



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 275 – 3. ÄNDERUNG  
– AM ALTEN BAHNDAMM –**

*Stand 25.08.2022*

**Stadt Alsdorf  
A 61 Amt für Planung & Umwelt**

## INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	3
3.1.	Regionalplan .....	3
3.2.	Landschaftsplan .....	3
3.3.	Flächennutzungsplan .....	4
3.4.	Bebauungsplan .....	4
4.	VERFAHRENSVERLAUF .....	4
5.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
6.	PLANINHALT .....	6
6.1.	Zeichnerische Festsetzungen .....	6
6.2.	Textliche Festsetzungen .....	6
7.	HINWEISE .....	7
8.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG .....	7
8.1.	Erschließungskonzept.....	7
8.2.	Stellplätze .....	7
8.3.	Öffentlicher Personennahverkehr .....	7
9.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	8
9.1.	Entwässerung .....	8
9.2.	Abfallentsorgung .....	8
10.	LÄRMSCHUTZ.....	8
11.	ALTLASTEN.....	9
12.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT .....	9
13.	ARTENSCHUTZ .....	9
14.	BODENDENKMALPFLEGE.....	10
15.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....	10
16.	MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG .....	10
17.	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN.....	10
18.	FLÄCHENBILANZ.....	11

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 3. Änderung – Am alten Bahndamm – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit der 3. Änderung werden lediglich die zeichnerischen Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen an den faktischen Straßenausbau sowie die Textlichen Festsetzungen an den zwischenzeitlich realisierten Gebäudebestand angepasst. Des Weiteren werden mit dem hiesigen Bebauungsplan durch das Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es existieren keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß §13 BauGB ohne die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 i. V. m § 4 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm – befindet sich im Stadtteil Alsdorf – Hoengen und deckt sich im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275. Lediglich an der Kreuzung Feldstraße / Falterstraße wird der nordöstliche Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Gemarkung Hoengen, Flur 29, Flurstücke 55, 61 und 96 in das Plangebiet aufgenommen. Ferner wird der Verlauf des Wirtschaftsweges an die mittlerweile in das Kataster übernommenen Grundstückspartellen angepasst und damit der Geltungsbereich im Norden geringfügig geändert.

Das Plangebiet wird somit

- im Nordwesten und Südwesten durch die Wiesen „Hinter die Oligshöf“,
- im Südosten durch die Feldstraße und
- im Nordosten durch die Bebauung an der Falterstraße des Bebauungsplanes Nr. 275 begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha (40.393 m<sup>2</sup>).

## 3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 2003), ist der gesamte Geltungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

### 3.2. Landschaftsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Baesweiler – Alsdorf – Merkstein“, welcher für diesen Bereich einen geschützten Landschaftsbestandteil darstellt und mit dem Inkrafttreten der Bauleitplanung an dieser Stelle zurückgetreten ist. Der

Vorrang der Bauleitplanung vor dem Landschaftsplan gilt auch für die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275.

### **3.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

### **3.4. Bebauungsplan**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – überplant die am 14.07.2016 rechtskräftig gewordene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – werden die zeichnerischen Planinhalte geringfügig geändert, indem für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen entsprechende Anpassungen an die tatsächliche Ausbauplanung erfolgen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm – werden unverändert übernommen und um Regelungen zum zwischenzeitlich realisierten Gebäudebestand ergänzt.

## **4. VERFAHRENSVERLAUF**

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 275 – 3. Änderung – Am alten Bahndamm – im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 3. Änderung – Am alten Bahndamm – beschlossen.

