



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 329
– AM TIERPARK –**

Stadt Alsdorf

A 61 Amt für Planung & Umwelt

INHALT

1. RECHTSGRUNDLAGEN	3
2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13a BauGB.....	3
4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
5. VERFAHRENSVERLAUF	4
6. STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
7. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	6
8. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	7
8.1 Art der baulichen Nutzung	7
8.2 Maß der baulichen Nutzung	7
8.3 Bauweise	8
8.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten.....	8
8.5 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen	8
8.6 Erschließung	8
8.7 Entwässerung	9
8.8 Pflanzvorschriften.....	10
8.9 Gestalterische Festsetzungen	91
8.10 Hinweise	102
9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	12
10. ENTWÄSSERUNG.....	12
11. LÄRMSCHUTZ.....	13
12. BAUGRUND.....	13
13. ARTENSCHUTZ, AUSGLEICH UND UMWELTBERICHT	14
14. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	14
15. FLÄCHENBILANZ	14
16. GUTACHTEN.....	15

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Ofden und umfasst die Fläche des ehemaligen Realschulgeländes. Das Plangebiet grenzt

- im Norden an das "Naherholungsgebiet Broichbachtal", speziell an den Alsdorfer Tierpark,
- im Nordosten, Osten und Süden an die Theodor-Seipp-Straße und
- im Südwesten an die Wohnbebauung an der Theodor-Seipp-Straße,
- im Westen an die dort vorhandenen Grünbereiche.

Der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 3, Flurstück Nr. 460 und der Flur 49 mit den Flurstücken Nr. 438, 440, 602 sowie Teile des Flurstückes Nr. 439. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,9 ha (19.018 m²).

3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 329 – Am Tierpark – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Aufstellungsverfahren ist zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Formale Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13a BauGB, dass innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt

- weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 m² und nicht mehr als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – überplanten Bereiches beträgt 1,9 ha (19.018 m²). Es handelt sich um die Überplanung eines bereits weitgehend bebauten ehemaligen Schulstandortes als Maßnahme des Flächenrecyclings. Die maximal zulässige Grundfläche liegt unter der im § 13a BauGB geforderten zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig. Im Zuge der Aufstellung eines

Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie, bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m², der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen“ und liegt zum überwiegenden Teil außerhalb der Festsetzungen. Allerdings setzt der Landschaftsplan für das Flurstück 460 (Flur 3) an der nördlichen Plangebietsgrenze das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Unteres Broichbachtal“ fest. Auf diesem Flurstück ist aktuell ein Kiosk vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Turnhalle“ dar. Ein kleiner Teil des Flurstücks 602 an der westlichen Grenze des Plangebietes wird als „Waldfläche“ dargestellt. Für das Flurstück 460 (Flur 3) am nördlichen Rand des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan außerdem „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 329 – Am Tierpark erfolgte bereits eine Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzung „Wohnbaufläche“, bzw. für das Flurstück 460 (Flur 3) in die Nutzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – überplant an der nordwestlichen Ecke seines Geltungsbereiches einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 Blatt 1 – Erholungsgebiet Broichbachtal – (Rechtskraft 27.07.1970), welcher an dieser Stelle "Forstwirtschaftliche Nutzfläche" festsetzt. Darüber hinaus überplant der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – an seiner südwestlichen Plangebietsgrenze den Bebauungsplan Nr. 190 – Siedlung Oden – (Rechtskraft 18.05.2006) welcher dort die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ trifft.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist zurzeit bereits weitestgehend bebaut. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – handelt sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

5. VERFAHRENSVERLAUF

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 03.02.2015 wurden der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst (VL 2014/0490/2.1). Diese erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2015 sowie mit den Bürgerversammlungen vom 18.03.2015 und 29.04.2015. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 01.09.2015 (VL 2015/0282/2.1) wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 329 gebilligt und es wurden die von der Verwaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgelegten Beschlussentwürfe sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 329 – Am Tierpark – beschlossen.

In der Folge wurden im Rahmen eines studentischen Wettbewerbsverfahrens der FH Aachen (Prof. Eckey) in Kooperation mit der S-Immo unter dem Titel „Wohnsinn – Aging in place“ für die Fläche des B-Plan-Gebietes Nr. 329 – Am Tierpark – weitere Entwurfsalternativen entwickelt.

Die prämierten Siegerentwürfe wurden am 29.11.2016 in einem dafür vor dem Ausschuss für Stadtentwicklung angesetzten Termin vorgestellt.

