



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 343
– AN DER HEIDE –**

Stand 25.08.2020

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

Inhalt

1	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
4	VERFAHRENSVERLAUF	7
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
5.1	Bestandssituation.....	9
5.2	Umgebung	10
6	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	11
7	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	11
7.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	12
7.2	Erschließungskonzept	12
8	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	15
8.1	Art der baulichen Nutzung	15
8.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO	15
8.1.2	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	16
8.1.3	Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung	17
8.2.1	Zahl der Vollgeschosse	17
8.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	18
8.2.3	Grundflächenzahl	18
8.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
8.4	Garagen und Stellplätze	19
8.5	Nebenanlagen.....	20
8.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	20
8.7	Verkehrsflächen	20
8.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
8.9	Maßnahmen zum Artenschutz und zur Durchgrünung des Gebiets.....	21
8.10	Gestalterische Festsetzungen	22
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22
9.1	Anbauverbots- und beschränkungszone entlang der B 57	22
10	KENNZEICHNUNGEN.....	22
10.1	Humose Böden	22
11	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	23
12	ENTWÄSSERUNG	25
12.1	Schmutzwasser	25
12.2	Niederschlagsentwässerung	25

13	ENERGIEVERSORGUNG	27
14	LÄRMSCHUTZ	27
14.1	Verkehrslärm.....	27
14.2	Gewerbelärm.....	29
15	HINWEISE	29
16	BERGBAU, ALTLASTEN	31
17	BAUGRUND	32
18	NATUR UND LANDSCHAFT	32
18.1	Artenschutz in der Bauleitplanung.....	32
18.2	Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	33
19	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	34
20	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	35
21	FLÄCHENBILANZ.....	35
22	GUTACHTEN.....	35

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 343 – An der Heide – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 343 – An der Heide – befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtzentrums und umfasst bisher überwiegende unbebaute Grün- und Freiflächen zwischen der Würselener Straße, dem Bahnhofplatz und Schützenstraße, des Kurt-Koblitz-Ring (B 57) und der Otto-Brenner-Straße. Im Nordwesten begrenzt die Würselener Straße (Bestandsbebauung, Teilbereich rechtskräftiger Bauungsplan Nr. 143 -Prämienstraße) den Geltungsbereich des Bauungsplans.

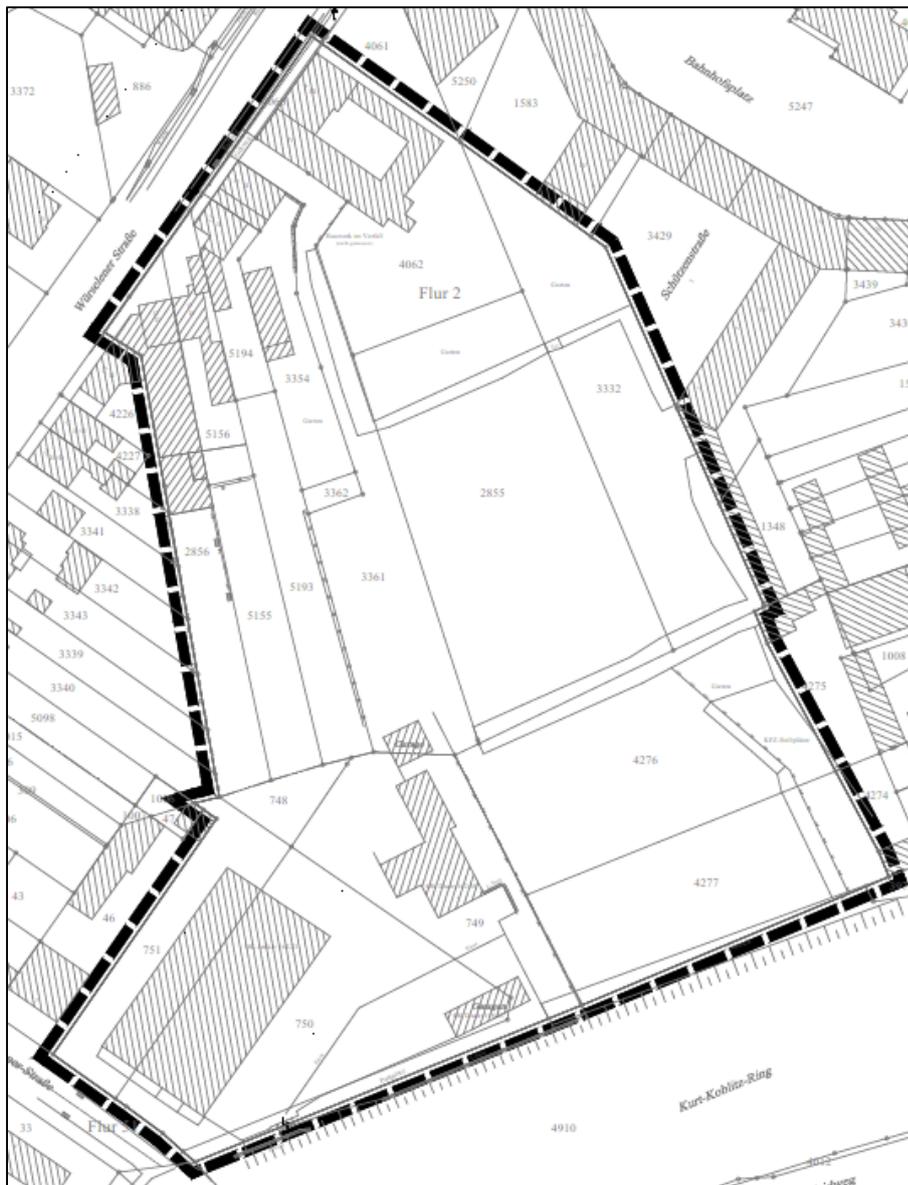


Abbildung 1: Plangebiet und Umgebung, Liegenschaftskarte

Quelle: © Geobasisdaten NRW

Das Plangebiet grenzt

- im Westen an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Würselener Straße,
- im Nordwesten und im Norden unmittelbar an die Würselener Straße,
- im Nordosten und Osten an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung um den Bahnhofsplatzes bzw. Schützenstraße,
- im Süden unmittelbar an den Kurt-Koblitz-Ring sowie
- im Südwesten unmittelbar an die Otto-Brenner-Straße an bzw. entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 46.

Der Bebauungsplan Nr. 343 – An der Heide – liegt in der Gemarkung Alsdorf und umfasst die Flurstücke, 2855, 2856, 3332, 3354, 3361, 3362, 4060, 4062, 4276, 4277, 5155, 5156, 5193 und 5194 in der Flur 2 sowie die Flurstücke 748, 749, 750 und 751 in der Flur 51.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 343 – An der Heide – beträgt ca. 2,3 ha (23.025 m²).

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: Oktober 2016) stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ASB – „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet wird von den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht berührt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für die südwestlichen Bereich (u. a. vorh. Gewerbebetrieb) „gemischte Bauflächen“ dar. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die nördlichen und nordwestlichen Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143 –Prämienstraße – als Mischgebiet festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese Flächen und nördliche Flächen der zu überplanenden Fläche im Geltungsbereich als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Die künftige Planung entspricht daher in Teilen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es erfolgt daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächen-nutzungsplanes in Form einer Berichtigung.

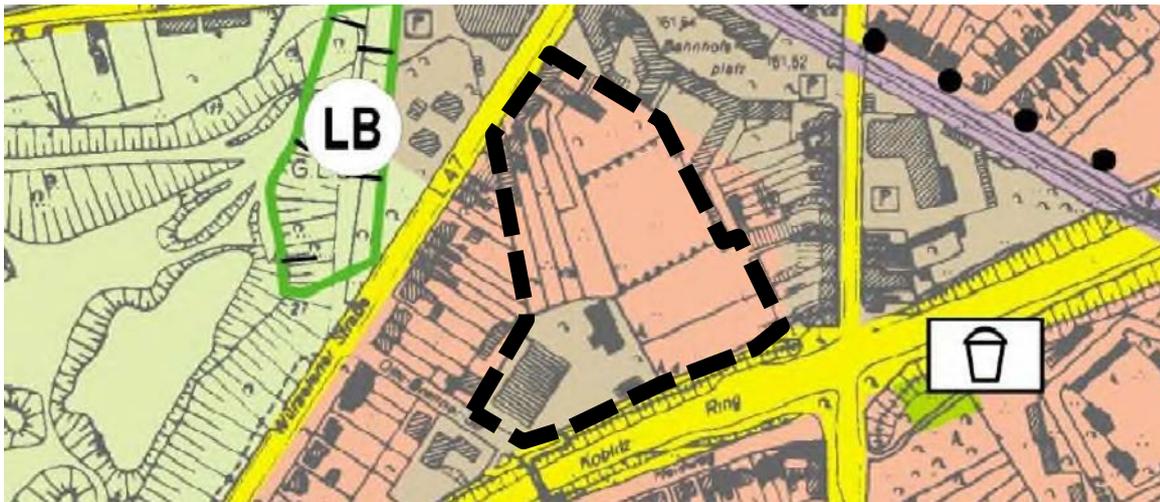


Abbildung 2: gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf

Quelle: Stadt Alsdorf

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 343 – An der Heide – überplant im südwestlichen Bereich einen Teil des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 144 – Heidweg – und im nördlichen Bereich Teile des ebenfalls seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 143 – Prämienstraße –.