## **5. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 275 - Am alten Bahndamm - wurde am 21.12.2006 rechtskräftig. Ursprungsgedanke des Bebauungsplanes Nr. 275 war es, am Ortsrand von Alsdorf - Hoengen eine Wohnbebauung zu realisieren, die die ländlich gewachsene Struktur in diesem Bereich aufgreift und mit der Ortsrandarrondierung eine klare Abgrenzung zur Landschaft hin ermöglicht. Daher wurden Wohnhöfe mit großen Baugrundstücken geplant, um den ländlichen Charakter des Plangebietes zu unterstreichen und eine Grünvernetzung in die angrenzenden Wiesenflächen zu ermöglichen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 erfolgte insbesondere eine Anpassung der neu geplanten Baugrundstücke und Wohnhofstrukturen an die bestehenden Flurstücks- und Eigentumsverhältnisse, um einem komplexen Umlegungsverfahren und Hindernissen der Baulandmobilisierung entgegenzuwirken. Dabei wurde ein Teil des städtebaulichen Konzeptes nördlich der Feldstraße überarbeitet, um verbesserte Realisierungs- und Vermarktungsbedingungen durch angepasste Grundstückszuschnitte und eine abschnittsweise Realisierbarkeit der privaten Wohnhöfe zu schaffen.

Im Zuge der privaten Wohnbebauung sind zahlreiche Bauherrenwünsche nach modernen Wohnhausstilen (Gebäude mit Flachdächern, zum Teil mit unterschiedlichsten Staffeldach-Variationen) an die Stadt Alsdorf herangetragen worden, so dass mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 Konkretisierungen einiger Formulierungen in den textlichen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung vorgenommen wurden. Ferner konnte auch der für den ökologischen Ausgleich erforderliche Grunderwerb getätigt werden, so dass im Rahmen der 2. Änderung des BP 275 der externe ökologische Ausgleich abschließend geregelt bzw. nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt werden konnte.

Jedoch lag weder zum Zeitpunkt der Aufstellung des (Ursprungs-)Bebauungsplanes Nr. 275 noch zum Aufstellungszeitpunkt der 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 ein Entwurf der Ausbauplanung für die Feldstraße vor, der im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden konnte. Insofern sollte hinsichtlich der Festsetzung der "öffentlichen Straßenverkehrsfläche" eine künftige Flexibilität sichergestellt werden, die unterschiedliche Ausbauszenarien ermöglicht. Insofern wurde für die Feldstraße ein Straßenquerschnitt von 11,50 m festgesetzt.

Im Zuge der Ausbauplanung für die Feldstraße wurden seitens des beauftragten Ingenieurbüros im Oktober 2018 erste Planentwürfe vorgelegt, auf deren Grundlage die Beteiligung der Anwohner durch das Fachamt A 65 erfolgte. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Belange und Anregungen, insbesondere zum Parkraum und zur Verkehrsberuhigung, wurde die Ausbauplanung schließlich in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 09.04.2019 vorgestellt und zur Ausführung beschlossen.

Der Ausbau der Feldstraße lässt sich grob in drei Teilabschnitte untergliedern. Der westliche Abschnitt von Ausbuanfang im Westen bis in etwa Höhe Kreuzungsbereich Feldstraße / Schillerstraße weist einen Straßenquerschnitt von 9,00 m, mit zwei Ausbuchtungen auf 12,00 m, auf. Der mittlere Abschnitt wiederum hat einen Ausbauquerschnitt von 11,50 m. Der östliche kurze Abschnitt im Bereich der Kreuzung Feldstraße / Falterstraße hat wieder einen Ausbauquerschnitt von 9,00 m.

Den vorangegangenen Erläuterungen ist zu entnehmen, dass die im Bebauungsplan bislang vorgesehene öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einem Querschnitt von 11,50 m nicht in allen Bereichen benötigt wird. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 soll daher die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an den zwischenzeitlich faktisch realisierten Ausbau der Feldstraße angepasst werden. Für den westlichen Teilbereich mit dem jetzigen Ausbauquerschnitt von 9,00 m soll im Bereich der privaten Grundstücksflächen (nördlich der Feldstraße) die Festsetzung "öffentliche Straßenverkehrsfläche" bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m zugunsten der Festsetzung WA – Allgemeines Wohngebiet – unter Berücksichtigung zweier Ausbuchtungen – zurückgenommen werden.