Zwischenzeitlich ist ein Investor mit einem neuen städtebaulichen Entwurfskonzept, erstellt durch das Büro Mescherowsky Architekten (Aachen), an die Stadt herangetreten. In der Folge wurde die Entwurfskonzeption, auch unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Studentischen Wettbewerb fortentwickelt, und in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 23.03.2017 gebilligt. Zusätzlich wurde die Verwaltung mit der Durchführung einer erneuten informellen Bürgerinformation beauftragt (VL 2017/0135/A61), welche am 08.06.2017 in der Realschule in Oden stattfand.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 19.09.2017 (VL 2017/0335/A61) wurde über das Ergebnis der Bürgerinformationsveranstaltung vom 08.06.2017 informiert und der Bebauungsplanentwurf Nr. 329 gebilligt, des Weiteren wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 329 – Am Tierpark – beschlossen und im Zeitraum vom 29.09.2017 bis 30.10.2017 durchgeführt.

6. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aktuell das ehemalige Realschulgebäude der Stadt Alsdorf, mit allen für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen. Seit August 2017 steht die Schule leer. Der Schulbetrieb wurde in das neu errichtete Kultur- und Bildungszentrum „KuBiZ“ in den nördlich gelegenen Anna-Park verlegt. Unterhalb des südlichen Teils der Realschule befindet sich eine Bunkeranlage, deren ursprüngliche Funktion als Hilfskrankenhaus heute nicht mehr benötigt wird. Des Weiteren befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes ein Kiosk mit Wohnnutzung, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitanlagen betrieben wird und erhalten bleiben soll. Auch die Turnhalle mit dem angrenzenden Eingangsbereich und einer Hausmeisterwohnung im südwestlichen Bereich des Plangebietes sollen erhalten bleiben. Dieser Bereich wird ggf. aus dem Plangebiet herausparzelliert und für Vereinsnutzungen an private Nutzer veräußert.

Das Plangebiet weist ausgeprägte Höhenunterschiede auf und fällt von Süden nach Norden sehr stark ab. Neben den Schulgebäuden ist das Schulgelände durch die versiegelten Flächen der Schulhöfe sowie baumbestandene Grünflächen geprägt. Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich der Alsdorfer Tierpark als Teil des „Naherholungsgebietes Broichbachtal“. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Theodor-Seipp-Straße und das Gelände des ehemaligen Gymnasiums, welches in einem weiteren Verfahren, Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher –, vorwiegend mit Einfamilienhäusern überplant wurde. Südlich des Plangebietes befindet sich die Bebauung des Stadtteils Oden, welche in diesem Bereich vor allem von 1½- bis 2-geschossigen Reihenhäusern sowie 1½- bis 2½-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist.

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu der Kindertagesstätte an der Theodor-Seipp-Straße sowie der Grundschule an der Daniel-Schreber-Straße im Süden. Darüber hinaus befindet sich im nördlich gelegenen Anna-Park das Kultur- und Bildungszentrum „KuBiZ“, wo ein neuer Standort für die Realschule und das Gymnasium errichtet wurde. Eine Spielfläche befindet sich direkt nördlich im Tierpark. Die Nahversorgung ist fußläufig über einige südöstlich gelegene Geschäfte an der Theodor-Seipp-Straße und insbesondere über den zentralen Versorgungsbereich an der Bahnhofstraße, im nördlich angrenzenden Stadtteil Mitte sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Buslinien AL 3 und AL 5 mit Haltestellen unmittelbar an der Theodor-Seipp-Straße erschlossen. Sie bieten eine umsteigefreie Verbindung zum Anna-Park und in das Zentrum von Alsdorf, sowie nach Alsdorf-Kellersberg. Ab der Haltestelle „Annapark“ fahren die Linien 51 und 151 darüber hinaus weiter in Richtung Aachen und es besteht ein Anschluss an das Schienennetz der Euregiobahn Richtung Stolberg und Aachen.

Nördlich und westlich des Plangebietes verläuft die B 57, welche direkt über die Theodor-Seipp-Straße zu erreichen ist und Anbindungen an das regionale Verkehrsnetz in Richtung Herzogenrath, Baesweiler und Würselen/ Aachen gewährleistet.

7. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aktuell das ehemalige Realschulgebäude der Stadt Alsdorf mit allen für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen. Die Gebäude der Realschule und des gegenüber gelegenen Gymnasiums sind seit August 2017 im Neubau des Kultur- und Bildungszentrum „KuBiZ“ auf dem Anna-Gelände untergebracht, welches dort im Rahmen des Programms Soziale Stadt seit dem Frühjahr 2014 errichtet wird.