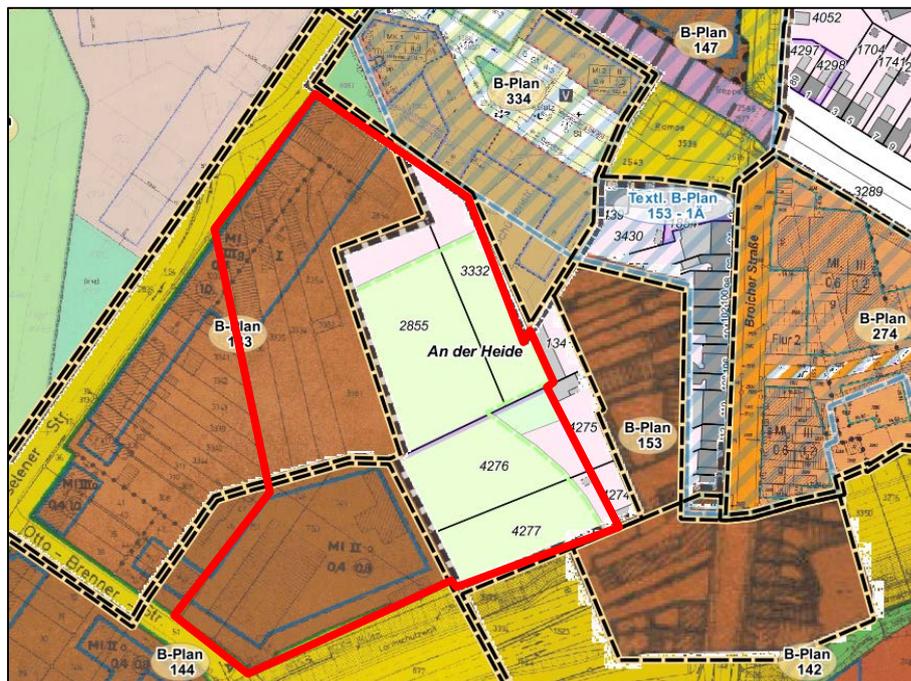


Abbildung 3: Übersicht der rechtskräftigen BP im Plangebiet und Umgebung

Diese rechtskräftigen Bebauungspläne weisen in den Überdeckungsbereichen folgende Festsetzungen auf:

Bebauungsplans Nr. 143 – Prämienstraße –

Der Bebauungsplan setzt entlang der Würselener Straße Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit einer straßenbegleitenden, geschlossenen dreigeschossigen Bebauung entlang der Straße auf, im rückwärtigen Bereich ist die Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die GRZ ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 1,0 festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gesichert (Tiefe ca. 35 m).

Bebauungsplans Nr. 144 – Heidweg –

Im Südwesten, im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes, besteht der Bebauungsplan Nr. 144 – Heidweg – mit der Festsetzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen um die heute bestehenden Gebäude gesichert

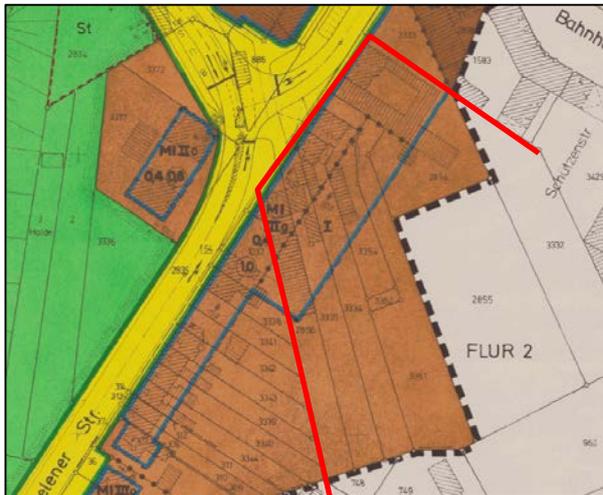


Abbildung 4 Bebauungsplan Nr. 143 – Prämienstraße –



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 144 – Heidweg –

Mit Rechtskraft des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide – treten die Regelungen dieser rechtswirksamen Bebauungspläne in den Überdeckungsbereichen zurück.

4 VERFAHRENSVERLAUF

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der der Nachverdichtung dient, darüber hinaus keine Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten sind und die Obergrenze von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung innerhalb des Plangebietes nicht erreicht wird, sind hier die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung vom 20.11.2018 wurde der Beschluss gefasst, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erfolgt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (AfS) am 20.11.2018 wurde auch der städtebauliche Entwurf des Investors (Stand: Juli 2018) zur Kenntnis genommen. Auf diesem ersten Konzept aufbauend wurden verschiedene Fachgutachten erstellt, das Konzept weiter konkretisiert und der Vorentwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Die Verwaltung wurde mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beauftragt. Diese wurde vom 28.11.2019 bis 06.01.2020 durchgeführt.

Aufgrund des Planungsfortschritts sowie aufgrund von Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Änderungen / Ergänzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen worden:

- a) Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden des Plangebietes bis zur Würselener Straße:

Für die betroffenen Bestandsgrundstücke an der Würselener Straße besteht Planungsrecht seit 1986. Aufgrund geänderter Planungsziele wird dieser Bestandsbereich komplett in den Geltungsbereich übernommen, um eindeutige Aussagen zu zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auch für diese Bestandsgrundstücke festzusetzen.

Hieraus folgend wurde die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan aktualisiert. Diese Bestandsbereiche wurden in die Untersuchung integriert. Die neueren Ergebnisse wurden als textliche und zeichnerische Festsetzungen mit in den Entwurf übernommen.

- b) Aufgrund der Stellungnahme von Straßen.NRW, dass hinsichtlich einer möglichen Vernässung der Böschung zur Lärmschutzwand diese instabil werden könnte, muss die Versickerungsanlage verlegt werden. Es müsste zur Herstellung der Anlage längs des Dammes der Boden bis auf die wasserdurchlässige Schicht abgetragen werden. Ohne den Einsatz eines sehr kostenintensiven Grabenverbaus ist das nicht möglich. Die Versickerungsanlage wird nun in der Offenlagefassung unterhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzes südlich des vorhandenen Wohnhauses Nr. 7 festgesetzt. Aufgrund des Platzmangels für ein offenes Becken wird die Herstellung des erforderlichen Rückhalteriums im Baukastenprinzip mittels überfahrbarer Kästen aus Kunststoff in modularer Bauweise hergestellt und wird unterirdisch als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Entwurf mit einer Randsignatur festgesetzt. Dies hat (aufgrund des technischen, unterirdischen Bauwerks) zur Folge, dass der Verschwenk der südlichen Erschließungsstraße ca. 20 m Richtung Osten verschoben wurde.
- c) In der gleichen Stellungnahme wies Straßen.NRW darauf hin, dass Anpflanzungen (Straßenbegleitgrün) auf den Böschungen entlang der B 57 zu erhalten und ihre Auswirkungen zu dulden sind. Unterhaltungsarbeiten dürfen nicht behindert werden. Es wird daher nördlich des Lärmschutzwalls ab dem Fuß der Böschung innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen der Entwurfsplanung ein 3,5 m breites Geh- und Fahrrecht entlang der Böschung des Lärmschutzwalls unmittelbar am Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, so dass die Pflegearbeiten am Wall ungehindert verrichtet werden können.
- d) Die Fläche, auf der die Versickerungsanlage im Vorentwurf festgesetzt war, wird überwiegend im Entwurf als Grünfläche festgesetzt. Im Bereich des Geh- und Fahrrechts sollte die Grünfläche im weiteren Verfahren mit Rasengittersteinen bzw. Rasenschutzmatten befestigt werden. Unmittelbar südlich der Erschließungsstraße werden zusätzlich Besucherstellplätze in Längs-Ausrichtung angeordnet.
- e) Im Zuge der Stellungnahme der RWE Power AG wird auf die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen (Blatt L5102) hingewiesen. Hier sind für einen Teil des Plangebietes

Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. In der Entwurfsfassung ist diese Kennzeichnung in der Planzeichnung für den entsprechenden Teil des Plangebiets aufgenommen. In den textlichen Festsetzungen ist diese Kennzeichnung mit entsprechendem Text eingegliedert.

Des Weiteren wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes noch weitere Hinweise aufgenommen: Bergbau / Grundwasserverhältnisse (Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau), Gewässerschutz (StädteRegion Aachen, Untere Wasserbehörde), Kriminalprävention (Polizeipräsidium Aachen).

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Bestandssituation

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wiesen und Weiden geprägt, lediglich zwei bebaute Bereiche werden in den Geltungsbereich übernommen:

Im Südwesten des Geltungsbereichs wird der bestehende Gewerbebetrieb (Druckerei) in den Geltungsbereich übernommen, u. a. aufgrund der hier vorgesehenen Hauptanbindung des Plangebietes. Das Gewerbeareal besteht aus einer Gewerbehalle mit vorgelagerten Hof-/Stellplatzflächen und einem separaten Wohngebäude im Osten des Gewerbebetriebs (Flurstück 749, Flur 51). Der Betrieb sowie das Wohngebäude werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert und somit erhalten. Die potenziell vom Gewerbe ausgehenden Emissionen werden gutachterlich untersucht (vgl. u. a. Kap. 14).

Im Norden werden die Bestandsgebäude Würselener Straße Nr. 9 bis 17 mit ihren rückwärtigen Gebäudeeinheiten und den gesamten Flurstücken in den Geltungsbereich aufgenommen, so dass die nordwestliche Grenze unmittelbar entlang der Würselener Straße liegt. Diese Bebauung ist bisher planungsrechtlich als Mischgebiet durch den Bebauungsplan Nr. 143 gesichert. Insgesamt sind die Gebäude zwei bis dreigeschossig. Historisch bestand hier eine gemischte Nutzung; mittlerweile befindet sich nur noch ein Handwerksbetrieb entlang der Würselener Straße im Geltungsbereich. Bei der Würselener Straße Nr. 9 handelt sich um eine Hofanlage, ehemals als Mühle genutzt, bestehend aus einem dreigeschossiges Gebäude entlang der Straße und rückwärtigen ehem. Wirtschaftsneubauten.

Der ansonsten überwiegende Teil des Plangebiets ist geprägt durch Wiesen und Weiden, an dessen Rändern freiwachsende Hecken und Laubbäume bestehen. Im Nordwesten ist das Plangebiet geprägt durch die der Straßenrandbebauung Würselener Straße bestehenden rückwärtigen Gartenflächen, ebenfalls teilweise mit Laubbäumen und Sträuchern bewachsen.

Das Plangebiet steigt von Norden (nördlicher Punkt: 159,4 ü. NHN) gering Richtung Süden um ca. 1,00 m auf 160,4 m ü. NHN in der Mitte des Plangebiets an. Weiter Richtung Süden fällt das Gelände dann um ca. 4,50 m Richtung Südwesten stark ab (südwestlichster Punkt: 155,91 ü. NHN).

