflächen/Erschließung	11
5.1.1	Vorhandene Erschließungsstraßen	11
5.1.2	Geplante Erschließungsanlagen	12
5.1.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
5.2	Baugebiete	13
5.3	Flächen für den Gemeinbedarf	13
5.4	Öffentliche Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen	13
5.5	Flächen mit baulichen Sicherungsmaßnahmen	14
5.6	Flächen, deren Böden belastet sind	14
5.7	Schallschutz	14
5.8	Flächenbilanz	15
6.	Kosten	15

Anlagen

Textliche Festsetzungen

STADT WÜRSELEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 157
ZECHENGELÄNDE GOULEY

Begründung zum Bebauungsplan

1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 157 verläuft:
- im Norden zwischen der Waldstraße und der von-Goerschen-Straße sowie entlang deren nördlicher Straßenseite
- im Osten entlang der Bardenberger Straße
- im Süden entlang der nördlichen Straßenseite der Gouleystraße
- im Westen entlang der Waldstraße.

2. Grundlagen des Verfahrens

Der Rat der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 12.11.1991 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen:
1. Das Plangebiet zur 5. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 121 so zu erweitern, daß es von der Gouleystraße, Waldstraße, von-Goerschen-Straße und Bardenberger Straße begrenzt wird;
2. Für das erweiterte Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 157 neu aufzustellen, der teilweise den Bebauungsplan Nr. 121 ersetzen soll. Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 wird nicht weitergeführt;
3. Den vorgestellten überarbeiteten Planentwurf einschließlich des Gestaltungskonzeptes für die öffentlichen Grünflächen als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 157 zu nehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 121 soll künftig nur noch in den Bereichen südlich der Gouleystraße und östlich der Bardenberger Straße gelten, die nicht vom Bebauungsplan Nr. 157 erfaßt werden.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes erarbeitet, der am 03.05.1990 im Stadtentwicklungsausschuß vorgestellt und in einer Bürgeranhörung am 06.09.1990 mit der Bürgerschaft erörtert wurde.

Die dort vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in den Bebauungsplanentwurf für den B.P. 157 (bisher B.P. 121, 5. Änderung), der am 17.10.1991 im Stadtplanungsausschuß und am 12.11.1991 im Rat beraten wurde, eingearbeitet.

Die vorgezogene Bürgeranhörung gem. § 3, Abs. 1 BauGB fand am 16.01.1992 statt.

Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).

3. Anlaß der Planung

Die Neuordnung des Geländes der 1969 stillgelegten Zeche Gouley ist ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung des Stadtteils Morsbach-West der Stadt Würselen.

3.1 Bebauungsplan Nr. 121

Für den Bereich des ehemaligen Zechengeländes und die angrenzende obere und unter Gouleystraße wurde 1979 der Bebauungsplan Nr. 121 aufgestellt, der seit dem 04.12.1981 rechtsverbindlich ist.

Festgesetzt wurden, entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes: Reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA), Gemeinbedarfsflächen um die Kirche St. Balbina, Grünflächen und Schutzflächen in der Umgebung der ehemaligen Schachtanlagen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene dichte Bebauung des Gebietes soll nun zugunsten von Grünflächen zurück-

genommen werden, die eine Verbindung des Stadtteils Morsbach mit dem Naherholungsgebiet des Wurmtales sicherstellen.

3.2 Stadtentwicklungskonzept

Nach dem Stadtentwicklungskonzept von 1988 werden dem Stadtteil Morsbach Funktionen der täglichen Nahversorgung zugewiesen. Handel- und Dienstleistungseinrichtungen sollen sich demnach im Bereich Morsbacher Straße/Gouleystraße konzentrieren.

Als weiter Ziele sind genannt:
1. Verbesserung des Wohnumfeldes
2. Aufwertung des Stadtteilzentrums
3. Ergänzung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
4. Landschaftsgerechte Gestaltung von Freiräumen.

3.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Durch die vorgeschlagene Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen (Praxen, Büros, Läden) und die Konzentrierung von Geschoßwohnungen im Bereich Gouleystraße/Bardenberger Straße soll dort das kommerzielle Zentrum des Stadtteils Morsbach ergänzt werden.

