



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 353
– AM ALTEN ROT-WEISS SPORTPLATZ –**

Entwurf – Stand 17.05.2018

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

INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1.	Regionalplan	3
3.2.	Landschaftsplan	3
3.3.	Flächennutzungsplan	3
3.4.	Bebauungsplan	3
4.	VERFAHRENSVERLAUF	3
5.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
7.	PLANINHALT	5
7.1.	Art der baulichen Nutzung	6
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
7.3.	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten / Mindestgrundstücksgröße	7
7.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
7.5.	Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
7.6.	Verkehrsflächen	7
7.7.	Entwässerung	8
7.8.	Grünordnerische Festsetzungen	8
7.9.	Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich	8
7.10.	Gestalterische Festsetzungen	9
7.11.	Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme	9
8.	UMWELTBERICHT	9
9.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	9
10.	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	10
11.	FLÄCHENBILANZ.....	10
12.	GUTACHTEN.....	10

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I 2004 S.2414), in der zurzeit gültigen Fassung.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – befindet sich im Westen des Stadtteils Alsdorf-Mitte und umfasst die Fläche des Tennensportplatzes Alsdorf-Busch (Flurstück 518) sowie die Flurstücke 454 und 581-586 an der Herzogenrather Straße. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Herzogenrather Straße und an die privaten Grundstücke, die sich nördlich der Herzogenrather Straße befinden. Im Norden, Osten und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (GEP Region Aachen, 2003) stellt für das Plangebiet ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

3.2. Landschaftsplan

Die östliche Eingrünung des Sportplatzes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ der Städteregion Aachen. Der Landschaftsplan stellt für diesen Teil des Plangebietes „Landschaftsschutzgebiet“ sowie das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) dar und trifft die Festsetzung 5.2 - 53 (Baumreihen mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzgruppe 1 zur Eingrünung eines Sportplatzes östlich der Siedlung Busch).

Mit der Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf entfällt der Landschaftsschutz für diese Flächen.

3.3. Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2004 „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz“ dar. Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Tauschfläche B), die am 05.12.2017 durch den Rat der Stadt Alsdorf beschlossen und am 27.04.2018 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt wurde (Aktenzeichen 35.2.11-05-15/18), werden die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

3.4. Bebauungsplan

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4. VERFAHRENSVERLAUF

In seiner Sitzung am 30.11.2017 hat der Rat der Stadt Alsdorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte und Wohnbebauung zur Deckung des vorhandenen und

zukünftigen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen und Wohnflächen im Stadtteil Alsdorf-Mitte.

In der gleichen Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit der Bekanntmachung vom 22.02.2018 sowie der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.03.2018. Darüber hinaus bestand für die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, innerhalb von 14 Tagen nach diesem Termin die Planentwürfe einzusehen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Die frühzeitige Trägerbeteiligung fand in der Zeit vom 07.03.2018 bis zum 06.04.2018 statt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung sind Anregungen und Bedenken eingegangen, die zu Anpassungen der Hinweise in den textlichen Festsetzungen geführt haben.

Infolge eines internen Abstimmungsprozesses zur Erhöhung der Zahl der öffentlichen Parkplätze, u.a. auf Anregung des Ordnungsamtes (A 32) sowie des Bauamtes (A 65), ist zur Offenlage eine geringfügige Planüberarbeitung erfolgt. Um den Anforderungen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, wurde neben den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen auf privaten Grundstücken im öffentlichen Verkehrsraum ein Stellplatzschlüssel für den Mehrfamilienhausbau von 0,5 Stp/WE sowie von weiteren 4 Stellplätzen für die Kita zugrunde gelegt. Folglich sind zusätzliche Stellplatzflächen am östlichen Rand des Kita-Grundstücks sowie im Bereich der platzartigen Aufweitung vorgesehen und die "öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" in ihrer Darstellung entsprechend vergrößert worden.

5. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Plangebiet umfasst die Fläche des bestehenden Tennensportplatzes Alsdorf-Busch an der Herzogenrather Straße, welcher in der Vergangenheit durch den Verein CS Rot-Weiß Alsdorf 1948 e.V. genutzt wurde. Gemäß Sportstättenentwicklungsplan der Stadt Alsdorf 2015-2020, der am 15.12.2015 im Rat der Stadt beschlossen wurde, wird an der Nutzung der Fläche als Sportplatz nicht festgehalten. Durch die Optimierung der Schulsportanlagen und den Bau eines neuen Sportplatzes am Energeticon wird der Bedarf an Sportflächen für Schulen und Vereine zukünftig abgedeckt. Die Fläche im Plangebiet wird daher frei und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer bis zu sechsheinigen Kindertagesstätte sowie einer Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden.