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch die mehrgeschossige Wohnbebauung der Schützenstraße (BP Nr. 334) bzw. die rückwärtige gemischte Bebauung der Broicher Straße

(BP Nr. 153) geprägt. Südlich besteht der vierspurige Kurt-Koblitz-Ring (B57) mit einer Verkehrsbelastung von ca. 14.000 Kfz / d¹. Im Süden grenzt die gemischte Baustruktur der Otto-Brenner-Straße mit sowohl Wohn- als auch gewerblichen Bauten in unterschiedlichen Bauformen an (BP Nr. 144). Im Westen ist die Wohnbebauung der Würselener Straße vorherrschend (BP Nr. 143).



Abbildung 6: Unmittelbares Plangebiet und Umgebung, Luftbild
Quelle: ©Geobasisdaten NRW, www.tim-online.de

5.2 Umgebung

Nördlich des Plangebietes befindet sich in guter fußläufiger Erreichbarkeit die Alsdorfer Innenstadt (ca. 300 m) mit dem hier bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Die Nahversorgung ist darüber hinaus fußläufig über die nordöstlich gelegenen Geschäfte an der Bahnhofstraße (insb. Hauptzentrum Bahnhofstraße) sichergestellt. Auch wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe gegeben, z. B. im nördlich gelegenen Anna-Park das Kultur- und Bildungszentrum „KuBiZ“ mit Realschule und Gymnasium. Westlich des Plangebietes, jenseits der Würselener Straße (L47) schließt die Bergehalde Anna I an, die als „Naturschutzgebiet“ (NSG) gem. § 23 BNatSchG im Landschaftsplan 1 Herzogenrath – Würselen der StädteRegion Aachen gesichert ist. Naherholungsgebiete um den Alsdorfer Weiher und das Broichbachtal sind ebenfalls gut erreichbar (ca. 800 m – 1 km).

An der südwestlichen Grenze des Plangebiets ist der südlich gelegene Stadtteil Kellersberg durch eine Fußgängerüberführung über die Bundesstraße verbunden. Hier befindet sich südlich in etwa 350 m Fußweg vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 343 – An der Heide – entfernt das Katholische Pfarramt Herz-Jesu sowie das Katholische Familienzentrum Herz-Jesu Kellersberg in der Heibelstraße.

Neben der guten MIV-Anbindung durch Otto-Brenner-Straße, Würselener Straße und Kurt-Koblitz-Ring (B 57) ist im Plangebiet außerdem eine fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Alsdorf mit dem Schienennetz der Euregiobahn Richtung Stolberg und Aachen sichergestellt.

¹ Quelle: Bundesverkehrszählung 2015, <https://www.nwsib-online.nrw.de>

Zudem besteht eine sehr gute Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an der nördlich gelegenen Bushaltestelle ZOB Anna-Park. Hier fahren die Buslinien 28, 29, 51, 51V, 69, 89, 90, 151, 433 der ASEAG in Richtungen der Nachbarstädte Würselen und Aachen, Herzogenrath, Übach-Palenberg und Baesweiler sowie die Stadtbuslinien AL1, AL2, AL3, AL3ALT, AL5 und V in die jeweiligen Stadtteile. Südlich an der B 57 befindet sich eine weitere Bushaltestelle „Kellersberg - Am Weiher“. Hier halten die Buslinien 51, 51V der ASEAG sowie die Stadtbuslinien AL3, AL3ALT, AL5 und V.

Über die B 57 ist die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz in Richtung Herzogenrath, Baesweiler und Würselen / Aachen gewährleistet.

6 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im südwestlichen Siedlungsrand der Innenstadt von Alsdorf, südlich der Würselener Straße und nördlich des Kurt-Koblitz-Rings beabsichtigt ein privater Investor das beschriebene Plangebiet als Flächenreserve in zentraler Lage mit einer Wohnbebauung zu entwickeln. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Arrondierung des Alsdorfer Innenstadtbereichs zu schaffen. Dies entspricht somit auch dem „Rahmenplan Generationenwohnen in Alsdorf“ (VL 2015/0401/2.1), der den Bereich als Flächenreserve des Flächennutzungsplanes 2004 zur Wohnbauentwicklung avisierte.

Das Plangebiet bietet aufgrund der Nähe zur Alsdorfer Innenstadt mit dem hier bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, zum nördlich gelegenen Anna-Park und dem Naherholungsgebiet um das Broichbachtal zum einen und der besonders guten Anbindung durch Schiene und Bus zum anderen besonders gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes nach dem Planungsgrundsatz „Stadt der kurzen Wege“. Aufgrund der integrierten Lage im Innenstadtgefüge entspricht die Planung zudem dem Grundsatz einer ressourcenschonenden Nachverdichtung in einem gewachsenen Bereich. Insbesondere ist es daher auch Ziel, an diesem Standort nach dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet für junge Familien zu entwickeln, aber aufgrund der Standortvorteile auch besondere Wohnformen für Senioren anzubieten.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist daher die Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit insbesondere der Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung Alsdorf zu einem attraktiven Wohnstandort.

7 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Gemäß den verfolgten Zielen, der Bestandssituation und den planungsrechtlichen Vorgaben wurden mehrere Konzeptvarianten entwickelt, die nach Abstimmung mit dem am Planungsprozess Beteiligten und nach Abwägung der zu verfolgenden Planungsgrundsätze zu dem nachfolgend beschriebenen Städtebaulichen Entwurf² führten. Dabei sind bedingt durch die Lage des Planareals und dem Ziel der Planung folgende Planungsparameter im Plankonzept zu berücksichtigen:

² Im Ausschuss für Stadtentwicklung, November 2018 (Aufstellungsbeschluss) wurde ein Vorfassung dieses Entwurfes vorgestellt und entsprechend zur Kenntnis genommen.

- HAUPTERSCHLIEßUNG / ANBINDUNG DES PLANGEBIETES ÜBER DIE OTTO-BRENNER-STRASSE (GEWERBEGRUNDSTÜCK), LEDIGLICH UNTERGEORDNETE ANBINDUNG IM NORDEN AN DIE WÜRSELENER STRASSE, BEI DER ES SICH UM EINEN RETTUNGSWEG UND UM EINEN FUß- UND RADWEG HANDELT.
- Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Wohngebietes bestehend aus unterschiedlichen Wohnangeboten für junge Familien und besondere Wohnformen für z. B. für Senioren
- Mix aus Mehrfamilienhäusern und Stadthäusern in hochwertiger, moderner Architektur
- Gewährleistung ausreichender Anbindemöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Angebot eines Kinderspielplatzes
- Sicherung des vorhandenen Gewerbebetriebs und des bestehenden Wohnhauses und Einbindung in das Erschließungskonzept.

Diese Planungsparameter fließen ein in das nachfolgend beschriebene Konzept.

7.1 **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

- Entsprechend der Lage im Siedlungsgefüge und der Nachfrage am Wohnungsmarkt werden im Konzept individuelle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Punkthäusern angeboten. Die Anordnung erfolgt in der Art, dass im Osten in Nachbarschaft der verdichteten Bebauung um Schützenstraße und Bahnhofplatz größere Gebäudezeilen angeordnet werden und im Inneren, zur weniger verdichteten Bestandsbebauung orientiert, der Bedarf in Punkthäusern gedeckt wird.
- Auch die Gebäudehöhenentwicklung orientiert sich nach diesem Prinzip: Es ist beabsichtigt, die Wohngebäude im Osten mit überwiegend drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zu errichten. In den Randbereichen (Westen und Norden) sind hingegen zweigeschossige Punkthäuser plus sog. Staffelgeschoss vorgesehen.
- Um eine homogene Architektur und Dachlandschaft zu gewährleisten, sind sämtliche Gebäude mit Flachdächern geplant.
- Die Gebäude sind so angeordnet, dass eine Süd- bzw. eine Südwest-Ausrichtung der Aufenthaltsräume möglich ist.
- Insgesamt werden gemäß Punkt 5 der textlichen Festsetzungen in den WA 01, WA 02, WA 03 sowie im MU 03 maximal 131 neue Wohneinheiten im Plangebiet untergebracht. Die zweigeschossigen Punkthäuser (WA 03, MU 03) weisen laut städtebaulichem Konzept 4 bis 5 Wohneinheiten auf, die dreigeschossigen Punkthäuser (WA 02) 7 bis 11 Wohneinheiten auf. Die beiden Gebäudezeilen (WA 01) sind mit ca. 25 Wohneinheiten je Gebäudezeile geplant. Im MU 01 und im MU 02 (Bestandsbebauung Würselener Straße) bestehen 5 Gebäude in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Zulässigkeit von drei Vollgeschossen. Im MI 1 befindet sich ein Wohngebäude. Eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

7.2 **Erschließungskonzept**

Fahrschließung / Fuß- und Radwege

- Das Plangebiet wird ausgehend von der Otto-Brenner-Straße in einem Einbahnstraßenring, der um die Wohnbebauung angeordnet ist und jeweils am Rand des Plangebietes

verläuft, erschlossen. Lediglich im südlichen ersten Abschnitt bis zur Einfahrt in die geplante Tiefgarage wird die Erschließung im Zweirichtungsverkehr ausgebaut.