Mit dem Umzug der Schulen auf das Anna-Gelände hat der alte Schulstandort an der Theodor-Seipp-Straße seine ursprüngliche städtebauliche Funktion verloren.

Darüber hinaus ist im nördlichen Teil des Plangebietes ein Kiosk mit Wohnnutzung vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – ist somit ein Planbedarf zur Realisierung einer sinnvollen Nachnutzung für die bisherige Schulfläche am Alsdorfer Tierpark. Zudem sollen die Turnhalle für Vereinsnutzung mit dem angrenzenden Eingangsbereich und der Hausmeisterwohnung im südwestlichen Bereich des Plangebietes, sowie das bestehende Kioskgebäude im nördlichen Teil des Plangebietes erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet bietet, neben seiner landschaftlich attraktiven Lage am Alsdorfer Weiher und dem angrenzenden „Naherholungsgebiet Broichbachtal“ mit seinen vielfältigen Freizeitnutzungen, auch eine große Nähe zum Zentrum der Stadt Alsdorf.

Um das geplante Einfamilienhausgebiet für junge Familien auf dem Gelände des ehemaligen Gymnasiums (Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher –) sinnvoll zu ergänzen, soll im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – der Fokus verstärkt auf die Entwicklung von generationenübergreifenden Wohnformen gelegt werden. Hierzu sind barrierefreie und seniorengerechte Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen für Senioren- und Singlehaushalte sowie kleine Familien vorgesehen. Diese gemischten Wohnformen entsprechen dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt und tragen dem demografischen Wandel Rechnung. Insgesamt sind 151 Wohneinheiten vorgesehen.

In der Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Ofen zeichnet sich derzeit eine deutliche Überalterung ab, gleichzeitig kann die vorhandene Bebauung in Ofen, bestehend aus überwiegend nicht seniorengerechten Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen, die Wohnbedürfnisse älterer Bewohner kaum erfüllen.

Der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – sieht für das Plangebiet - auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Masterplans Ofen - die Errichtung eines gehobenen Wohngebietes mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern vor, welche insbesondere der älteren Bevölkerung Ofens seniorengerechten Wohnraum in ihrem Stadtteil anbieten sollen.

8. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen werden die Bauflächen für den überwiegenden Teil des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 3) festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Ziel, auf dem bisherigen Schulgelände zukünftig eine Wohnnutzung mit barrierefreien und seniorengerechten Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Auf diese Weise soll vor allem Senioren zukünftig altersgerechter Wohnraum in Oden angeboten werden und somit eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Stadtteils erfolgen. Um ungewollte Beeinträchtigungen im Baugebiet zu vermeiden werden zudem die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe für Beherbergungsgewerbe“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltung“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen. Aufgrund der Topografie des Plangebietes würden sich die vorgenannten Nutzungen sowohl flächenmäßig als auch funktional nicht in den Bereich einfügen. Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind jedoch weiterhin zulässig.

Um den angestrebten Gebietscharakter zu sichern, werden von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässigen Nutzungen, Anlagen für sportliche Zwecke nur im WA 3 zugelassen.

Das Flurstück 460, welches sich im Norden des Plangebietes befindet, wird darüber hinaus als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholung“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, das auf dem Flurstück vorhandene Gebäude planungsrechtlich im Bestand gesichert sind. Hierbei handelt es sich um ein Gebäude, in dessen Erdgeschoss sich eine Kiosk- bzw. Gastronomienutzung befindet, welche im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird. Um diese Nutzungen im Bestand zu sichern, werden innerhalb des Sondergebietes nicht störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften i.V.m. einem Kioskgebäude nur dann zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Freizeit- und Erholungsanlage „Naherholungsgebiet Broichbachtal“ betrieben werden. Darüber hinaus ist eine untergeordnete Wohnnutzungen (Betriebswohnung) mit 1 Wohneinheit (WE) zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine angemessene Mehrfamilienhausbebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 zu ermöglichen, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung hier an den in § 17 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenzen. Dementsprechend werden für diese Bereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 im WA 1 und 2 festgesetzt. Im WA 3 wird angesichts des Bestandes die GFZ auf 0,8 beschränkt. Auf diese Weise wird auch der Topografie im Plangebiet Rechnung getragen.