Die Verlängerung der von-Goerschen-Straße nach Süden erschließt ein Wohngebiet (vorzugsweise Einfamilienhäuser) und ermöglicht die Arrondierung des Ortes im Westen.

An der Gouleystraße sollen um einen Platzbereich Wohnungen für ältere Menschen bzw. Wohngebäude entstehen.

Im Bereich der Kirche St. Balbina soll sich ein neues Zentrum mit Kindergarten, Pfarrbibliothek, Kirchenzentrum, Sporthalle und Festplatz entwickeln.

Es ist Absicht, die Erschließungsstraßen überwiegend verkehrsberuhigt zu gestalten.

Das Geschäftszentrum und die Sporthalle werden von der Bardenberger Straße erschlossen.

Die öffentlichen Grünflächen sind bis an das Zentrum herangeführt und bilden eine günstige Verbindung zum Naherholungsgebiet des Wurmtales mit ausgedehntem Fuß- und Radwegenetz.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich überwiegend Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

Der Bebauungsplan Nr. 157 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Situation und Bestand

Der Planbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame über dem Abbaufeld der am 31.10.1969 still gelegten Grube Gouley-Laurweg. Die bergbaulichen Einwirkungen sind seit 1974 abgeklungen. Das Gelände ist bis auf den Förderturm und eine Umspannanlage von den ehemaligen Industriebauten oberflächlich freigeräumt.
Bekannt ist, daß im Gebiet jahrhundertealter, obertägiger Eigentümer-Bergbau stattgefunden hat und unbekannte kleinere Schächte neben vier bekannten Schachtanlagen - für die Schutzzonen festgelegt wurden - vorhanden sind. Die erforderlichen Schutzvorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen für diese Schächte wurden durch die Westfälische Berggewerkschaftskasse beschrieben.

Eine Abnahme jeder Baugrube bei Bauvorhaben ist daher erforderlich.

Auf dem Gelände befinden sich außerdem Fundament- und Gebäudereste, Kabelkanäle und Luftschutzstollen, die 1981 in einem Gutachten von Prof. Menzenbach beschrieben wurden. **Das Gutachten ist bei der Stadtverwaltung Würselen einzusehen.**

4.1 Gefährdungsabschätzung (s. Anlage: Ergänzung der Begründung)

Die Gefährdungsabschätzung des Geländes wurde 1989 von dem ingenieurgeologischen Büro/Baugrundlabor Dahlbender & Schürmann, Aachen, unter Mitwirkung des Chemischen Untersuchungsamtes des Kreises Aachen durchgeführt. **Das Gutachten ist bei der Stadtverwaltung Würselen einzusehen.** Eine akute Gefährdung geht nach Auffassung der Gutachter von dem Alt-Standort nicht aus. Eine generelle Sanierung ist daher nicht erforderlich, allerdings wird die Beseitigung bzw. Sanierung der ehemaligen Eindicker und Klärbecken empfohlen. Im Falle einer Bebauung der Waldstraße/Gouleystraße sollte die Tragfähigkeit der Aufschüttungen und die Deponierbarkeit des anstehenden Bauschuttes untersucht werden.

4.2 Altlasten (s. Anlage: Ergänzung der Begründung)

Die Bodenanalysen der Gefährdungsabschätzung zeigen im allgemeinen eine geringe Belastung, eine Erhöhung von Einzelwerten jedoch in den Eindickern und ehemaligen Klärbecken. **Nach Auffassung des Kreis Aachen sind aus umweltmedizinischer Sicht Boden-Luft-Untersuchungen im Bereich der (geplanten) Wohnanlagen, der Schule und des Kindergartens und der Spielplätze erforderlich,** um Ausgasung von giftigen Gasen, insbesondere in die Kellerschächte, auszuschließen. Auch **beim Anlegen von Nutzgärten sind gezielt Bodenuntersuchungen an den betreffenden Stellen vorzunehmen.** Die Richtlinien für Spielplätze und Tennenbeläge müssen eingehalten werden, insbesondere für PCB's und PAK's.