- Im Übergang Zweirichtungsverkehr - Einbahnstraße ist eine kleine Platzfläche / Wendemöglichkeit (Radius 6,0 m) gegeben. Die Wendemöglichkeit ist gem. RSt. 06 als Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geeignet (S. 73, Bild 59).
- Die Anbindung an die Würselener Straße im Norden erfolgt lediglich als Fuß- und Radweg bzw. Rettungsweg zwischen den Gebäuden Würselener Straße 9 und 11 (Flurstück 3361, Flur 2). Vorgesehen ist, durch Feuerwehrrastpfeiler widerrechtliches Befahren zu unterbinden. Eine weitere Fußwegeanbindung ist im Osten zur angrenzenden Schützenstraße geplant.
- Sämtliche Erschließungsstraßen werden nach den Vorgaben der RSt 06 als Wohnstraße geplant und weisen eine Breite von 5,50 m im Einfahrtsbereich (aufgrund der Bestandsnutzung Lkw-Anlieferfläche), 6,50 m im folgenden Verlauf bis zur südlichen Tiefgarageneinfahrt auf. Ab hier wird die Erschließung als Einbahnstraße geführt. Dieser Einbahnstraßenring weist i. d. R. eine Fahrbahnbreite von 3,50 m bzw. 4,10 m auf. Die Breite von 4,10 m wird in den Bereichen gesichert, wo wichtige Fußwegebeziehungen bestehen. Alle Erschließungsstraßen werden im Mischsystem mit höhengleichem Ausbau ausgeführt ausgebaut.
- Innenliegend sind die Wohngebäude lediglich durch Wohnwege in einer Breite von 3,0 m erschlossen, ein dichtes Fußwegenetz (wassergebunden) gewährleistet die fußläufige Erreichbarkeit untereinander und Durchquerung des Plangebietes in alle Richtungen.
- Der Wohnungsbestand im Südwesten wird ebenfalls über den Einbahnring erschlossen.

auf offenen Stellplätzen untergebracht. Somit sind 121 Bewohnerstellplätze in den Tiefgaragen und oberirdisch in offenen Stellplatzanlagen geplant.

- Ergänzend werden oberirdisch Besucherparkplätze im Plangebiet untergebracht: ca. 16 im nördlichen Bereich sowie ca. 31 im südlichen Plangebiet, so dass insgesamt 168 Park-/ Stellplätze im gesamten Plangebiet vorgesehen sind.

8 PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Das beschriebene städtebauliche Konzept ist Grundlage für den Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und orientiert sich an der beabsichtigten Entwicklung und Zielen für das Plangebiet. Daneben erfolgt die Sicherung der Bestandsbebauung im Süden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie im Norden als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO.

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bereich der heutigen Freiflächen erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und orientiert sich an der beabsichtigten Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes im Planungsraum.

Um den angestrebten hochwertigen und qualitätsvollen Gebietscharakter zu sichern, werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen „Anlagen für sportliche Zwecke“ aufgrund von ungewollt hohen, unverträglichen Verkehrsfrequenzierungen ausgeschlossen.

Zudem werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da diese mit der Struktur eines kleingliedrigen, aufgelockerten hochwertigen Wohngebietes nicht vereinbar sind. Sie sollten aufgrund der Verkehrsfrequenzierung eher an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden und sind daher hier unzulässig. Für diese Nutzungen sind in Alsdorf genügend Alternativstandorte in besserer städtebaulicher Zuordnung vorhanden. Zudem sind diese Anlagen und Einrichtungen aufgrund ihrer großvolumigen Ausdehnung, der auffallenden Gestaltung und des intensiven Verkehrsraufkommens (insbesondere Tankstellen) in diesem künftig durch Wohngebäude geprägten Gebiet zur Wahrung des Ortsbildes unerwünscht.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO jedoch weiterhin zulässig.

Die Gliederung in die Wohngebiete WA 1 bis WA 3 erfolgt insbesondere aufgrund der unterschiedlichen beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung der Gebäude und ist nicht in der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung begründet.

8.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Neben dem vorhandenen Gewerbebetrieb an der Otto-Brenner-Straße im Südwesten des Plangebiets, welcher im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert und erhalten werden soll, befindet sich nördlich davon ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach. Beide Bestandsgebäude, Wohnhaus und Druckerei werden in einem Mischgebiet zusammengefasst. Die Festsetzung dient dem Ziel, den vorhandenen Gewerbebetrieb und das vorhandene, dem Gewerbebetrieb angegliederte Wohnhaus im seinem Bestand zu erhalten, zu sichern und eine zukünftige Weiterentwicklung in den Grenzen des Mischgebiets zu gewährleisten. Die Festsetzungen decken sich somit auch mit den Inhalten des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 144 – Heidweg – (vgl. Kap. 3).

Um den vorhandenen und zukünftigen Gebietscharakter nicht entgegen zu stehen und eine weitere dem Mischgebiet angemessene Nutzung zu sichern, werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente), Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen. Ebenso werden Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Diese Art der Nutzung wird wie im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Alsdorf dargestellt an geeigneteren Stellen im Stadtgebiet vorgehalten. Ebenso werden zusätzlich in diesem Sinne gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen ausgeschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Alsdorf aus dem Jahr 2012 konkretisiert dabei die städtebaulichen Gründe zum Ausschluss der o. g. Nutzungen im Plangebiet und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch für den Bebauungsplan Nr. 343 - An der Heide - als Belang zu berücksichtigen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrums Alsdorf-Innenstadt³ ausgeschlossen, so dass keine schädlichen Auswirkungen auf das Hauptzentrum entstehen. Es werden hier nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen (Sortimentsliste „Alsdorfer Liste“ vgl. textliche Festsetzungen Ziff. F Anlage 2).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund der Verkehrsfrequentierung und damit verbundenen Lärmemissionen an besser angepasster Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden und sind daher hier unzulässig. Zudem sind diese Nutzungen aufgrund ihrer großvolumigen Ausprägung und auffallenden Gestaltung in diesem Bebauungsplan der durch alteingesessenes nicht störendes Gewerbe geprägt ist und der gemäß städtebaulichen Ziel im übrigen Plangebiet hochwertiges Wohnen anbietet, zur Wahrung des Erscheinungsbildes unerwünscht. Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind auch im Mischgebiet jedoch weiterhin zulässig.

³ siehe auch: Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, April 2012 und Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Alsdorf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, 13.11.2018

8.1.3 Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Im nördlichen Plangebiet wird aufgrund der historisch gewachsenen gemischten Bestandsbebauung und der mittelbaren Nähe zur Alsdorfer Innenstadt (faktisches Kerngebiet) als Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

Im Unterschied zum Mischgebiet, welches auch durch eine Funktionsmischung gekennzeichnet ist, hier jedoch Wohnen und gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinandersteht, muss im Urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Der Nutzungstyp Urbanes Gebiet ermöglicht zum ersten Mal (Baurechtsnovelle 2017) in verdichten Innenstadtbereichen zwar eine Nutzungsmischung zuzulassen, jedoch wie in diesem Fall, vorrangig Wohnnutzungen vorzusehen. Dies prägt auch die derzeitige Entwicklung in diesem durch Bestandsbebauung gekennzeichneten Gebiet. Die gewerbliche Nutzung zieht sich immer mehr zurück, bereits jetzt ist Wohnen die Hauptnutzung. So werden auch die durch die Erschließungsstraße im Plangebiet getrennten, nördlich gelegenen geplanten Wohnhäuser dem Urbanen Gebiet zugeordnet.

Nach dem Nutzungszweck sind im Urbanen Gebiet alle gemäß § 6a Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen, damit an diesem Standort eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerechte, innenstadtverträgliche Nutzungsmischung stattfinden kann. Lediglich ausgeschlossen sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Begründung wie unter Pkt. 8.1.2).

Des Weiteren sind im Urbanen Gebiet nicht zugelassen die nach Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (vgl. Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Alsdorf, ausführlich Pkt. 8.1.2) und Tankstellen. Im Sinne der Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten sind auch hier Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen nicht zulässig.

Eine weitere Einschränkung und somit eine konkrete Festsetzung nach § 6a Abs. 4 BauNVO wird vom Plangeber städtebaulich nicht für notwendig erachtet, da eine festgesetzte Gliederung von wohn- bzw. gewerblichen Nutzungen nach Geschossen ein zu starker Eingriff in das Eigentum darstellen würde und zur Umsetzung der hier bestehenden Planungsziele nicht erforderlich ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Anpassung des Ortsbildes und um überdimensionierte Gebäude auch aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl im Plangebiet begrenzt. Entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept erfolgt hier eine Einteilung in verschiedene Zonen, an die unterschiedliche städtebauliche Anforderungen gestellt werden. Ziel ist, ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb dieser Zonen zu erreichen.

8.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese ergibt sich aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept und den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet. Auch um eine harmonische Gestaltung innerhalb des Quartiers zu gewährleisten, wird der Planung eine Zonierung unterschiedlicher Geschosse zugrunde gelegt (zweigeschossig bzw. dreigeschossig). Zum einen

um der Nachfrage nach diesen Bauformen gerecht werden, zum anderen um ein Nebeneinander stark abweichender Bauhöhen zu verhindern und somit ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erreichen.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse festgelegt. Durch diese Regelung wird einerseits eine städtebaulich ausreichende Höhe gewährleistet, andererseits aber auch eine Überdimensionierung der Gebäude im Übergang zu der neuen Bebauung in den rückwärtigen Bereichen verhindert.

Im westlich gelegenen WA 3 sowie in den Urbanen Gebieten MU 3 (Planungsbereich) wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die gewachsene Bebauung an der Würselener Straße wird im vorderen Bereich entsprechend der Bestandsbebauung auf max. 3 Geschosse festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich seit jeher Werkstätten, Schuppen und Garagen. Hier ist daher den Bestand berücksichtigend eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Das Mischgebiet südwestlich an der Otto-Brenner-Straße, bestehend aus einem vorhandenen Gewerbebetrieb und einem östlich hiervon gelegenen Wohnhaus werden bezogen auf die Geschossigkeit mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Zwar sind diese Gebäude beide eingeschossig errichtet, eine Erhöhung auf 2 Geschosse wäre jedoch der Umgebung angepasst und ist städtebaulich verträglich.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für die geplanten Gebäude im Plangebiet wird neben der Festsetzung der Vollgeschosse die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen in absoluten Metern über dem unteren Bezugspunkt (Straßenrandhöhe über Normalhöhennull (NHN) = Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der Planungshöhen der geplanten Verkehrsflächen und der zugrunde liegenden Gebäudehöhen gem. städtebaulichen Konzept.

Folgende Gebäudehöhen sind Bestandteil der Planung und zum jetzigen Stand den Festsetzungen des Entwurfs zugrunde gelegt:

II Vollgeschoss + Staffelgeschoss: Max. Gebäudehöhe 12,5 m

III Vollgeschosse + Staffelgeschoss: Max. Gebäudehöhe 15,5 m

Die Festsetzung gewährleistet zum einen eine an der Höhe der Verkehrsfläche angepasste, homogene Höhenentwicklung der künftigen Gebäude, andererseits eine dem Ortsbild entsprechende Ausgestaltung der Gebäudedimensionierung.