Innerhalb des Sondergebietes (SO) werden keine GRZ und keine GFZ festgesetzt, da das Grundstück bereits praktisch vollständig überbaut bzw. versiegelt ist und lediglich eine Sicherung des baulichen Bestandes erfolgen soll. Auch wenn keine Grund- oder Geschossflächenzahl festgesetzt werden, sind im Falle einer Neubebauung die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Sondergebiete von GRZ 0,8 und GFZ 2,4 einzuhalten.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der vorhandenen Topografie steuert der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – die bauliche Höhenentwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zum einen über eine maximale Anzahl von Vollgeschossen und zum anderen über zulässige Gebäudehöhen (GH). Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet werden die Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die unterschiedlich gestaffelten Höhenfestsetzungen ergeben sich aufgrund der Hanglage des Geländes. Die zulässigen Gebäudehöhen variieren innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zwischen 15,40 m und 28,4 m, wobei kein Baukörper mehr als 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss aufweist. Diesbezüglich wird auf den Systemschnitt in der Anlage zur Begründung verwiesen.

Der Bezugspunkt für die Entwicklung aller Gebäude-, First- und Traufhöhen, ist die im Norden an das Plangebiet angrenzende, bestehende Oberkante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche der Theodor-Seipp-Straße. Diese ist mit 137,3 m ü. NHN in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit als Bezugspunkt definiert.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvoll dimensionierte Mehrfamilienhausbebauung geschaffen, die sich von der Höhenentwicklung angemessen in das städtebauliche Bild des südlich angrenzenden Stadtteils Oden einfügt, welches vor allem von 1½- bis 2-geschossigen Reihenhäusern sowie 1½- bis 2½-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ wird eine Firsthöhe von 7,5 m und eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig. Diese Festsetzungen sichern, dass das an dieser Stelle vorhandene Gebäude im baulichen Bestand bestehen bleiben kann und lediglich eine geringfügige Erhöhung der First- und Traufhöhen möglich ist, beispielsweise im Rahmen einer Wärmedämmung des Daches etc.

8.3 Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine adäquate Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten und einen aufgelockerten Übergang zu den durchgrüneten Bereichen in der nördlich angrenzenden Freizeit- und Erholungsanlage „Naherholungsgebiet Broichbachtal“ zu schaffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wodurch die Gebäudestellung in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung von Baulinien und Baugrenzen im Plangebiet differenziert geregelt wird. Ebenso wird im Zuge dessen geregelt, dass auch unterirdische Tiefgaragen über die Baugrenzen hinaus innerhalb der entsprechend gezeichneten Flächen zulässig sind.

Innerhalb des Sondergebietes wird eine offene Bauweise in Kombination mit einer Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem baulichen Bestand in der Örtlichkeit und sichern diesen damit planungsrechtlich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufelder in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 2 wurden so gewählt, dass der in der Örtlichkeit vorhandene Baumbestand möglichst unverändert erhalten werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden teilweise Baulinien festgesetzt, um zum einen den baulichen Anschluss an die vorhandene Turnhalle und ihrem Eingangsbereich zu ermöglichen, und zum anderen um zwischen den gestaffelten, ineinander liegenden, quadratischen Baukörpern (Clusterhäusern) für genügend Belichtung zu sorgen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 3 umfasst das Baufenster den südlichen Teil der Realschule mit der bestehenden Turnhalle, dem angrenzenden Eingangsbereich und der Hausmeisterwohnung. Auf diese Weise wird der Erhalt der Bestandsgebäude gesichert. Das Baufenster im Bereich des Sondergebietes sichert ebenfalls den baulichen Bestand in der Örtlichkeit.

8.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Sondergebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohneinheit (WE) je Einzelhaus begrenzt. Diese Festsetzung entspricht dem baulichen Bestand in der Örtlichkeit und sichert diesen damit planungsrechtlich.

8.5 Garagen, Tiefgaragen und (Gemeinschafts-) Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die nicht überbauten Bereiche frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit die Realisierung der geplanten hochwertigen und ruhigen Aufenthaltsbereiche sicher zu stellen.

Innerhalb des Sondergebietes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor den Garagen ist eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

8.6 Erschließung

Verkehr

Die Wohngebäude innerhalb des Plangebietes werden verkehrstechnisch von der Theodor-Seipp-Straße aus erschlossen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden sind. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und –ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die geplanten inneren Erschließungen werden als private Verkehrsflächen errichtet und als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger sowie als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich sichergestellt. Darüber hinaus sorgt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für eine fußläufige Verbindung des Plangebietes von Nord nach Süd, sowie für einen Anschluss an den vorhandenen Weg innerhalb des Tierparks. Auch hier bleibt die konkrete Verkehrsflächengliederung und –ausgestaltung der Ausführungsplanung überlassen, wobei für den inneren Erschließungsweg eine Mindestbreite von 3,50 m vorgesehen ist. Ausnahmsweise können geringfügige Abweichungen der dargestellten Trassen für Gehrechte im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

8.7 Entwässerung

Gemäß dem Bodengutachten (Baugrund Süd, März 2013) zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – mit einbezieht, weist der Boden innerhalb des Plangebietes keine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf.