Aufgrund des bereits oben dargelegten planerischen Grundgedankens, eine möglichst hohe Flexibilität für den Straßenausbau im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, wurde der landwirtschaftliche Weg (nördliche Verlängerung Schillerstraße) als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbindung Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Im Zuge der Konkretisierungen der nachfolgenden Ausbauplanung hat sich jedoch herausgestellt, dass hier ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich nicht erforderlich bzw. nicht zielführend ist. Folglich soll mit der 3. Änderung des BP 275 auch hier eine Anpassung an die Ausbauplanung erfolgen. Die Festsetzung im Bereich der nördlichen Verlängerung der Schillerstraße soll dahingehend geändert werden, dass hier eine "Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbindung Weg für die Landwirtschaft" festgesetzt wird.

Ferner erfolgen geringfügige Anpassungen der Festsetzungen bezüglich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen für die Privaterschließungen im Bereich der jeweiligen Wohnhöfe. Die Wendeanlagen wurden geringfügig anders ausgebaut als in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 festgesetzt, so dass auch hier eine Anpassung an die faktischen Gegebenheiten angezeigt ist, um den jetzigen baulichen Bestand nachzuvollziehen.

Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung des festgesetzten landwirtschaftlichen Weges (Privatweg) nördlich der hinteren Grundstücksgrenzen an die faktischen

Grundstückspartzellierungen. Dies bedingt, dass der Weg geringfügig nach Norden verschoben werden muss, so dass dieser auf den Parzellen, die im Eigentum der Stadt Alsdorf sind, realisiert werden kann.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 bleiben unverändert gültig.

## **6. PLANINHALT**

### **6.1. Zeichnerische Festsetzungen**

Die zeichnerischen Planinhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm entsprechen im Wesentlichen den zeichnerischen Planinhalten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm. Änderungen ergeben sich durch die im Folgenden beschriebene Anpassung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen an die Ausbauplanung.

Im westlichen Teilbereich der HAUPTerschließung soll die Festsetzung "öffentliche Straßenverkehrsfläche" im Bereich der privaten Grundstücksflächen (nördlich der Feldstraße) bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m zugunsten der Festsetzung „WA – Allgemeines Wohngebiet“ – unter Berücksichtigung zweier Ausbuchtungen – zurückgenommen werden, so dass die Breite der Verkehrsfläche dem heutigen Ausbaquerschnitt von 9,00 m entspricht.

Die Festsetzung im Bereich der nördlichen Verlängerung der Schillerstraße wird dahingehend geändert, dass hier eine "Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Weg für die Landwirtschaft" festgesetzt wird.

Die nördliche Verlängerung der Michael-Büttgen-Straße hat hingegen auch die Erschließungsfunktion für die anliegende Wohnbebauung, so dass hier eine „Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird.

Auch die zeichnerisch festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte der privaten Erschließungsanlagen der Wohnhöfe wurden an den tatsächlichen Ausbauzustand angepasst.

### **6.2. Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm – übernommen. Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 – 3. Änderung – Am alten Bahndamm – dahingehend ergänzt, dass die Bestandsgebäude auf den Grundstücken Gemarkung Hoengen, Flur 29, Nr. 119 und 120, die im Baugenehmigungsverfahren mittels Befreiungen gemäß § 31 BauGB als Doppelhaushälften genehmigt wurden, planungsrechtlich ausnahmsweise zugelassen werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Städtebauliche Konzept sah hier Wohnstiche mit einer Einzelhausbebauung vor, um einen harmonischen Übergang zwischen Frei- und Siedlungsraum zu schaffen. Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung der Einzelhausbebauung nicht zu gefährden, wird dieser genehmigte Gebäudebestand in seiner jetzigen Dimension festgeschrieben, so dass bei einer zukünftigen Neugestaltung der Bebauung wieder die Festsetzungen der Einzelhausbebauung und der festgesetzten Baufelder greifen. Etwaige Erweiterungen, die die Zielsetzung der Einzelhausbebauung zusätzlich konterkarieren würden, werden nicht zugelassen. Zudem wird mit

dieser Festsetzung der hiesige Bestand als ausdrückliche Einzelfallenscheidung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 31 BauGB definiert, um die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen planungsrechtlich auch im Rahmen der 3. Änderungen des Bebauungsplane Nr. 275 sicherzustellen.