Im Mischgebiet sowie in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird auf die Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend dem BP Nr. 144 sowie dem BP 143 verzichtet. Aufgrund der Bestandsnutzung und der erforderlichen Flexibilität ist eine über die Vollgeschossfestsetzung hinausgehende Regelung der baulichen Höhe nicht erforderlich.

8.2.3 Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Einklang und Anlehnung an die umgebende, bestehende Bebauung und dem vorliegenden städtebaulichen Konzept. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) für die Wohngebiete von 0,4 und für das Mischgebiet 0,6 sowie für die Urbanen Gebiete von 0,8 entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Der Gesetzgeber ermöglicht gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Diese Überschreitung ist begrenzt auf eine Grundflächenzahl von 0,8, so dass diese Regelung in den Urbanen Gebieten nicht angewendet wird.

8.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den umgebenden Bestandsgebäuden wird im überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes (WA 1 bis WA 3, MU 3) eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 wird als Ausnahme festgesetzt, dass das unterhalb der Geländeoberfläche geplante Garagengeschoss (Tiefgarage) eine Länge von 50 m überschreiten darf. Dieses Tiefgeschoss ist vom Erscheinungsbild des Gebiets nicht wirksam, so dass diese Ausnahme aus städtebaulichen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Hauptgebäude oberhalb der Geländeoberfläche sind keine 50 m lang und entsprechen der offenen Bauweise.

Lediglich entlang der Würselener Straße wird entsprechend der vorhandenen, gewachsenen geschlossenen Bebauung und gem. den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143 die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise ist im Mischgebiet aufgrund der verschiedenartigen Nutzungen und Gebäudeformen nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der vorliegenden Bebauungsplanung durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht und die städtebauliche Zielsetzung der aufgelockerten Bebauung gem. beschriebenem Konzept gewährleistet wird.

Im Mischgebiet ist die Festsetzung der Baugrenzen in Anlehnung an den BP Nr. 144 sowie die Bestandsbebauung flexibel gehalten, um auch künftig eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Zuge der Bestandsbebauung an der Würselener Straße wird dort, wo das Planungskonzept es erlaubt, auch eine bauliche Entwicklung in der Tiefe zugelassen. Im neuen Zugangsbereich zum Plangebiet wird jedoch teilweise eine Rücknahme der Baufenster gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan vorgenommen zur Unterbringung der hier vorgesehenen Baukörper. Die bestehende Bebauung in diesem Bereich genießt jedoch Bestandsschutz.

8.4 Garagen und Stellplätze

Entsprechend der im Kap. 7.2 beschriebenen Konzeption erfolgt die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze.

Aufgrund des Bedarfs an ausreichenden Stellplätzen und des oftmals mit Garagenzeilen einhergehenden unattraktiven Erscheinungsbildes wird die Zulässigkeit auf diese 2 Stellplatztypen (Tiefgaragenstellplätze, oberirdische Stellplatzanlagen) reduziert. Mit der räumlichen Begrenzung wird gewährleistet, dass die inneren Frei-, Grün- und Ruhebereiche zwischen den

Wohngebäuden von Verkehrslärm freigehalten werden und die Nebenanlagen ungeordnet im gesamten Plangebiet entstehen.

Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV (Bus / Bahn) ist in Abstimmung mit dem Investor ein notwendiger Nachweis vereinbart worden. So ist ein Stellplatz (Tiefgarage oder oberirdisch) je Wohneinheit anzulegen. Der Stellplatzschlüssel für Besucherstellplätze (oberirdisch) beträgt in Alsdorf 0,5. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV kann auch hier eine Reduzierung um 35 % vorgenommen werden, so dass bei maximal 131 zulässigen neuen Wohneinheiten (vgl.- textl. Festsetzung Ziff. 6) 43 Besucherstellplätze herzurichten sind ($131 \text{ WE} \times 0,5 \times 0,65 = 42,58$). Derzeit sind 47 Besucherstellplätze im Plangebiet vorgesehen, wodurch der Mindestanspruch an Besucherstellplätzen gewährleistet werden kann. Im MU 01 und im MU 02 (Bestandsbebauung Würselener Straße) bestehen 5 Gebäude in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Zulässigkeit von drei Vollgeschossen. Im MI 1 befindet sich ebenfalls ein bestehendes Wohngebäude. Eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Die aus dem vorgenannten Stellplatzschlüssel resultierenden erforderlichen Stellplätze können allesamt im Plangebiet realisiert werden, sodass nach der Umsetzung der Planung keine Spannungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs in der näheren Umgebung des Plangebietes zu besorgen sind.

8.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig. Dies gewährleistet, dass nur untergeordnet Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken entstehen können und das Erscheinungsbild der Siedlung durch überdimensionierte Nebenanlagen nicht beeinträchtigt wird. Ausgenommen hiervon sind Spielgeräte und Spielflächen als Gemeinschaftsanlage, für die keine Beschränkung gilt.

Des Weiteren sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den MU 3 begrenzt. So wird gewährleistet, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht in einem Missverhältnis zur Anzahl der zur Verfügung stehenden Garagen und Stellplätze steht.

8.7 Verkehrsflächen

Zur Umsetzung und Sicherung des vorliegenden Erschließungskonzeptes (siehe Kap. 7.2) werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

Die geplanten Fußwegeanbindungen zur Schützenstraße und im Weiteren auf den Bahnhofplatz sowie der Fuß- Radweg mit Rettungsweg zur Würselener Straße werden als Verkehrsflächen mit entsprechend besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Plangebiet zweigen von der Ringerschließung drei Wohnwege ab. Sie sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und –ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Der Fußweg im Nordwesten entlang der Würselener Straße gehört zur Verkehrsfläche, ist jedoch jeweils in privatem Eigentum der anliegenden Grundstückseigener. Durch die Aufnahme in den Bebauungsplan Nr. 343 wird dieser als Fußweg planungsrechtlich gesichert.

8.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich auf einer bewachsenen Böschung ein Lärmschutzwall zur B 57 (Kurt-Koblitz-Ring). In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wies der Landesbetrieb Straßenbau NRW darauf hin, dass Anpflanzungen (Straßenbegleitgrün) auf den Böschungen entlang der B 57 zu erhalten und ihre Auswirkungen zu dulden sind. Unterhaltungsarbeiten dürfen nicht behindert werden. Die Anpflanzungen am Lärmschutzwall entlang der B57 können auf der Böschung südlich des Lärmschutzwalles von der Bundesstraße unterhalten werden. Nördlich der Böschung des Lärmschutzwalls wird im Rahmen der Entwurfsplanung ein 3,5 m breites Geh- und Fahrrecht unmittelbar am südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, sodass die Pflegearbeiten am Wall sowie Sanierungsarbeiten an der Lärmschutzwand ungehindert verrichtet werden können.

8.9 Maßnahmen zum Artenschutz und zur Durchgrünung des Gebiets

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

Die Empfehlungen zum Vermeiden und Ausgleich gem. Artenschutzprüfung (ASP) nach den § 44 und 45 BNatSchG, Stufe 1 (Vorprüfung) sind überwiegend durch textliche Festsetzungen im Entwurf zum Bebauungsplan gesichert (Bauzeitenregelung, Errichtung von Ersatzhorsten (vgl. auch Kap. 18.1)).

Darüber hinaus sind Pflanzmaßnahmen und Pflanzlisten im Bereich der Wohngrundstücke festgesetzt, um das Konzept einer grünen Wohnsiedlung umzusetzen. Auch hierbei wurden die Empfehlungen des Artenschutzgutachtens berücksichtigt.

Darüber hinaus werden Baumpflanzungen im Plangebiet (1 Baum pro acht oberirdische Stellplätze) festgesetzt sowie Park- und Stellplatzeingrünungen im Bebauungsplan als zusätzliche Durchgrünung des Quartiers sowie Flexibilität bei der Gestaltung der Grünräume durch Bäume vorgeschrieben. Des Weiteren ist für die Gebäude, die mit Flachdächern errichtet werden, ausdrücklich eine Dachbegrünung erwünscht und zugelassen.

Im Plangebiet wird somit eine sehr aufgelockerte und hochwertige Gebäudestruktur entstehen, die von wohnungsnahen, gestalteten und bewachsenen Freiflächen umgeben ist. Zentral im Plangebiet zwischen Bestandswohngebäude und mittig gelegenen Punkthäusern wird eine ca. 200 qm große Spielfläche für Kinder und Kleinkinder aus dem Quartier angelegt.

Randbereiche, die nicht für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 343 – An der Heide – als private Grünflächen festgesetzt. Allerdings verbleiben auch im restlichen Planbereich ausreichend Freiflächen, die gärtnerisch gestaltet werden. Der Ausschluss einer Bebauung in diesen Innenbereichen ist durch die Festsetzung der GRZ, Baugrenzen und Begrenzung von Nebenanlagen gewährleistet.

Es wird in diesem Sinne auf eine entsprechende Durchgrünung im Quartier geachtet, was den kleinklimatischen Verhältnissen zugutekommt und auch zur psychischen Erholung der künftigen Bewohner führt (Klimaanpassung gemäß § 1a (5) BauGB).

8.10 Gestalterische Festsetzungen

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Fassadengestaltung: Entsprechend dem Planungsziel, das neue Quartier in einem homogenen Erscheinungsbild mit hoher Gestaltqualität auszubilden, sind im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und der Urbanen Gebiete MU 3 Vorgaben für Fassadenmaterial und Farbe getroffen worden.
- Die Begrenzung der Dachform auf Flachdächer in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU 3 unterstützt ebenso diese Zielsetzung und vermeidet ein unruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Aus klimaschützenden Gründen sind Dachbegrünungen ausdrücklich erwünscht, da sie Niederschlag zurückhalten und dämmend wirken. Dachbegrünungen werden auf allen Flachdächern im Plangebiet zugelassen und somit auch den Klimazielen gerecht.
- Werbeanlagen: um das Ortsbild störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert und dürfen im Bereich der Fassaden eine bestimmte Größe nicht überschreiten.
- Entsprechend dem Planungsziel sind Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten MU 3 mit Ausnahme von Stützmauern und Hecken unzulässig.