Es wird daher festgesetzt, dass die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer über die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der öffentlichen Kanalisation in der Theodor-Seipp-Straße zuzuführen sind.

Im Zuge der Planung wurde eine differenzierte Entwässerungskonzeption erarbeitet und mit den zuständigen Behörden auch in Verbindung mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – vorabgestimmt.

Demnach wird festgesetzt, dass die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen in den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen (siehe Beiplan „Regenwasserbeseitigung“) im Trennsystem erfolgt und über separate Regenwasserkanäle in den Alsdorfer Weiher bzw. den Broicher Bach als Vorfluter erfolgt. Aufgrund der Geländetopografie ist das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen in den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen (siehe Beiplan „Regenwasserbeseitigung“) im Mischsystem dem Kanal in der Theodor-Seipp-Straße zuzuleiten.

Auf Privaten befestigten Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten anfallende belastete Niederschlagswässer sind auf dem eigenen Grundstück zu fassen und dem öffentlichen Kanal in der Theodor-Seipp-Straße (Mischsystem) zuzuleiten.

8.8 Pflanzvorschriften

Im Falle einer Einfriedung von Grundstücken mit Hecken, wird festgesetzt, dass hierzu Sträucher gemäß der Pflanzliste 1 zu verwenden sind. In die Hecken kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur Straße hin nicht sichtbar ist. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ortstypische und

heimische Pflanzen in der erforderlichen Qualität für die Heckenpflanzungen verwendet werden. Zudem wird durch die Festsetzung einer zur Straße hin nicht sichtbaren Zaunkonstruktion ein städtebaulich harmonisches und durchgrüntes Straßenbild erzeugt.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen innerhalb des Plangebietes, handelt es sich um einen erhaltenswerten und ökologisch wertvollen Baumbestand, der unter anderem auch Funktionen für das Mikroklima erfüllt und als Lebensraum für die Fauna innerhalb des geplanten Wohngebietes dient. Darüber hinaus prägen die Bäume maßgebend das begrünte Erscheinungsbild des Plangebietes, in welches die geplante Bebauung integriert werden soll. Daher sind die festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang mit Bäumen der gleichen Art zu ersetzen.

8.9 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Ziel, gestalterische Ausreißer und Unregelmäßigkeiten mit Negativwirkung im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – setzt fest, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 begrünte Flachdächer als Dachformen zulässig sind. Diese Festsetzung wurde getroffen, um ein einheitliches und städtebaulich attraktives Erscheinungsbild der geplanten Neubebauung innerhalb des neuen Wohngebietes zu erreichen. Moderneren Baustilen und aktuellen Bautrends soll damit ebenso wie mit der besonderen Lage an dem Grenzbereich des „Naherholungsgebiet Broichbachtal“ Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – regelt die Neigung für Flachdächer mit 0° bis 5°. Die Dachbegrünung trägt auch zu der Abflussminderung der anfallenden Niederschlagswässer bei.

Mit der Festsetzung, dass massive Einfriedungen wie Betonzäune sowie geschlossene Zäune aus Kunststoff etc. als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig sind, wird ein homogenes Siedlungsbild sichergestellt und das Ortsbild geschützt. Das neue Plangebiet erhält seinen Charakter vor allem durch die offenen Strukturen und Vielfalt der unterschiedlichen Aufenthaltsräume. Starre und massive Einfriedungen treten städtebaulich gewichtiger in Erscheinung als beispielsweise offene Zaunkonstruktionen oder auch Hecken, die von ihrer Struktur her keine strengen baulichen Anlagen sind.

Aufgrund der Topografie des Plangebietes, kann im Rahmen der Bebauung eine Errichtung von Stützmauern erforderlich werden. Sollten diese Stützmauern vom öffentlichen Raum her einsehbar sein, sind sie als Natursteinmauern, als mit Naturstein verblendete Mauern oder Gabionen auszuführen. Zudem wird zusätzlich die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen u.a. ausgeschlossen. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde abweichende Materialien zur einheitlichen Gestaltung von Stützmauern zugelassen werden.

Diese Festsetzungen dienen der Schaffung eines homogenen und attraktiven Siedlungsbildes in dieser exponierten Lage im Naherholungsgebiet.