## 7. HINWEISE

Die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm – behalten auch für die 3. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

## 8. VERKEHRLICHE ERSCHLISSUNG

### 8.1. Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Falterstraße und die Feldstraße. Von der Feldstraße zweigen kleine Stichwege in einzelne Wohnhöfe ab, die in einem Platz münden. Die Stichwege werden in den Wohnhöfen als private Verkehrsflächen (Privatstraßen) bzw. gemeinsame Zufahrten ausgebaut. Vorgesehen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Stichwege als Mischverkehrsflächen. Hier sollen gleichberechtigt der Aufenthalt der Bewohner, das Kinderspielen sowie die Erschließung der Wohngebäude ermöglicht werden. Dadurch erhalten die einzelnen Baufelder einen individuellen Charakter, in denen nur Anliegerverkehre stattfinden. Gleichzeitig wird in den Wohnhöfen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht. Die Erschließung der einzeiligen Bebauung im hinteren westlichen Teil des Plangebietes erfolgt direkt über die Feldstraße.

Die Feldstraße wurde als Erschließungsstraße mit einer Breite von 9,00 bzw. 11,50 m ausgebaut, wodurch ein zügiges Abfließen des Verkehrs sowie ausreichend öffentliche Stellplätze gewährleistet werden. Der Ausbau der Feldstraße lässt sich dabei grob in drei Teilabschnitte untergliedern: Der westliche Abschnitt von Ausbauanfang im Westen bis in etwa Höhe Kreuzungsbereich Feldstraße / Schillerstraße weist einen Straßenquerschnitt von 9,00 m, mit zwei Ausbuchtungen auf 12,00 m, auf. Der mittlere Abschnitt wiederum hat einen Ausbauquerschnitt von 11,50 m. Der östliche kurze Abschnitt im Bereich der Kreuzung Feldstraße / Falterstraße hat wieder einen Ausbauquerschnitt von 9,00 m.

Um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich der Wohnbebauung zu sichern, werden Wegeflächen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Wege sollen mit ca. 3,00 bis 4,00 m Breite als private Verkehrsflächen ausgebaut werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird durch die K 10 (Eschweilerstraße), die L 136 (Aachener Straße) sowie die L 240 gesichert, die Richtung Herzogenrath und Übach-Palenberg sowie nach Eschweiler führt. In der näheren Umgebung verläuft die A 44. Durch die günstige Lage des Plangebietes ist neben einer guten innerörtlichen Anbindung auch eine gute überörtliche Anbindung gegeben.

### 8.2. Stellplätze

Neben den Stellflächen auf den privaten Grundstücken sind weiterhin öffentliche Stellplätze im Bereich der Verkehrsfläche der Feldstraße vorgesehen.

### 8.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV wird durch die im Gebiet verkehrenden AVV-Buslinien AL 4 und 11 sowie den Haltepunkten Altenheim und

Marienstraße sichergestellt. Damit bestehen Busverbindungen in Richtung Alsdorf, Broicher Siedlung, Broichweiden sowie Mariadorf und Hoengen – Industriepark.

## **9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **9.1. Entwässerung**

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Feldstraße. Das Mischwasser wird der Kläranlage zugeführt und dort nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik gereinigt. Für die innere Erschließung wurde die erforderliche Erweiterung des Kanalnetzes vom Erschließungsträger hergestellt.

Zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser nach § 51a LWG wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.275 – 1. Änderung am 29.03.2006 ein Versickerungsgutachten durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Da die Grundzüge der Planung durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird das Gutachten auch für den Bebauungsplan Nr. 275 – 3. Änderung herangezogen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes nicht möglich bzw. nicht praktikabel ist, da dort eine Lösslehmschicht von 5,0 m bis 8,0 m ansteht und die Platzverhältnisse auf den zu bebauenden Grundstücken eine Versickerung auf eben diesen aber nicht zulassen. Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – ist die Entwässerung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und entsprechend umgesetzt worden.

### **9.2. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Abfallsatzung der Stadt Alsdorf geregelt.

## **10. LÄRMSCHUTZ**

Nordwestlich des Plangebietes verläuft der Bahndamm der ehemaligen Bahnstrecke von Alsdorf nach Siersdorf. Da im Zuge der Wiederinbetriebnahme von alten Bahnstrecken in der Region Aachen die Aktivierung des Zugverkehrs auf diesem Streckenabschnitt seitens des Betreibers geplant ist, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm – ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Der Gutachter hat zur Einschätzung der Schallimmissionen bedingt durch die mögliche Wiederinbetriebnahme der alten Bahnstrecke die zu erwartenden Immissionspegel an der geplanten Bebauung prognostiziert.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass der gesamte Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – innerhalb der Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) liegt. An der geplanten Bebauung wird in Abhängigkeit des Abstandes zum Bahndamm ein Immissionspegel zur Tagzeit zwischen ca. 40 und 45 dB (A) prognostiziert. Je nach Abstand und Geschosshöhe ist bei den zum Bahndamm ausgerichteten Fassaden von Immissionen zwischen ca. 27,5 und 32,5 dB(A) zur Nachtzeit auszugehen. Damit sind mit hoher Wahrscheinlichkeit bei dem angenommenen Betrieb auf der tangierenden Regionalbahnstrecke im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 275 – 3. Änderung – Am alten Bahndamm – keine Immissionen oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Tagzeit als auch für die Nachtzeit.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 weichen zwar geringfügig von der damals zugrunde gelegten Planung ab, allerdings ist nicht von einer Verschlechterung in Bezug auf den Immissionsschutz auszugehen, da die aktuell geplante einzeilige Bebauung weiter von der Bahnstrecke abrückt als die im



Bebauungsplan Nr. 275 vorgesehene Hofbebauung.

### **11. ALTLASTEN**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr.275 – 3. Änderung – Am alten Bahndamm – liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen vor.

### **12. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Zum Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – LPF – erarbeitet worden. Auf dieser Grundlage ist der Ausgleich für das entstandene ökologische Defizit gemäß § 9 Abs. 1a BauGB erfolgt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – werden keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht, die einen zusätzlichen ökologischen Ausgleich erforderlich machen würden.

### **13. ARTENSCHUTZ**

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – wurde vom Kreis Aachen - Untere Landschaftsbehörde – auf das Vorkommen bedrohter Tierarten, insbesondere auf das Vorkommen des Steinkauzes, hingewiesen.

Infolgedessen wurde im Bereich des Plangebietes eine artenschutzrechtliche Grundlagenerhebung (Dezember 2005) durch das Büro Pro Terra durchgeführt. Das Steinkauzvorkommen sowie das Vorkommen anderer geschützter Tierarten haben sich bestätigt. Mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde die Vereinbarung getroffen, dass die Baugebiete entwickelt werden können, wenn Ersatzlebensräume für die bedrohten Tierarten geschaffen werden.

Bereits vor der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – wurde ein Managementplan zur Herstellung von Ersatzhabitaten für den Steinkauz und weitere bedrohte Tierarten erarbeitet. Dieser sieht Maßnahmen zur artgerechten Entwicklung und Gestaltung auf insgesamt vier Ausweichflächen in direkter Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 275 sowie ein Konzept für die zeitliche Staffelung der Inanspruchnahme der Bauflächen vor. Die letzte Phase der Staffelung ist im Jahr 2008 abgelaufen. Auf folgenden Flächen wurden Ersatzlebensräume geschaffen:

- Flächenensemble am Haldenfuß (Maria-Hauptschacht), das die vorhandene junge Obstwiese, den Ackerschutzstreifen und zwei Parzellen am Bahndamm umfasst.
- Ackerfläche der Stadt Alsdorf nördlich des alten Bahndamms (Parzelle: Gemarkung Alsdorf, Flur 29, Flurstück 9).
- Wiesenfläche zwischen dem alten Bahndamm und der geplanten Bebauung.
- Fläche am Industriepark, zwischen Bodendenkmal und Bahndamm.