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Anbauverbots- und beschränkungszone entlang der B 57

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1, 2 und 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird entlang der Bundesstraße B 57 eine Anbauverbotszone von 20 m für Hochbauten (Abs. 1) sowie eine Anbaubeschränkungszone von 40 m für bauliche Anlagen (Abs. 2) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Anlagen der Außenwerbung (Abs. 6) stehen den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich.

10 KENNZEICHNUNGEN

10.1 Humose Böden

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird ein Teil des Planungsgebiets als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Dieser Teil befindet sich in einem Bereich, der Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

11 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Aus dem Plangebiet ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Alsdorf mit dem Schienennetz der Euregiobahn Richtung Stolberg und Aachen sichergestellt. Zudem besteht eine sehr gute Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an der nördlich gelegenen Bushaltestelle ZOB Anna-Park. Hier fahren die Buslinien 28, 29, 51, 51V, 69, 89, 90, 151, 433 der ASEAG in Richtungen der Nachbarstädte Würselen und Aachen, Herzogenrath, Übach-Palenberg und Baesweiler sowie die Stadtbuslinien AL1, AL2, AL3, AL3ALT, AL5 und V in die jeweiligen Stadtteile. Südlich an der B 57 befindet sich eine weitere Bushaltestelle „Kellersberg - Am Weiher“. Hier halten die Buslinien 51, 51V der ASEAG sowie die Stadtbuslinien AL3, AL3ALT, AL5 und V.

An der B 57 befindet sich eine weitere Bushaltestelle. Hier handelt es sich um eine Ausweichhaltestelle, die bei besonderen Veranstaltungen, wie beispielsweise dem Europafest, genutzt wird, da der Busverkehr in solchen Fällen nicht durch die Innenstadt geführt werden kann.

An der südwestlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Fußgängerüberführung über die Bundesstraße, wodurch die Erreichbarkeit der genannten Haltestelle gewährleistet werden kann.

Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung wird eine Abminderung der erforderlichen Stellplätze im Geltungsbereich von 35% angesetzt.

Die dem Konzept zugrundeliegende Erschließung ist in Kap. 7.2 umfassend beschrieben. Durch den geplanten Ausbau in Verbindung mit den geringen Straßenbreiten soll eine natürliche Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung des Pkw-Verkehrs in den geplanten Haupterschließungen erreicht werden. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde frühzeitig eine Untersuchung zur verkehrlichen Situation im Bereich des Plangebietes erarbeitet, um mögliche negative Auswirkungen zu vermeiden⁴.

Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 343 – An der Heide – musste hierbei insbesondere Aussagen enthalten zu:

- den heute bestehenden Verkehrsbelastungen im umliegenden Straßennetz,

⁴ Untersuchung zur verkehrlichen Situation im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 343 „An der Heide“, Planungsgruppe MWM, Aachen, April 2019

- dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen des geplanten Gebietes,
- einer zu erwartenden Verkehrsverteilung der Neuverkehre auf das umliegende Straßennetz und
- einer gutachterlichen Einschätzung der verkehrstechnischen und städtebaulichen Verträglichkeit der Zusatzverkehre respektive der Gesamtverkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden unter folgenden Kriterien / Voraussetzungen erarbeitet:

- Die geplante Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Otto-Brenner-Straße an die L47 Würselener Straße. Hier kommt es zu keinem gefährdenden Rückstau bis zur Einmündung der L47 Würselener Straße / Otto-Brenner-Straße.

Eine zweite Ein- und Ausfahrt nur für Rettungsfahrzeuge ist im Norden des Wohngebietes geplant.
- Zum Zeitpunkt der Untersuchung war die L47 Würselener Straße aufgrund von Umleitungsverkehren der Großbaustelle L223 stärker belastet.
- Die zusätzliche Verkehrsbelastung der L47 Würselener Straße wurde in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW berechnet und in Abzug gebracht. Die errechnete Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2030 bildet den Prognose - Nullfall 2030.
- Die Überlagerung der Ziel- und Quellverkehre des Vorhabens mit dem Prognose - Nullfall 2030 des umliegenden Straßennetzes ergibt den Prognose - Planfall 2030.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen ergaben, dass die Einmündung der L47 Würselener Straße / Otto-Brenner-Straße sowie der Kreisverkehrsplatz L47 Würselener Straße / Bahnhofstraße / L47 Prämienstraße / Am Güterbahnhof / Weinstraße / Bahnhofplatz im Prognose - Nullfall sowie im Prognose - Planfall 2030 in beiden untersuchten Spitzenstunden leistungsfähig sind.

Der südlich des Bauvorhabens angrenzende lichtsignalisierte Knotenpunkt B57 Kurt-Koblitz-Ring / L47 Würselener Straße / Heidweg ist in der Morgenspitzenstunde im Prognose - Nullfall 2030 sowie im Prognose - Planfall 2030 nicht leistungsfähig (Qualitätsstufe F). Die nicht leistungsfähigen Knotenstromarme sind nicht durch den Ziel- und Quellverkehr des Bauvorhabens beeinflusst. In der Abendspitzenstunde ist die Leistungsfähigkeit für beide Prognosefälle mit der Qualitätsstufe C gewährleistet.

Die heutigen Ein- und Ausfahrradien der Einmündung der Otto-Brenner-Straße sind fahrgeometrisch ausreichend.

Die notwendigen Sichtbeziehungen sind vorhanden. Für den Radverkehr längs der L47 Würselener Straße ist eine markierte Radwegefurt vorhanden.

Die Einrichtung einer zusätzlichen Radfahrer- und Fußgängerquerungshilfe auf der L47 Würselener Straße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Höhe der heutigen Sperrmarkierung südlich der Einmündung Otto-Brenner-Straße wird seitens des Straßenbaulastträgers gefordert. Dies wird im Rahmen einer privat-öffentlichen Vereinbarung zwischen Investor und der Stadt gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der vorher genannten Punkte bestehen aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Das Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Straßen.NRW und der Stadt Alsdorf werden die von Straßen.NRW geforderte, außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Einmündung Würselener Straße / Otto-Brenner-Straße Querungshilfe über die Würselener Straße bis zum Satzungsbeschluss gesichert. Gleiches gilt für die Nachweise und die Einhaltung der an dieser Einmündung geforderten Sichtfelder. Es folgt danach eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten.

Abschließend wäre es sinnvoll im neuen Quartier Fahrradabstellplätze (für Fahrräder, E-Bikes und Lastenräder) einzurichten. Darüber hinaus sind auch Sharing-Möglichkeiten (wie beispielsweise Lastenräder und / oder Carsharing) mit in die Überlegungen einzubeziehen. Eine weitere Möglichkeit ist die Schaffung von 2-3 Stellplätzen mit Lademöglichkeit für E-Autos auf den bereits vorgesehenen Parkplätzen. Diesbezüglich werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, um mehr Flexibilität für solche Angebote zu ermöglichen.

12 ENTWÄSSERUNG

12.1 Schmutzwasser

Das gesamte, im Plangebiet anfallende, Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal in der Otto-Brenner-Straße eingeleitet werden, da hier ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen.

12.2 Niederschlagsentwässerung

Die prinzipiell mögliche Entwässerungskonzeption der Flächennutzungsplanreserve auf Basis eines geologischen Gutachtens des Ingenieurbüros Dahlbender & Schürmann wurde bereits im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde sowie dem WVER vorabgestimmt.

Ab einer Tiefe von 3-4 m stehen versickerungsfähige Böden an. Für die Niederschlagsentwässerung unbelasteter Dachflächen wird durch das Ingenieurbüro eine Rigolenversickerung mit vorgeschaltetem Schlammfang empfohlen. Vom Schlammfang aus ist das Niederschlagswasser über eine Dränleitung (DN 100) in der Rigole zu verteilen (vgl. Abbildung 8).

Bei den vorliegenden Bodenverhältnissen werden Rigolen mit einer nutzbaren Höhe von 1,5 m und einer Breite von 2,0 m vorgeschlagen.

Die Sohle sollte bei ca. 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK) im Terrassenkies liegen. Die Rigolenfüllung (Rollkies oder Schotter) ist mit Geotextil gegen das übrige Erdreich zu schützen (vgl. Abbildung 8).

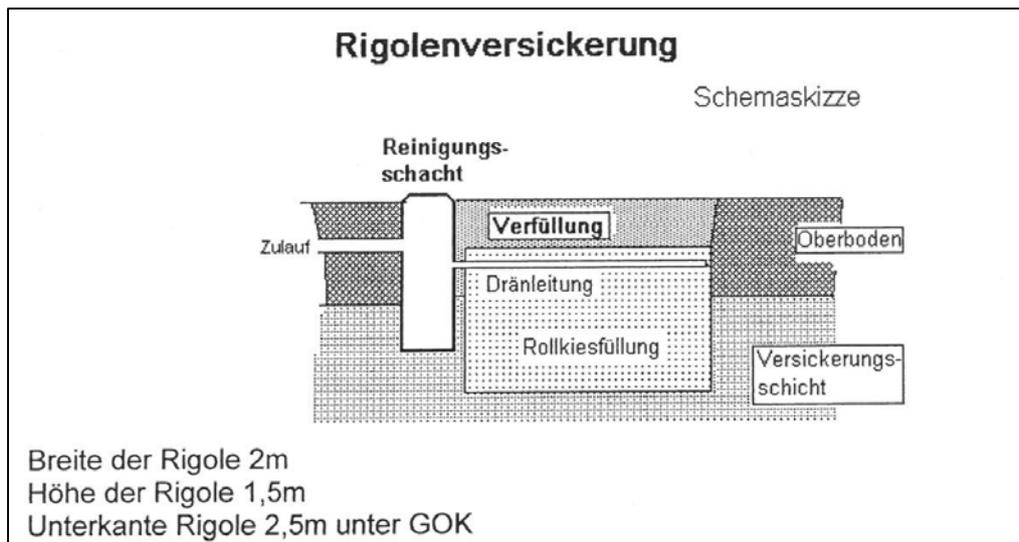


Abbildung 8: Schemaskizze, Rigolenversickerung

Quelle: Hydrogeologisches Gutachten, BV Wohnpark Am Kappeshang, Ingenieurbüro Dahlbender / Schürmann, Aachen, 15.11.2016

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird mittels eines separaten Regenwasserkanals dem Tiefpunkt des Geländes (ca. 70 m östlich der Otto-Brenner-Straße) zugeführt und dort versickert.