Nach Auffassung der Gutachter, die am 16.01.1992 hierzu Stellung genommen haben, lagen die Werte der meisten Bodenproben unterhalb der Nachweisgrenze, einzelne Schadstoffe waren nur an wenigen Stellen anzutreffen. Der größte Teil des ehemaligen Zechengeländes ist demnach nicht oder nur in geringem Maße mit Schadstoffen belastet. Die Gefahr einer Ausgasung oder die Möglichkeit einer größeren Gasmigration in angrenzende Gebäude wird nicht für wahrscheinlich gehalten.

Auch im Bereich von Kinderspielplätzen besteht nach Auffassung der Gutachter keine Gefahr, sodaß Boden-Luft-Untersuchungen nicht erforderlich seien.

4.3 Schachtanlagen

Von den vier im Gebiet bekannten Tiefbauschächten wird einzig der 1890 angelegte von-Goerschen-Schacht (Nr. 1S) z.Zt. noch als Wasserhaltungsschacht betrieben. Um diesen Schacht ist eine Schutzzone von 50 Meter x 85 Meter von Bebauung freizuhalten und eine Zufahrt für Schwerlastfahrzeuge sicherzustellen. Die Stillegung des Schachtes ist für 1993 geplant. Danach wird der Förderturm beseitigt bzw. ersetzt, wenn eine weitere Wasserhaltung erforderlich sein wird.

Genaue Angaben über Ausbau, Verfüllung und Abdeckung der übrigen Schächte sowie deren genaue Lage werden durch den EBV z.Zt. überprüft.
Die festgelegten Schachtschutzbereiche betragen an der Geländeoberfläche für

- den von-Goerschen-Schacht (Nr. 1S) 29 m
- den Wetterschacht Gouley (Nr. 2S) 31,6 m
- den Kunstschacht (Nr. 4S) 30,6 m
- den Wetterschacht (Nr. 331) 27,6 m

Die Lage der Schächte und deren Schutzzonen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen, die Koordinaten werden vom EBV wie folgt angegeben:

Koordinaten			
von-Goerschen-Schacht (Nr. 1S) (heutiger Wasserhaltungsschacht)	25 08531	56 32989	-
Wetterschacht (Nr. 2S) (1981 dauerstandsicher verfüllt)	25 08548	56 32972	-
Kunstschacht, alter Pumpenschacht (Nr. 4S) (exakte Lage nicht bekannt, vor 1829)	25 08575	56 32942	+/- 5,0 m
Wetterschacht (Nr. 331) (exakte Lage nicht bekannt, vor 1829)	25 08519	56 33015	+/- 5,0 m

4.4 Grube Gouley als mögliches Bodendenkmal

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat einen Antrag auf Eintragung in die Liste der geschützten Bodendenkmäler der Stadt Würselen gestellt, da von den Schacht- und Stollenbauten im Erdreich wertvolle Informationen zum technischen Ausbau des vorindustriellen Steinkohlebergbaus, sowie die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse im Aachener Revier erwartet werden. Die Eintragung ist bisher noch nicht abschließend geklärt.
Bei Bodeneingriffen im gekennzeichneten Bereich ist daher die Beteiligung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Endenicher Str. 133, 5300 Bonn 1, Tel.: 0227/9834-0, gem. § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) sicherzustellen.

4.5 Erschließung und Bebauung

Die von-Goerschen-Straße im Norden des Plangebietes ist überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut, hat jedoch auf der südlichen Straßenseite zahlreiche Baulücken.

Die Bardenberger Straße ist ebenfalls bis auf den Eckbereich Gouleystraße mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut.

Die nördliche Straßenseite der Gouleystraße steht bis auf einen Teilbereich im Westen des Plangebietes, der mit ein- bis zweigeschossigen Häusern bebaut ist, für eine Neubebauung zur Verfügung.

An der Balbinastraße befinden sich neben einigen Wohnhäusern
- die Grundschule von Morsbach,
- die Kirche St. Balbina,
- die Pfarrei und die Pfarrbücherei.