Die Planung steht in engem Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung der umgebenden Flächen. Diese heute landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Moselstraße im Osten, der Herzogenrather Straße im Süden, der nördlichen Verlängerung der Konrad-Adenauer-Straße im Westen und dem Landschaftsraum im Norden sollen zukünftig als Wohnbauflächen entwickelt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsraum, der guten Anbindung durch die Euregiobahn, einer Vielzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen, insbesondere dem Kultur- und Bildungszentrum mit Gymnasium und Realschule sowie einer Grundschule und eines Familienzentrums, dem Energeticon, aber auch durch die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Alsdorf-Mitte und medizinischer

Versorgungseinrichtungen im Bereich des Annageländes, bietet sich das Potenzial, auf diesen Flächen ein attraktives Wohngebiet zu errichten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – befindet sich an zentraler Lage dieses neu zu entwickelnden Gebietes und übernimmt daher im Rahmen der Gesamtentwicklung eine wichtige Funktion bzw. Impulswirkung.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Entwurf sieht eine sechsheppige Kindertagesstätte sowie drei Mehrfamilienwohnhäuser auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha vor.

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt von der Herzogenrather Straße im Süden über eine neu zu errichtende Straße zwischen den Grundstücken Herzogenrather Straße 30 und Herzogenrather Straße 38. Zur Realisierung der Erschließung wird die heutige Zuwegung zum Vereinsheim des Sportplatzes ausgebaut und in öffentliche Verkehrsflächen umgewidmet. Die heute an dieser Stelle vorhandenen Garagen entfallen und werden durch eine neue Stellplatzanlage in Form eines Garagenhofes südlich der geplanten Kindertagesstätte ersetzt.

Die geplante Kindertagesstätte ist in Anlehnung an ein bereits im Stadtgebiet realisiertes Gebäude als eingeschossiges oktagonales Solitärgebäude westlich der neuen Erschließung vorgesehen. Zwei der Mehrfamilienhäuser sind als dreigeschossige straßenbegleitende Riegelgebäude am östlichen Plangebietsrand geplant. Ein weiteres Mehrfamilienhaus mit zwei Geschossen bildet den nördlichen Rand des Gebietes aus.

Die für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze werden an der Ostseite des Kita-Grundstücks angeordnet. Für die beiden Mehrfamilienhäuser im Osten des Gebietes ist eine gemeinsame private Stellplatzanlage vorgesehen, die zwischen beiden Baukörpern angeordnet ist. Das dritte Mehrfamilienhaus hat ebenfalls eine zur Planstraße orientierte private Stellplatzanlage auf dem eigenen Grundstück.

Die ÖPNV-Anbindung des Grundstücks ist sehr gut. Der nächstgelegene Euregiobahn-Haltepunkt „Alsdorf-Busch“ befindet sich in ca. 750 m Entfernung zum Plangebiet. Damit bestehen direkte Verbindungen in Richtung Aachen sowie nach Alsdorf-Mitte.

7. PLANINHALT

Art der baulichen Nutzung	WA 1	WA 2	Fläche für den Gemeinbedarf
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	Kindertagesstätte
Maß der Nutzung			
Geschossigkeit	II	III	I
GRZ - Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4
GFZ - Geschossflächenzahl	0,8	1,2	0,4
Firsthöhe	10,0 m	10,0 m	-

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – in unterschiedliche Bereiche unterteilt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die östlich und nördlich liegenden Grundstücke werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen für das Plangebiet dienen dem Ziel, das aktuell als Sportplatz genutzte Gebiet für eine bauliche Nutzung zu aktivieren.

7.1.1. *Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO*

Die das Plangebiet umgebenden heute landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen zukünftig als Wohnbauarrondierungsflächen entwickelt werden. Die Ausweisung als Wohnbauflächen ist im Rahmen der 32. Flächennutzungsplanänderung bereits genehmigt worden. Vor diesem Hintergrund wird durch die Festsetzung von Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ somit nicht nur die vorhandene Wohnnutzung ergänzt, sondern auch der Auftakt für die zukünftige Wohnbauentwicklung geschaffen.