In einer ersten Variante war vorgesehen, die Versickerungsanlage längs der B 57 Kurt-Koblitz-Ring am Dammfuß der Schallschutzwand der B 57 herzustellen. Seitens des Landesbetriebes wurde vorgegeben, dass Straßenbestandteile (Lärmschutzwand und Böschung) in Ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden dürfen. In der Detailplanung zur Entwässerungsplanung wurde festgestellt, dass durch die Realisierung der Versickerungsanlage unmittelbar nördlich des Böschungsfußes eine Vernässung der Böschung möglich wäre. Infolge dieser Vernässung könnte die Böschung instabil werden. Des Weiteren muss zur Herstellung der Anlage längs der Böschung der Boden bis auf die wasserdurchlässige Schicht abgetragen werden. Ohne den Einsatz eines sehr kostenintensiven Grabenverbaus ist das nicht möglich.

Stattdessen wird die Anlage unterhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzes südlich des vorhandenen Wohnhauses Nr. 7 hergestellt. Aufgrund des Platzmangels für ein offenes Becken wird die Herstellung des erforderlichen Rückhalteriums im Baukastenprinzip mittels überfahrbarer Kästen aus Kunststoff (L = 1200 mm, B = 600 mm, H = 630 mm) in modularer Bauweise hergestellt (System Wavin, Q-Bic Plus). Diese unterirdische Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit einer Randsignatur festgesetzt.

Die Bemessung der Anlage erfolgt auf der Basis einer Langzeitsimulation. Das Niederschlagswasser wird in den Baukästen gesammelt und versickert. Zusätzlich wird oberhalb der Versickerungsanlage ein weiterer Rückhalteraum als Notentlastung geschaffen. Das Niederschlagswasser der Notentlastung wird gedrosselt mit 15 l/s dem Mischwasserkanal in der Otto-Brenner-Straße zugeführt. Das gesamte Rückhaltevolumen wird mindestens für ein 20-jährliches Überstauereignis dimensioniert.

Die detaillierte technische Abstimmung erfolgt mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) der StädteRegion Aachen. Hier ist auch vor Realisierung der festgesetzten Versickerungsanlage im Plangebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Private befestigte Flächen Garagenvorflächen, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

13 ENERGIEVERSORGUNG

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation / Internet am Plangebiet zur Verfügung stehen.

Zur Versorgung des neuen Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien, glasfaserbasierte Festnetz FTTH-Technologie über Speed-NetRohrverbände, im Plangebiet vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die bestehenden Leitungen in der Würselener Str. (Wasserleitung DN150, 160*7,7 PVC) und der Otto-Brenner-Straße (Wasserleitung DN 100, 110*5,3 PVC) angebunden werden.

14 LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen des Vorentwurfes wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet⁵. Es wurden die Einwirkungen auf das städtebauliche Konzept / Bebauungsplan sowie die Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen geprüft. Das Ergebnis ist hier verkürzt dargestellt, das Gutachten ist als Anlage beigefügt:

14.1 Verkehrslärm

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 343 „An der Heide“ wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr ermittelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 343 Innerhalb des Plangebietes wird zur Berechnung der Verkehrsgeräuschsituation von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Dies bedeutet, dass die dargestellten Pegel jeweils für die ersten Fassaden der zukünftigen Baukörper gelten, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können. Eigenabschirmungen der geplanten sowie bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes werden somit nicht erfasst. Die Darstellung dient im Weiteren der Ermittlung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der DIN 4109 [8] (Stand: Januar 2018). Diese Vorgehensweise erlaubt eine pessimale Einschätzung der zu erwartenden Geräuschsituation sowie die Herleitung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Innerhalb des Plangebietes werden tags im nördlichen Bereich die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) ermittelt. Die höchsten Pegel treten dabei lediglich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches auf. Im mittleren sowie südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden tags Pegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) ermittelt. Im Beurteilungszeitraum nachts sind innerhalb des Geltungsbereiches um ca. 8 dB(A) geringere Pegel als tags zu erwarten.

⁵ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „An der Heide“ im innerstädtischen Bereich der Stadt Alsdorf, ACCON GmbH Köln, Februar 2020

Somit werden die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags um ca. 5 dB(A) bis maximal 16 dB(A) überschritten. Im Zeitraum nachts werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um maximal 18 dB(A) im Norden des Geltungsbereiches überschritten. Dabei treten diese Überschreitungen lediglich an den nördlichen Rändern des Plangebietes auf.

In den Außenwohnbereichen (Terrassen, Gärten) der geplanten Wohnbebauung werden tags Pegel zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A) ermittelt. Somit werden die Orientierungswerte in allen Außenwohnbereichen der geplanten Bebauung eingehalten bzw. unterschritten.

Wie den Gebäudelärmkarten (vgl. Schalltechnische Untersuchung, S. 36ff, Abb. 4.3.1 bis 4.3.4) zu entnehmen ist, werden innerhalb des Plangebietes an den nach Süden orientierten Fassaden der südlich geplanten Wohnbebauung tags und nachts die höchsten Beurteilungspegel (tags von 61 dB(A) und nachts von 54 dB(A)) ermittelt. An den Fassadenabschnitten der weiter nördlich geplanten Wohnbebauung werden tags und nachts um ca. 7 bis 10 dB(A) geringere Pegel als im Süden ermittelt.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden tags somit um ca. 6 dB(A) und nachts um maximal 9 dB(A) überschritten.

Anforderungen an den passiven Schallschutz

Aus den Berechnungsergebnissen ist abzulesen, dass an den Südfassaden, die dem Kurt-Koblitz-Ring zugewandt sind, die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich IV zu erfüllen sind. Die übrigen Fassaden der südlich gelegenen Gebäude müssen die Anforderungen gemäß den Lärmpegelbereichen III erfüllen⁶.

Entlang der nördlichen Ränder des Plangebietes entlang der Würselener Straße werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete teilweise um ca. 16 dB(A) überschritten. Hierbei ist anzumerken, dass sich diese Pegel ohne Berücksichtigung einer geplanten Bebauung ergeben.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. (...)

Überschreitungen der Orientierungswerte (...) und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes (...) sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an den Neu- oder bei Umbauten gesorgt werden. Mit dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohn und Verkehr zur DIN 18005 wurde die DIN 4109 in NRW als technische Baubestimmung zum 02.01.2019 einge-

⁶ Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II (auch eingeschränkt im LPB III) werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch die erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt.

führt. Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. A9).

Die Bemessung der bauakustischen Eigenschaften der Außenbauteile der Gebäude erfolgt nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1 (vgl. textl. Festsetzungen Ziff. A9). Werden nur die Lärmpegelbereiche festgesetzt, so sind die in der Tabelle 7 DIN 4109-1 aufgeführten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ an den oberen Grenzen des jeweiligen Lärmpegelbereiches zu berücksichtigen (5 dB(A)-Schritte). Sind auch die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ innerhalb der einzelnen Lärmpegelbereiche dargestellt, so sind diese in der Gleichung 6 der DIN 4109-1 zu berücksichtigen. Die letztere Vorgehensweise erlaubt daher eine genauere Dimensionierung (1 dB(A)-Schritte).

Dabei ist zu beachten, dass der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nicht der die Lärmbelastung darstellende Beurteilungspegel ist, sondern ein Bemessungswert für den baulichen Schallschutz. Auf nicht überbaubaren Flächen haben die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bzw. die Lärmpegelbereiche daher keine Funktion. Der Übersicht halber werden die maßgeblichen Außenlärmpegel jedoch flächendeckend für das Plangebiet dargestellt.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung am Kurt-Koblitz-Ring sowie an der Würselener Straße wurden gem. Fachgutachten Maßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend im Bebauungsplanvorentwurf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind. Es handelt sich um passive Maßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplanes bezogen als flächige Darstellung über die maßgeblichen Außenlärmpegel in 5db (A)-Schritten und den daraus ableitbaren Lärmpegelbereichen festgesetzt werden. Diese werden in die Planzeichnung aufgenommen und sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend konkret festgelegt. Unter Ziff. F Anlage 1 werden ergänzend zur Klarstellung Auszüge aus dem Schallschutzgutachten zu den Darstellungen der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 343 zum einen für Räume mit Tagesnutzung und zum anderen für Räume mit Schlafnutzung aufgenommen.

Mit den beschriebenen Maßnahmen ist somit die geplante Nutzung verträglich umsetzbar.

14.2 Gewerbelärm

Die Berechnungen unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschimmissionen durch die Tätigkeiten des Druckereibetriebes ergeben, dass an allen berücksichtigten maßgeblichen Immissionsorten die Richtwerte gemäß der TA Lärm unterschritten werden.

Nähere Angaben und Ausführungen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

15 HINWEISE

Bodendenkmalschutz

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.

Bergbau / Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt auf dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“, über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“ der Eigentümerin EBV GmbH in Hückelhoven sowie als Inhaberin der Bewilligung „Mathanna“ die ATEC Anlagentechnik GmbH in Willich. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch einen Anstieg des Grundwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Diese Belange sind grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer / Feldeigentümer zu regeln.

Bodenschutz

In einem bodenkundlichen Konzept ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden detailliert darzustellen. Das Konzept ist auf die Belange der Erschließungsmaßnahmen sowie der zukünftigen unversiegelten Flächen des Bebauungsplangebietes (Gemeinschaftsflächen, Grünstreifen, Wälle, Parkanlagen etc.) anzupassen. Das Konzept ist von einem Sachverständigen zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen.

Das Infoblatt „Bodenschutz beim Hausbau“ der StädteRegion Aachen ist zu berücksichtigen.