Im Westen begrenzt die ehemalige Bahnlinie der Zechenbahn den heutigen Ortsteil Morsbach.

Der gesamte Innenbereich des Plangebietes, das ehemalige Zechengelände der Grube Gouley, zwischen der früheren Bahnlinie im Osten und der Waldstraße im Westen ist von Bebauung weitgehend freigeräumt, wobei der Bauschutt im Gelände verfüllt ist und Fundamente überwiegend im Boden verblieben.

Als Bauwerke sind noch vorhanden:
- der Förderturm der Zeche,
- die Trafostation der Zeche,
- unterirdische Kabelgräben und ein LS-Stollen,
- Eindicker und verschüttete Klärbecken.

4.6 Ökologischer Bestand

Seit der Freiräumung hat sich auf der Brache inzwischen neue Vegetation eingestellt.

Im gesamten Bereich der ehemaligen Bahntrasse und der belasteten Eindicker, die saniert werden müssen, haben sich Akazien, Pappeln, Weiden, Birken, mit eingestreuten Weißdorn, Buchen, Apfel angesiedelt. Die Stockausschläge sind zwischen 4 und 6 m hoch. Bäume und Baumgruppen mit deutlich größerem Stammdurchmesser und Kronenumfang wurden eingemessen und als zu Erhalten vorgesehen.

5. Ziel, Zweck und Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan 157 sieht vor, den Kernbereich des ehemaligen Zechengeländes, bis auf Randbereiche, von Bebauung freizuhalten und als öffentliche Grünfläche auszuweisen.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Vegetation der Industriebereiche durchzuführen, es wird damit aber auch auf die bekannten Restriktionen und Zwänge innerhalb des ehemaligen Zechenstandortes reagiert. Neben den kleinklimatischen und ökologischen Vorteilen, die hierdurch für den bebauten Bereich entstehen, ist auch eine Qualitätssteigerung für die angrenzende Wohnbebauung, wegen der unmittelbaren Lage im Grünen, zu erwarten.

Die bauliche Arrondierung des Stadtteiles Morsbach nach Westen wird durch die Weiterführung der von-Goerschen-Straße nach Süden erreicht. Hier ist die Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR) mit ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen vorgesehen.

Entlang der von-Goerschen-Straße ist die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) und die Schließung der Baulücken mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen.

Im Bereich der Kirche St. Balbina werden nördlich und südlich der Balbinastraße Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, damit

- die Schule in ihrem Bestand gesichert ist und um eine Erweiterung zu ermöglichen,
- den Bau einer Sporthalle sicherzustellen,
- Flächen für den Neubau des Kindergartens sowie
- Flächen für die Erweiterung der Kirche (Gemeindezentrum, Pfarrbücherei) bereitzustellen.

Im Eckbereich Bardenberger Straße/Gouleystraße ist eine Baufläche als Allgemeines Wohngebiet mit der Kennzeichnung (WA 1) festgesetzt worden.

Dort sind neben den im WA-Gebiet allgemein zulässigen Wohngebäuden, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden in den Erdgeschossen, auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind zum Teil in einer Tiefgarage unter dem Innenhof, deren Decke zu begrünen ist, zum Teil als oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Der Innenhof wird als Grünzone, mit Verbindung zum Grünbereich des Zechengeländes genutzt werden.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen von der Gouleystraße bzw. der geplanten Erschließungsstraße. Entlang der Bardenberger Straße ist allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung.
Auch entlang der Gouleystraße ist allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossigen Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen in offener Bauweise vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sind zum Teil in festgesetzten Tiefgaragen, zum Teil als obererdige Stellplätze bzw. in Carpots/Garagen nachzuweisen.
Um eine Platzanlage an der Gouleystraße sollen außerdem vorwiegend Wohnungen, zum Teil für ältere Menschen in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise entstehen.