Bei benötigten Dacheindeckungen bzw. dem Dachabschluss durch eine Attika, werden Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei gemäß des Arbeitsblatt DWA – A 138 ausgeschlossen.

Diese Festsetzung dient dazu, eine mögliche Metall- und Metalloxidbelastung der auf den Dachflächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer zu verhindern, da diese versickern und über den Alsdorfer Weiher in den Broicher Bach eingeleitet werden sollen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 sowie das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ werden mit Ausnahme von Schornsteinen, Solaranlagen und Antennenanlagen Dachaufbauten jeglicher Art ausgeschlossen. Die Anlage von Terrassen auf der Decke des obersten Geschosses (Dachgeschoss) wird ebenfalls ausgeschlossen. Diese Festsetzungen tragen der Topografie des Plangebietes

Rechnung. Die extremen Höhenunterschiede im Plangebiet führen dazu, dass die Dachflächen tiefergelegener Bebauung von höhergelegenen Standorten eingesehen werden können und damit in ihrer städtebaulichen Wirkung hervortreten. Um auch an dieser Stelle ein attraktives und einheitliches Siedlungsbild gewährleisten zu können, wird die Anlage von Dachaufbauten planungsrechtlich reguliert.

Unterstützt wird dies durch die Zulässigkeit von extensiv und intensiv begrünten Dächern, die zusätzlich einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt und Mikroklima leisten.

Die Unterkellerung von Gebäuden wird innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholung“ ausgeschlossen. Das Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher –, welches auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – einbezieht, bestätigt ein Vorhandensein vernässter Böden in einer Entfernung von ca. 20 Metern zum Alsdorfer Weiher. Diese liegen in einer Tiefe von 2,3 bis 2,6 m unterhalb der Geländeoberkante und damit ungefähr auf Höhe des Wasserspiegels des Alsdorfer Weihers. Das Sondergebiet liegt nur knapp über diesem Geländeniveau, daher wird eine Unterkellerung in diesem Bereich ausgeschlossen, um mögliche grundwasserbedingte Schäden zu vermeiden.

8.10 Landschaftsrechtliche Regelungen – Stellplätze (i.V.m. §51 BauONW)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass mindestens ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit und innerhalb der für Tiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzten Flächen zu realisieren ist.

8.11 Hinweise

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Baugrund

In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung innerhalb dieser Bereiche sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Daher wird darauf hingewiesen, dass es durch einen Anstieg des Grubenwassers zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen kann. Zudem können die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes zukünftig von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus beeinflusst werden. In diesem Fall wäre mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen, zu rechnen.

Grundwasser- und Bodenverhältnisse

Da das Plangebiet von Süden nach Norden stark abfällt ergeben sich besondere hydrogeologische Verhältnisse die ggf. bei einer Bebauung durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Insbesondere wird hierbei auf die Möglichkeit eines lokalen Auftretens von Hangwasser hingewiesen.

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdreiches oder des Grundwassers, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – wurde eine Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, Juli 2015) durchgeführt, welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – nach derzeitigem Kenntnisstand aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist, da nach Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die in der Vorprüfung genannten Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Städteregion Aachen entsprechend umzusetzen:

- Das Anbringen von Nisthilfen in Bezug auf die Mehlschwalbe
- Die Untersuchung älterer Bäume vor Ihrer Fällung auf das Vorhandensein von größeren Nestern und Baumhöhlen
- Sowie die Überprüfung aller abzureißenden Gebäude auf das Vorhandensein von Nestern für Winter- bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen.

Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitgehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

Energieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Nahwärmenetz vorgesehen, so dass für die vorgesehen Neubauten die Verpflichtung zum Anschluss an das Nahwärmenetz resultiert. Der Anschluss- und Benutzungszwang für Nahwärme wird durch eine Satzung gemäß § 9 Gemeindeverordnung NRW sichergestellt werden.

9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vollständig über die Theodor-Seipp-Straße bzw. die geplanten und daran angeschlossenen Geh- und Fahrrechte. Darüber hinaus besteht eine ausreichende Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die Buslinien AL 3 und AL 5 halten direkt an der östlichen Plangebietsgrenze und bieten eine umsteigefreie Verbindung zum Annapark und in das Zentrum von Alsdorf im Norden sowie nach Alsdorf-Kellersberg. Ab der Haltestelle Annapark fährt die Linie 151 darüber hinaus weiter in Richtung Aachen und es besteht ein Anschluss an die das Schienennetz der Euregiobahn Richtung Stolberg und Aachen.