Ersatzpflanzungen gemäß § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Alsdorf

Die Fällung von Bäumen, die nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Alsdorf geschützt sind (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986, 1. Änderung der Satzung vom 17.12.1993), sind gemäß § 7 der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Es ist im Rahmen des Bauantrages ein Fällantrag zu stellen.

Gewässerschutz

Für die Errichtung der festgesetzten Versickerungsanlage im Plangebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der StädteRegion Aachen - Untere Wasserbehörde einzuholen. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Ansprechpartner ist dort Herr Heining, Tel. 0241/ 5198-2286.

Die auf den Stellplätzen, Wegeflächen und Zufahrten anfallenden Niederschlagswässer sollen freiflächig versickern. Sollte eine gemeinwohlverträgliche Entsorgung dieser Niederschlagswässer nicht möglich sein, sind die anfallenden Wässer der Versickerungsanlage bzw. der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat 44 des Polizeipräsidiums Aachen in der Jesuitenstraße 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241/9577-34401 oder per Email unter vorbeugung.aachen@poizei.nrw.de eine kostenlose Beratung zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattung von Bauprojekten mit einbruchshemmenden Sicherheitseinrichtungen an.

Höhen im Bereich der Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. 2.1) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen. Die Höhenplanung entspricht der Vorplanung. In der Entwurfs- und Ausführungsplanung können sich ggf. Höhenveränderungen ergeben und Detailanschlüsse werden in den zuvor genannten Leistungsphasen geplant.

Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Alsdorf, Rathaus, Hubertusstraße 17, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

16 BERGBAU, ATLASTEN

Bergbau

Das Plangebiet liegt auf dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“, über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“ der Eigentümerin EBV GmbH in Hückelhoven sowie als Inhaberin der Bewilligung „Mathanna“ die ATEC Anlagentechnik GmbH in Willich.

Es ist im Bereich des Planvorhabens kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Altlasten

Es liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide – zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen oder Altlasten vor.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 343 sind folgende Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet:

5102-S-004, Kokerei mit Nebengewinnung, Teergewinnung,

5102-A-020, Am alten Bahnhof Alsdorf (Anna I), Halde.

Für diese Bereiche hat die Bergaufsicht bereits geendet. Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Flächen auf die Stadt Alsdorf über.

17 BAUGRUND

Eine Baugrunderkundung wird objektbezogen im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

18 NATUR UND LANDSCHAFT

18.1 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide – wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe 1⁷ erarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben, die Artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt:

Prinzipiell fallen alle europäischen Vogelarten unter die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG und sind im Zuge der artenschutzrechtlichen Einschätzung zu berücksichtigen. Die Auswahl einiger, meist gefährdeter Arten (planungsrelevanter Arten) erfolgte lediglich aus Gründen der Praktikabilität. Für die ubiquitären Spezies, wie Amsel, Rotkehlchen oder Zaunkönig („Allerweltsarten“) mit relativ unspezifischen Habitatansprüchen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen, unter Berücksichtigung gewisser Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung im Winter) im Voraus meist auszuschließen. Bei diesen Arten ist von sehr großen Populationen sowie ausreichenden Ersatzlebensstätten im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

So wurde für die in der Artenschutzprüfung ermittelten planungsrelevanten Arten „Allerweltsvogelarten“, Bluthänfling, Gelbspötter, Girlitz, Mäusebussard, Sperber, Türkentaube, Turmfalke und Waldohreule eine vertiefende Untersuchung durchgeführt.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind gem. Gutachten folgenden Maßnahmen durchzuführen, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind:

M 1: Beseitigung der Vegetation außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu verhindern, ist sämtliche Vegetation außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten zwischen Oktober und Februar zu beseitigen.

M 2: Diverse Freiflächengestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brutvorkommen von Gelbspötter, Bluthänfling, Girlitz und Türkentaube nicht mit Sicherheit auszuschließen. Hierbei handelt es sich überwiegend um regional gefährdete Arten. Die Ursachen für den Rückgang bzw. die Gefährdung liegen weniger in der lokalen Zerstörung von Brutplätzen, als in der allgemeinen Intensivierung der Land(wirt)schaft und dem damit einhergehenden Verlust geeigneter Nahrungshabitate.

⁷ Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz: Bearb.: Dipl. Biol. Sven Kreutz, Aachen, Stand: 10.06.2018

Das Fehlen von blüten- und samenreichen Säumen, Hecken und Brachen, der enorme Rückgang von Insekten und der Einsatz von Bioziden sind maßgeblich für die Gefährdung dieser Arten zu nennen.

Zur Verbesserung der Nahrungssituation sind die verbleibenden Grünflächen im Plangebiet ausschließlich mit heimischen Pflanzenarten zu bestücken. Blüten- und samenreiche Arten sind zu bevorzugen. Auch die Anlage von blütenreichen Wiesen sog. Schmetterlingswiesen und Bienenweiden etc. ist zweckdienlich. Nach Möglichkeit sollen kleinere Bereiche weniger intensiv gepflegt werden, so dass sich auch klassische „Unkräuter“ lokal entwickeln können. Zusätzlich können Elemente wie Holzstapel, Natursteinmauern, sog. Insektenhotels, naturnahe Teiche, Nistkästen, Futterhäuschen etc. von Nutzen sein.

Grundsätzlich erhöht eine strukturelle und biologische Vielfalt die Qualität der Freifläche als Habitat für die Vogelarten.

Die zu verwendenden Pflanzenarten sind entsprechend als Pflanzliste in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

M 3: Horstkartierung und ggf. Kompensation

Vor der Fällung sind alle Bäume auf Horstvorkommen zu überprüfen (ab Oktober). Da im Winter zwar Horste erfasst, nicht aber die zuvor brütende Art bestimmt werden kann, sind sämtliche nachgewiesenen Horste durch Kunsthorste mit dem Faktor 2:1 zu kompensieren. Gem. Artenschutzprüfung wird vorgeschlagen, dass die Ersatznester auch im Umland (max. 1 Kilometer Radius) in vorhandene Laubbäume installiert werden können.

Durch diese Maßnahme soll die ökologische Funktionalität potentieller Fortpflanzungsstätten von Sperber, Mäusebussard, Turmfalke und Waldohreule erhalten werden.

Bei Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG eintreten.

18.2 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Es handelt sich beim Geltungsbereich um eine innerstädtische, überwiegend nicht überbaute und versiegelte Freifläche, deren bauliche Entwicklung gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt.

Gem. § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Grünflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen, so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Aufgrund der

gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird auf eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers hingewirkt und zum Beispiel anhand gärtnerisch angelegter Freiflächen unterstützt. Die begrünten Flächen sowie die Dachbegrünungen erhalten die natürlichen Bodenfunktionen und reduzieren ebenfalls die Aufheizung im Quartier, d.h. es wird eine bessere Verdunstung erzielt, sodass eine schnellere Abkühlung der Luft erfolgt und sie reduzieren den direkt abfließenden Niederschlag. Zusätzlich tragen die Dachbegrünungen auf den Flachdächern im Plangebiet zu einer verbesserten Gestaltung bei.

Die Abstände der Gebäude zueinander sind dahingehend getroffen, dass im Plangebiet eine Zirkulation der Luft ermöglicht wird und somit Temperaturanstiege bei heißen Sommertagen abgemindert werden. Dadurch wird ein nachhaltiges und klimaverträgliches Ökosystem mit einer Luftverbesserung im Mikroklimabereich des Quartiers angestrebt, sodass ebenfalls die visuelle und psychische Erholung für die Bewohner gewährleistet werden kann. Die Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind daher als adäquat einzustufen und die getroffenen Festsetzungen als Maßnahmen mit Blick auf die Anpassung des Klimawandels wirksam.

Auswirkungen auf die Landschaft werden durch textliche Festsetzungen zur Gebäudedimensionierung und -gestaltung entsprechend reduziert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist in Kap. 17.1 dokumentiert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen führen können.

Anwendung der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB

Das Plangebiet dient zur Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und stellt somit eine Abrundung durch Bauflächen dar. Eine Bebauung innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Damit trägt das Vorhaben dem Ziel einer Nachverdichtung nach § 1a (2) BauGB Rechnung.

19 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

Im Norden des Plangebietes wird durch die Planung in private Flächen eingegriffen. Die Grundstückseigentümer sind informiert, am Planverfahren beteiligt und haben die Bereitschaft signalisiert, das Planverfahren durchzuführen.

20 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet steht im Eigentum eines privaten Investors der gemäß Planungsvereinbarung mit der Stadt Alsdorf sämtliche Planungskosten übernimmt.

21 FLÄCHENBILANZ

Teilfläche	Fläche in qm	Anteil
Fläche Geltungsbereich gesamt	23.021 qm	100%
Urbanes Gebiet - Nettowohnbauland	3.716 qm	16%
Mischgebiet	4.357 qm	19%
Allgemeines Wohngebiet - Nettobauland	9.770 qm	42%
<i>Verkehrsfläche Würselener Straße</i>	196 qm	1%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung	4.315 qm	19%
<i>davon verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>3.004 qm</i>	<i>70%</i>
<i>davon Fuß- / Radweg</i>	<i>146 qm</i>	<i>3%</i>
<i>davon Parken</i>	<i>1.164 qm</i>	<i>27%</i>
Grünflächen	666 qm	3%

22 GUTACHTEN

Folgende Fachgutachten sind im Rahmen des Planverfahrens erforderlich und wurden erarbeitet:

- Hydrogeologisches Gutachten, BV Wohnpark Kappes, Alsdorf, Otto-Brenner-Straße, hier: hydrogeologische Untersuchung zur Regenwasserversickerung der versiegelten Flächen, Dahlbender & Schürmann, Aachen, Nov. 2016
- Untersuchung zur verkehrlichen Situation im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 343 „An der Heide“, Planungsgruppe MWM, Aachen, April 2019
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz: Bearb.: Dipl. Biol. Sven Kreuz, Aachen, Stand: 10.06.2018
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „An der Heide“ im innerstädtischen Bereich in Alsdorf, ACCON Köln GmbH, Februar 2020
- Entwässerungskonzept, Planungsgruppe MWM / Gietemann, Aachen, Stand: März 2020

Alsdorf, den 25.08.2020