Im gesamten Planbereich sind aus Gründen des Umweltschutzes und zur Vermeidung einer starken Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal sechs Meter Breite zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen nur noch in den Bauwichen zugelassen, sofern sie die Flucht der rückwärtigen gartenseitigen Baugrenze nicht überschreiten. Weitere Nebenanlagen und Einrichtungen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Angestrebt wird im gesamten Bebauungsplanbereich die Förderung energiesparenden, ökologischen und solaren Bauens. Die Grundstücke, Gebäudestellungen, Firstrichtungen und Dachneigungen der geplanten Bebauung sind überwiegend so ausgerichtet, daß der wirtschaftliche Einbau von Solar- und Photovoltaik-Anlagen möglich ist.

Zahlreiche Bäume innerhalb des Gebietes sind als Baum- und Strauchgruppen erhaltenswert im Bebauungsplan festgesetzt. Sie bilden einen außerordentlich wertvollen Bestandteil des Plangebietes. Sie sind daher auch im Bereich der Privatgrundstücke zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Teilbereiche sind daher auf Privatgrundstücken Flächen festgesetzt, in denen Bäume und Sträucher zu erhalten sind.

Für bestimmte Bereiche, z.B. entlang der Grundstücksgrenzen der Gemeinbedarfsfläche für die Sporthalle, sind Flächen festgesetzt, innerhalb derer eine Schutzbepflanzung vorzusehen ist.

5.1 Verkehrsflächen / Erschließung

5.1.1 Vorhandene Erschließungsstraßen

a) Die von-Goerschen-Straße (nicht ausgebaut) wird im Plan als Verkehrsfläche festgesetzt.
b) Die Balbinastraße entspricht dem vorhandenen Ausbau als verkehrsberuhigte Straße bis zur ehemaligen Bahntrasse und wird dort durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Ausbau) ergänzt.
c) Zwischen Balbinastraße und von-Goerschen-Straße wird der Fußweg neu ausgebaut und ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (Fuß- und Radweg).
d) Die Bardenberger Straße/Gouleystraße und Waldstraße liegen außerhalb der Bebauungsplangrenze.

5.1.2 Geplante Erschließungsanlagen

a) Als Verlängerung der von-Goerschen-Straße nach Süden bis in Höhe der Balbinastraße ist eine Anliegerstraße mit Wendeplatz, als Verkehrsfläche festgesetzt.

b) Eine Erschließungsstraße für die Sporthalle und das Geschäfts- und Ladenzentrum (Anlieferung), den Kindergarten, das Kirchenzentrum, als Stichstraße geplant, mündet in die Bardenberger Straße und endet in einem Wendeplatz. Sie ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

c) Zwischen dieser Planstraße und der Balbinastraße dienen Wege der Erschließung der öffentlichen Einrichtungen und haben Verbindungsfunktion. Sie sollen für Feuerwehr-, Notfall- und Gemeindefahrzeuge befahrbar sein und sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Ausbau) festgesetzt.

d) Der Platz an der Gouleystraße ist als gestaltete öffentliche Anlage geplant, die zum Teil befahrbar sein soll, zum Teil als öffentlich gestaltete Grünfläche gedacht ist. Die Anlage ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Ausbau) festgesetzt.

e) Im Bereich der Waldstraße (westliches Plangebiet) ist eine Verkehrsfläche festgesetzt zur Begradigung der Waldstraße.

5.1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten der Allgemeinheit werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Rad- und Fußweg) als Verbindungswege zu den öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

5.2 Baugebiete

Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Nachbarschutzes (Störempfindlichkeit) werden in WA-Gebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- Kindergarten
- Sporthalle
- Schule
- kirchliche Einrichtungen.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen gruppieren sich um die Kirche St. Balbina, so daß ein neuer Gemeindemittelpunkt entstehen wird.

5.4 Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsmaßnahmen

Große Teile des ehemaligen Zechengeländes sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche ist die Einrichtung von Kinderspielplätzen sowie eines ausgedehnten Wegenetzes vorgesehen.