Um eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten und den Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur zu wahren sowie unter Berücksichtigung der avisierten Flächengliederung, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

7.1.2. *Flächen für den Gemeinbedarf*

In Alsdorf-Mitte ist bereits ein erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen festzustellen. Im Hinblick auf zukünftige Wohnbauarrondierungen ist mit weiterem Bedarf zu rechnen. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, wird entsprechend den Zielen der Planung im östlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind alle diesem Nutzungszweck dienenden Einrichtungen, Gebäude und Anlagen. Auf eine weitere Konkretisierung der zulässigen Nutzungen wird im Rahmen der mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zu übenden planerischen Zurückhaltung verzichtet.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung und den städtebaulichen Zielen für die Entwicklung des Plangebietes.

7.2.1. *Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO*

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer dem Standort entsprechenden Verdichtung wird für das **allgemeine Wohngebiet WA 1** eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und für das **allgemeine Wohngebiet WA 2** eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend der zulässigen Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit orientieren sich die Festsetzungen zur Dichte an der bestehenden Wohnbebauung und sichern gleichzeitig einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Festsetzung ermöglicht innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 unter Ausnutzung der GRZ und GFZ einen Ausbau von 2 Vollgeschossen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist die Errichtung von 3 Vollgeschossen möglich.

7.2.2. Geschossigkeit und Gebäudehöhe gemäß § 16 und § 18 BauNVO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung der maximalen Firsthöhe der baulichen Anlagen und die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird mit Orientierung zum Gebäudebestand in der Herzogenrather Straße eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird als Übergang zum Landschaftsraum eine zweigeschossige Bebauung mit Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses unter Berücksichtigung einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.

7.3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten / Mindestgrundstücksgröße

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal 12 Wohneinheiten je Wohngebäude bei einer Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurfskonzept und den Entwicklungsvorstellungen einer attraktiven Mehrfamilienhausbebauung mit adäquater städtebaulicher Dichte. In Verbindung mit der zulässigen Zahl der Wohneinheiten sollen damit auch die Belange des ruhenden Verkehrs gesteuert und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden werden.

7.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Sie wurden so gewählt, dass einerseits eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen gewährleistet ist und andererseits in einem bestimmten Rahmen gestalterische Spielräume eingeräumt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch soll ein harmonischer Übergang zwischen der dichteren Bebauung an der Herzogenrather Straße und dem offenen Landschaftsraum Busch-Ost geschaffen werden.

7.5. Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 erfolgt die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung im Gebiet, dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen errichtet werden.

7.6. Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Plangebiet von der Herzogenrather Straße wird im Bebauungsplan Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite von mehr als 10,5 m ermöglicht einen Ausbau der Zufahrt als Erschließungsstraße mit separierten Gehwegen.

Die nördlich anschließende platzartige Aufweitung ebenso wie die in Richtung Norden führende Erschließung mit einer Breite von 7,5 m werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Flächen sind als Mischverkehrsflächen auszubauen. Durch diesen Ausbau in Verbindung mit der

relativ geringen Straßenbreite soll eine natürliche Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung des Pkw-Verkehrs im Bereich der Kindertagesstätte erreicht werden.

Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand werden durch den Bebauungsplan Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – weitere öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die die Erschließung des zukünftig geplanten, östlich und westlich angrenzenden Wohngebietes sicherstellen.

Die konkrete Verkehrsflächengliederung und –ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

7.7. Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Überplant wird eine bestehende Sportanlage. Inwieweit eine Niederschlagswasserversickerung auf Grund der Bodenverhältnisse möglich ist, wurde im Rahmen der Altlastenuntersuchung mit Baugrundbeurteilung von HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE vom 20.10.2017 in Verbindung mit der ergänzenden Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit vom 05.12.2017 untersucht.

Demnach sind die im Plangebiet vorhandenen Böden als gering durchlässig einzustufen und für eine Versickerung nicht geeignet. Die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sollen daher an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Herzogenrather Straße angeschlossen werden.