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen des Managementplanes bereits umgesetzt:

- Intensive und extensive Grünlandpflege: (Mahd und/oder Beweidung) Ziel ist es, dem Steinkauz die Bodenjagd zu ermöglichen. Vor allem zur Zeit der Jungenaufzucht benötigen die Elterntiere nestnahe Flächen mit niedriger Vegetation.
- Saumentwicklung: (stehen lassen von mind. 2,0 m breiten Grünstreifen)
- Ergänzende Gehölzentwicklung: (Baumpflanzungen, Baumpflege, Heckenanlage sowie Pflege, Freistellen von Zielbäumen) Diese stellen ein Entwicklungspotential für die Niststandorte des Steinkauzes sowie anderer bedrohter Tierarten dar. Zudem gliedern insbesondere Hecken die Landschaft und bilden Grenzlebensräume, die sich durch einen besonderen Artenreichtum auszeichnen.

So werden das Nahrungsangebot und die notwendige Strukturierung der Landschaft für den Steinkauz erhöht.

- Anbringen von weiteren Niströhren und Niströhrenpflege: Durch das Ausbringen von künstlichen Niströhren kann der Anteil an elementaren Biotopstrukturen, die nicht im Gebiet vorkommen erhöht werden.
- Ansitzwarten: Da der Steinkauz die Jagd von Ansitzwarten aus betreibt, werden vereinzelt entsprechende Strukturen geschaffen.

Mehrere der bedrohten Tierarten benötigen als Lebensgrundlage den gleichen Biotoptyp wie der Steinkauz. Mit der Herstellung der Ersatzlebensräume fanden auch diese Arten eine neue Lebensgrundlage.

Um den Lebensraum des Steinkauzes langfristig zu erhalten und seine weitere Ansiedlung im Stadtgebiet zu fördern, werden die Ausweichhabitats regelmäßig gepflegt und kontrolliert. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von Steinkauzhabitats erfolgt jährlich in Begleitung von ökologisch geschultem Fachpersonal. Ein Bericht über die umgesetzten Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Arten wird in regelmäßigen Abständen der Oberen Landschaftsbehörde zugesandt.

Im Rahmen der vorangegangenen Verfahren zum Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – sind die neu angelegten Habitatstrukturen durch die regelmäßige Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen, ihre Pflege sowie Kontrolle soweit entwickelt worden, dass eine Umsiedlung der Vögel ermöglicht wurde.

#### **14. BODENDENKMALPFLEGE**

Da das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet nicht auszuschließen ist, wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NRW hingewiesen. Die Bestimmungen der § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind zu beachten. Bodenfunde sind unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu belassen. Weisungen für den Fortgang der Arbeit sind abzuwarten.

#### **15. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 3. Änderung – Am alten Bahndamm – ist kein Bodenordnungsverfahren notwendig.

#### **16. MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG**

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Ebenso sind die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der vorangegangenen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 275 bereits umgesetzt worden.

#### **17. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 3. Änderung – Am alten Bahndamm – hat keine finanziellen Auswirkungen.

**18. FLÄCHENBILANZ**

Flächen BP 275 – 3. Änderung	in m <sup>2</sup>	maximal befestigte Flächen
		in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	~28.565	~14.283
Verkehrsflächen	~8.948	~8.948
Weg	~1.365	~1.365
Grünfläche	~1.515	-----
Summe	~40.393	~24.595

Alsdorf, den 25.08.2022

gez. Dillgard