Nördlich und westlich des Plangebietes verläuft die B 57, welche direkt über die Theodor-Seipp-Straße zu erreichen ist und Anbindungen an das regionale Verkehrsnetz in Richtung Herzogenrath, Baesweiler und Würselen/ Aachen gewährleistet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher – wurde seitens des zuständigen Fachamtes A 65 bereits die Verkehrsverträglichkeit am Knoten B57/Theodor-Seipp-Straße in Bezug auf die Neuentwicklung beider Wohngebiete nachgewiesen, zumal die Verkehre der Wohnbebauung in wesentlich moderater Verteilung erfolgen als bei der bisherigen Schulnutzung.

10. ENTWÄSSERUNG

Gemäß dem Bodengutachten (Baugrund Süd, März 2013) zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – mit einbezieht, weist der Boden innerhalb des Plangebietes keine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf.

Es wird daher festgesetzt, dass die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer über die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Geh-, Fahr-

und Leitungsrechte der öffentlichen Kanalisation in der Theodor-Seipp-Straße zuzuführen sind.

Im Zuge der Planung wurde eine differenzierte Entwässerungskonzeption erarbeitet und mit den zuständigen Behörden auch in Verbindung mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – vorabgestimmt.

Demnach wird festgesetzt, dass die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen in den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen (siehe Beiplan „Regenwasserbeseitigung“) im Trennsystem erfolgt und über separate Regenwasserkanäle in den Alsdorfer Weiher bzw. den Broicher Bach als Vorfluter erfolgt. Aufgrund der Geländetopografie ist das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen in den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen (siehe Beiplan „Regenwasserbeseitigung“) im Mischsystem dem Kanal in der Theodor-Seipp-Straße zuzuleiten.

Auf Privaten befestigten Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten anfallende belastete Niederschlagswässer sind auf dem eigenen Grundstück zu fassen und dem öffentlichen Kanal in der Theodor-Seipp-Straße (Mischsystem) zuzuleiten.

11. LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.329 – Am Tierpark –, wurde eine Gutachterliche Stellungnahme (IBK, 18.04.2016) erarbeitet. Hierbei wurden insbesondere die möglichen Immissionsauswirkungen des nördlich angrenzenden Tierparks untersucht. Im Rahmen der allgemeinen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigung von Anlagen wie auch die Auswertung einer mehrstündigen Immissionsmessung können hierzu jedoch keine verhaltensbezogenen Aktivitäten geregelt oder genau prognostiziert werden.

Im Plangebiet sind nicht nur Geräuschanteile von Tierlauten, sondern insbesondere auch Kommunikationsäußerungen von Erwachsenen und munter spielenden Kindern enthalten.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wird im Gutachten darauf aufmerksam gemacht, dass von schalltechnisch relevanten Tieren (z.B. Esel, Pfaue, etc.) im Tierpark, insbesondere während der Brunftzeiten, mit Pegelhuben von mehr als 15 dB(A) über den allgemeinen Natur- und Umgebungsgeräuschen zu rechnen ist und diese Vorbelastung als ortsüblich zu tolerieren ist.

Neben dem Verkehr auf der Theodor-Seipp-Straße, könnten auch die gastronomischen Nutzungen am Nordufer des Weihers Emissionen verursachen. Dieser Sachstand wurde bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 328 – Am Weiher – untersucht und geregelt. Hier bestehen auf Grundlage der Angaben zur Nutzung der Anlage und unter Voraussetzung der Realisierung der schalltechnischen bzw. betriebsorganisatorischen Maßnahmen seitens des Gutachters keine weiteren Bedenken gegen die Schaffung von Wohnbebauung.

12. BAUGRUND

Im Rahmen des Bodengutachtens zum Bebauungsplan Nr. 328 (IWB, 24.05.2013) wurde auch die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die Errichtung von Wohnhäusern untersucht. Demnach können die anstehenden Böden, bei mindestens steifer Konsistenz der bindigen Partien, für die geplanten Wohnhäuser erfahrungsgemäß als insgesamt ausreichend tragfähig angesehen werden. Die Gebäude könnten danach grundsätzlich mit oder ohne Keller auf Streifenfundamenten oder tragenden Sohlplatten errichtet werden. Aufgrund der wechselnden Bodenschichtung, insbesondere der variierenden Mächtigkeit der relativ setzungsempfindlichen Lehmböden, wird empfohlen, nach der Erschließung des Plangebietes jeweils bauwerksbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen.