Für die Bereiche, in die die geplante Wohnbebauung bzw. die Erschließungsanlagen eingreifen wird, ist entsprechender Ausgleich zu schaffen. Dies ist vorgesehen, indem die als besonders wertvoll eingestuften Hangvegetationen der südexponierten Hänge ergänzt und optimiert werden sowie durch Begrünung der ehemaligen Haldenbereiche und der als Werksparkplatz genutzten Flächen. Die ökologische Bilanzierung (Anlage) zeigt, daß sich die Eingriffe durch diese Maßnahmen kompensieren lassen.

Da diese Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind und in das Grünordnungskonzept der Stadt Würselen einbezogen werden, ist die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Wo südexponierte Hänge mit wertvoller Vegetation in den Bereich privater Grundstücke fallen, setzt der Bebauungsplan Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern fest.

Im gesamten Plangebiet sind Bäume, Baumgruppen und Sträucher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB, auch innerhalb von Baugebieten, als erhaltenswert festgesetzt.

5.5 Flächen mit baulichen Sicherungsmaßnahmen

Große Teile des Plangebietes sind als Flächen umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, da es sich um Flächen handelt, unter denen der Bergbau umgegangen ist, bzw. wo mit den Resten bergbaulicher Tätigkeit (Fundamente, Mauerreste, usw.) gerechnet werden muß.

5.6 Flächen, deren Böden belastet sind

Im Plangebiet sind Flächen umgrenzt, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hierbei handelt

es sich um die ehemaligen Eindicker und Klärbecken für die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

5.7 Schallschutz

Für den Bereich der Bebauung (Westgiebel östlich der Sporthalle) sind gemäß dem schallschutztechnischen Gutachten der IBK (Immissionsorte E, G und A), Fenster zu Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig (Immissionsorte G).

5.8 Flächenbilanz

Bauland		6,0 ha
Verkehrsflächen		1,5 ha
davon:		
verkehrsberuhigt	0,8 ha	
Gemeinbedarfsflächen		1,4 ha
Grünflächen		4,3 ha
davon:		
privat	0,3 ha	
öffentlich	4,0 ha	
Gesamt		13,2 ha
		=======

6. Kosten

Die Kosten für den Ausbau der Verkehrsflächen werden von der Stadt Würselen übernommen, Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. BauGB werden von den Anliegern erhoben.

Würselen, den

(Schmitz)
Stadtoberbaurat

Anlagen:
- Erhebungsbogen für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Dahlbender und Schürmann: Hydrogeologische und geochemische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung des Altstandortes Grube Gouley, Aachen 1989
- Dipl.-Ing. F.J. Kals: Schalltechnisches Gutachten zur Sporthalle Morsbach, IBK Herzogenrath 1992

STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan Nr. 157 Zeche Gouley

Textliche Festsetzungen

Bereich Morsbach: Gouleystraße / Waldstraße /
von- Goerschen-Straße und Bardenberger Straße

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und die Landesbauordnung (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauO NW nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

2.1

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carpots und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet nur zulässig, soweit sie

a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den Bauwichen liegen und nicht die rückwärtige Bauflucht überschreiten, oder
c) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carpots und Stellplätzen liegen.

In den mit TGa gekennzeichneten Bereichen sind aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 3 BauGB, (Topografie), Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 4 BauNVO nur in **Tiefgaragen** bzw. in den Ergeschossen zulässig.

2.2

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), ausnahmsweise dann nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, wenn die Decke eine Erdüberdeckung erhält und begrünt wird.

2.3

Gemäß § 21a Abs. 5 ist im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1), die Hinzurechnung der Grundfläche der **Tiefgarage** zur festgesetzten Geschoßfläche zulässig.

2.4

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind Stellplätze und Garagen innerhalb der eingeschossig bebaubaren Flächen nicht zulässig.

~~2.5~~

~~In den gekennzeichneten Bereichen WA/2Wo mit Ein- und Zweifamilienhäusern, sind Garagen, Carpots und Stellplätze nur in den wie vor beschriebenen Flächen zulässig, soweit sie die Zahl von 3 Einheiten je Baugrundstück~~

~~nicht überschreiten.~~
~~Je Eigentümerwohnung bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind mind. 2 nebeneinanderliegende Stellplätze bzw. eine Garage mit einem vorgelagerten Stellplatz von 5,0 m Länge nachzuweisen. Je Mietwohnung sind auf den Grundstücken je 1 Stellplatz sowie 0,1 Stellplatz für Besucher nachzuweisen.~~

2.6

Vor den Garagen ist im Bereich der **Zufahrten** ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
Für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegung dürfen je Grundstück max. Flächen von 6,00 m Breite versiegelt werden.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen im WA

In den mit **A** gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. In den nicht überbaubaren, nicht besonders gekennzeichneten Flächen, sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nicht zulässig.