7.8. Grünordnerische Festsetzungen

Bezogen auf die östliche Plangebietsgrenze wird festgesetzt, dass die Grundstücke durch Hecken einzufrieden sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass eine einheitliche und naturnahe Abgrenzung zum östlich angrenzenden Landschaftsraum erreicht wird. Bezogen auf zu Verkehrsflächen orientierten Grundstücksgrenzen wird ebenfalls festgesetzt, dass diese durch Hecken einzufrieden sind. Mit dieser Festsetzung soll ein homogenes und durchgrüntes Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums erzeugt werden.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind Sträucher gemäß der unter 6.1. der textlichen Festsetzungen genannten Liste zu verwenden. In die Hecken kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass ortstypische und heimische Pflanzen in der erforderlichen Qualität für die Heckenpflanzungen verwendet werden sowie ein städtebaulich harmonisches und durchgrüntes Straßenbild erzeugt.

7.9. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich

Überplant wird eine bestehende Sportanlage mit einem Gehölzsaum, die Fläche des Bebauungsplanes ist insofern bereits anthropogen überformt. Es handelt sich um eine Maßnahme des Flächenrecyclings, einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird somit vorgebeugt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro für

Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster vom 20.04.2018) erarbeitet. Das darin ermittelte ökologische Defizit von 11.187 Punkten ist auf externen Flächen auszugleichen.

Als Kompensationsmaßnahme wird eine Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen /-reihen sowie kleineren Gehölzinseln festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, einen Teil der Flächen in Grünland bzw. Saumflächen zu überführen und extensiv zu pflegen.

Es sind mindestens 24 hochstämmige Bäume – 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 16-18 cm – als Einzelbaum oder Baumgruppe /-reihe zu pflanzen, mit mindestens 2 Baumpfählen zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen. Als Gehölzarten sind Vogelkirsche, Hainbuche, Stiel-Eiche und Winter-Linde zu verwenden.

Die Sträucher – 2 x verpflanzt, ohne Ballierung, Höhe 60-100 cm – sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und vor Verbiss zu schützen. Dabei sind immer 3-5 Sträucher derselben Art zu pflanzen. Als Gehölzarten sind Kornelkirsche, Hundsrose, Schlehe, Roter Hartriegel oder Liguster zu verwenden.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beläuft sich auf 3 Jahre.

Auf diese Weise kann die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben geforderte Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise gewährleistet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf einer 3.729 qm großen städtischen Ackerfläche in der Begau (Gemarkung Hoengen, Flur 17, Flurstück 648). Die Festsetzung des ökologischen Ausgleichs mit konkretem Flächenbezug dient der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme zu den im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – entstehenden Eingriffen.

7.10. Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – setzt fest, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig sind. Diese Festsetzung wurde getroffen, um ein einheitliches und städtebaulich attraktives Erscheinungsbild der geplanten Neubauten zu erreichen.

7.11. Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme

Ferngas

Nördlich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – befindet sich eine Gashochdruckleitung der Thyssengas GmbH. Die Leitung sowie der erforderliche Schutzstreifen von 8,0 m Breite liegen innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche und werden durch die geplante Bebauung nicht berührt.

8. UMWELTBERICHT

Siehe Anlage (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster vom 20.04.2018).

9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Ein Großteil der Flächen (Flurstück 518) steht im Eigentum der Stadt Alsdorf und soll durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Alsdorf GmbH (GSG Alsdorf GmbH) erworben werden. Die Flurstücke 581 bis 587 (Zufahrt zum Plangebiet) in privatem Eigentum sollen kurzfristig im Rahmen eines Grundstückstauschs verfügbar werden.

10. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Mit dem Bebauungsplan Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – entstehen der Stadt Alsdorf Personal- und Planungskosten. Die Kosten der Erschließung sind mit der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft Alsdorf GmbH (GSG Alsdorf GmbH) in einem entsprechenden Vertrag zu regeln.

11. FLÄCHENBILANZ

Flächen BP 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz –	Gesamtfläche in m²	in %
Wohngebiet WA	4.150	38
Fläche für den Gemeinbedarf	3.790	35
Straßenverkehrsfläche	2.855	27
- davon öffentliche Verkehrsfläche	1.505	14
- davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.350	13
Summe	10.795	100

12. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 353 – Am alten Rot-Weiß Sportplatz – wurden folgende Gutachten erstellt:

- Altlastenuntersuchung mit Baugrundbeurteilung (HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE vom 20.10.2017) in Verbindung mit ergänzender Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit (vom 05.12.2017)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe 1; Dipl.-Biologe Sven Kreutz vom 28.03.2018)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster vom 20.04.2018)