13. ARTENSCHUTZ, AUSGLEICH UND UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – handelt es sich um die Überplanung eines bereits zu überwiegenderen Teilen bebauten Bereichs und um keine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Ein ökologischer Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – wurde eine Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, Juli 2015) durchgeführt, welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – nach derzeitigem Kenntnisstand aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist, da nach Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die in der Vorprüfung genannten Maßnahmen sind rechtzeitig durchzuführen und einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend umzusetzen:

- Das Anbringen von Nisthilfen in Bezug auf die Mehlschwalbe
- Die Untersuchung älterer Bäume vor Ihrer Fällung auf das Vorhandensein von größeren Nestern und Baumhöhlen
- Sowie die Überprüfung aller abzureißenden Gebäude auf das Vorhandensein von Nestern für Winter- bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen.

Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitgehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

14. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich fast vollständig im Eigentum der Stadt Alsdorf. Die Ausnahme bildet hierbei das Flurstück 460, welches sich in Privateigentum befindet, jedoch nur zur planungsrechtlichen Bestandssicherung in den Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – einbezogen wurde.

15. FLÄCHENBILANZ

Flächen BP 329 – Am Tierpark -	in m ²	in %	maximal befestigte Flächen in m ²
WA - Allgemeine Wohngebiete	~ 18.448	97,0	~ 11.069 (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung = 0,6)
SO - Sondergebiet „Freizeit- und Erholung“	~ 304	1,6	~ 135 (Baugrenze)
Straßenverkehrsfläche	~ 266	1,4	~ 266
Summe	~19.018	100	~11.470

16. GUTACHTEN

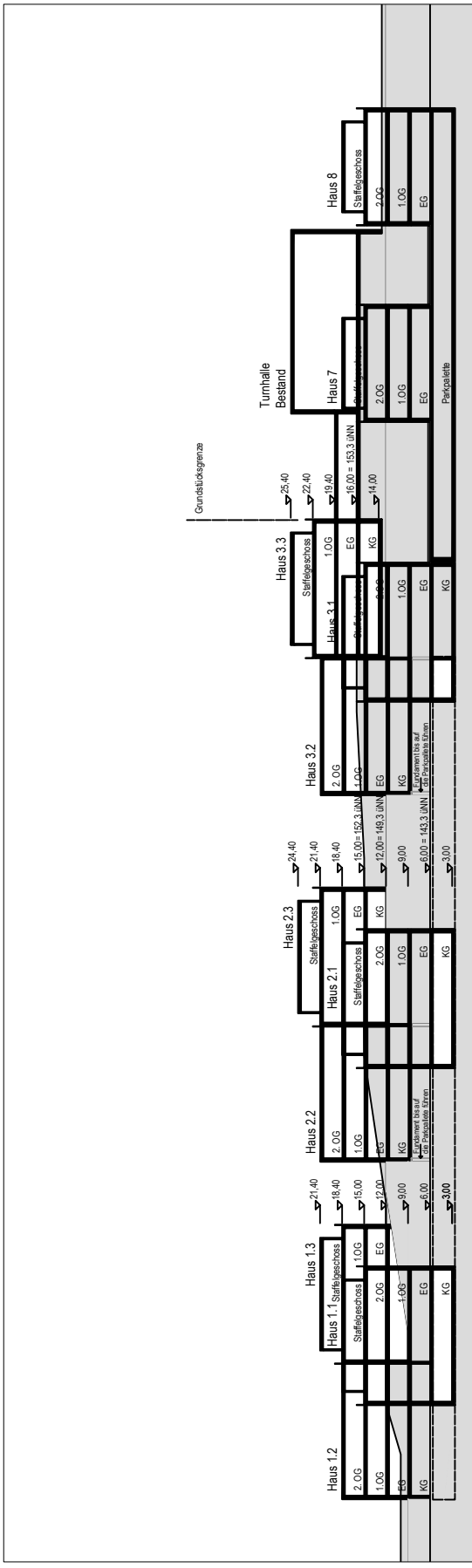
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – wurden folgende Gutachten erstellt:

- Bodengutachten vom 21. März 2013, Baugrund Süd, Akt.-Z.: AAZ 1301001
- Entwässerungsstudie vom 24. Mai 2013, IWB Aachen Ingenieurbüro Weitz-Jany und Bürger GbR
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 16. Juli 2015, Stadt Alsdorf FG 2.1 – Bauleitplanung / FG 2.3 – Sonderaufgaben und Umwelt
- Gutachterliche Stellungnahme vom 18. April 2016, IBK Schallimmissionsschutz, Nr. A/89/185/BPFL/045

Alsdorf, den 15.11.2017

Molitor

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 329 - Am Tierpark -



Systemschnitt

Stand 11.09.2017

ohne Maßstab