4. Höhenlage und Traufhöhen der baulichen Anlagen im WA und MI gem. § 18 Bau NVO

4.1

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) an den Hauseingängen die **Höhe** von 0,30 m **über der Verkehrsfläche** (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten.

4.2

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die max. **Traufhöhe** über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage), an den Hauseingängen, festgesetzt mit:

max. 4,00 m bei eingeschossiger,
max. 6,00 m bei zweigeschossiger und
max. 9,00 m bei dreigeschossiger Bauweise.
Ausnahmen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO sind nur bei Geschäftsnutzung in den Ergeschossen zulässig und zwar um max. 0,50 m.

5. Bepflanzung

5.1

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen** sind als geschlossene Randeingrünung entsprechend beigefügter Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.2

Auf jedem Baugrundstück sind mind. je 1 Obstbaum oder 1 Laubbaum, auf Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Laubbäume müssen Hochstämme 3 oder 4x versetzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen und Stammumfang von 16-18 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche), **Obstbäume** müssen Hochstämme aus extra weitem Stand 3x verpflanzt mit Drahtballen und Stammumfang 12-14 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) sein.

5.3

Beim Ausbau der **Erschließungsanlagen** sind je 100 lfdm Straßenlänge mind. 3 hochstämmige Bäume gem. Pflanzliste in **Baumscheiben** von min. 2,50/2,50 m anzupflanzen.
Die öffentlichen Fuß- und Radwege bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sollen eine durchgängige **Strauch- bzw. Baumpflanzung** in Form von **Randeingrünungen und Baumreihen** erhalten.

5.4

Die **Kinderspielflächen** innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mind. zu 50 % als begrünte Flächen mit mehrreihiger geschlossener Randeinpflanzung (Strauch- und Baumpflanzung) auszuführen.

5.5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan festgesetzten **Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**, die **als zu erhaltend festgesetzten sowie die unter der Baumschutzsatzung stehenden Bäume** sind zu pflegen und zu erhalten. Für den Schutz des Baumbestandes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Würselen vom 24.03.1988.

A 61 - 61.25.10/157 - Würselen, den Juni 1993

ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG
UND ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN 157
(ZECHENGELÄNDE GOULEY)

1. Gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 08.03.1993 (Az.: 35.2.12-1301-2013/93) wird in der Begründung zum Bebauungsplan 157 zu Punkt 5 auf Seite 9 nach dem 2. Absatz folgender Absatz eingefügt:

   Für den nördlichen Teilbereich dieses WR wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit max. 2 Wohnungen festgelegt (WR/2W). Dies geschieht aus besonderen städtebaulichen Gründen zur Erreichung einer großen Wohnruhe, Verminderung der Wohndichte, des Verkehrsaufkommens und der notwendigen Stell- plätze.

2. Gemäß o.a. Verfügung des Regierungspräsidenten Köln wird der folgende Absatz der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 157 ersatzlos gestrichen:

   2.5 In den gekennzeichneten Bereichen **WA/2Wo** mit Ein- und Zweifamilienhäusern sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den wie vor beschriebenen Flächen zulässig, soweit sie die Zahl von 3 Einheiten je Baugrundstück nicht überschreiten. Je Eigentümerwohnung bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind mind. 2 nebeneinanderliegende Stellplätze bzw. eine Garage mit einem vorgelagerten Stellplatz von 5,0 m Länge nachzuweisen. Je Mietwohnung sind auf den Grundstücken je 1 Stellplatz sowie 0,1 Stellplatz für Besucher nachzuweisen.

(Schmitz-Gehrmann)