



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 354  
– AM KIRCHPFAD –**

*Entwurf – Stand 20.09.2018*

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

## INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	3
3.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	3
4.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13a BauGB.....	3
5.	VERFAHRENSVERLAUF .....	4
6.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	4
7.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	5
8.	PLANINHALT .....	6
8.1.	Art der baulichen Nutzung .....	6
8.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	7
8.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	7
8.4.	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten.....	8
8.5.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	8
8.6.	Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht.....	8
8.7.	Verkehrsflächen .....	8
8.8.	Entwässerung .....	9
8.9.	Grünflächen.....	9
8.10.	Bodenschutz .....	10
8.11.	Immissionsschutz.....	10
8.12.	Gestalterische Festsetzungen .....	11
8.13.	Klima .....	11
9.	ARTENSCHUTZ, AUSGLEICH UND UMWELTBERICHT .....	12
10.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	12
11.	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN .....	13
12.	FLÄCHENBILANZ.....	13
13.	GUTACHTEN.....	13

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – befindet sich im Nordosten des Stadtteils Schaufenberg und umfasst die ehemalige Erweiterungsfläche des Friedhofes. Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Siersdorfer Straße im Nordwesten
- die Otto-Hahn-Straße im Nordosten
- die Maurerstraße im Südosten und,
- die Gärten der Bebauung vom Voßpfädchen im Südwesten.

Der Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 38, und umfasst die Flurstücke Nr. 355, 338 - 340, 342 und 344 - 347. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,34 ha (13.400 m<sup>2</sup>).

## 3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### *Regionalplan*

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

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes II Baesweiler-Alsdorf-Merkstein, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt die Fläche als „Gemischte Baufläche“ und „Grünfläche mit Zweckbestimmung“ dar. Die Darstellung der gemischten Baufläche und der Bereich der Grünfläche wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst und als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

### *Bebauungsplan*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## 4. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt. Dieses Aufstellungsverfahren ist zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Für eine im Stadtteil Schaufenberg integrierte Freifläche sollen planungsrechtliche

Voraussetzungen zur Nachverdichtung geschaffen werden. Formale Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13a BauGB, dass innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 m<sup>2</sup> und nicht mehr als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – überplanten Bereiches beträgt ca. 1,34 ha (13.400 m<sup>2</sup>). Die maximal zulässige Grundfläche liegt somit unter der im § 13a BauGB geforderten zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie, bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup>, der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

## **5. VERFAHRENSVERLAUF**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 01.09.2015 (VL 2015/0288/2.1) wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – gefasst und gleichzeitig wurde der städtebauliche Entwurf gebilligt, sowie eine Durchführung zur informellen Bürgerbeteiligung beschlossen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 13.06.2017 (VL 2017/0302/A61) wurde der überarbeitete städtebauliche Entwurf erneut gebilligt, sowie eine Durchführung zur informellen Bürgerbeteiligung beschlossen, welche am 11.07.2017 stattfand.

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

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits heute mit den Einfamilien- und Doppelhäusern entlang der Straße „Sonnengässchen“ bebaut. Der südliche Teil besteht aus ungenutztem Grünland und war bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof Schaufenberg vorgesehen. Da diese Fläche im Privateigentum steht und künftig nicht der Inanspruchnahme als Erweiterungsfläche bedarf, besteht der Wunsch der Eigentümer, diese Fläche zu Bauland zu entwickeln.

Darüber hinaus besteht für die Bebauung an der Straße „Sonnengässchen“ Planbedarf, insbesondere aus genehmigungsrechtlichen Aspekten bzw. hinsichtlich der Niederschlagsentwässerungsproblematik der Grundstücke.

Nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen, ist die Entwässerungssituation in diesem Bereich bzw. die Entsorgung des auf den unbelasteten, befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers abschließend

zu regeln. Diese erfolgt aktuell auf den privaten Grundstücken über Rigolensysteme mit z.T. vorgeschalteten Regenwasserzisternen, welche das Wasser in den Untergrund der jeweiligen Grundstücke im Sonnengässchen versickern. Darüber hinaus sind an einigen dieser Rigolen Überläufe vorhanden, die aktuell auf die südlich angrenzende Grünfläche entwässern.

Da für diese Situation der Eigentümer keine wasserrechtlichen Erlaubnisse seitens der Unteren Wasserbehörde vorliegen und auch nicht in Aussicht gestellt werden, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – die Voraussetzung für eine alternative Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers geschaffen. Hierzu ist, gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde, insbesondere ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorgesehen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – ist es weiterhin, die nicht mehr benötigte Friedhoferweiterungsfläche in der Südhälfte des Plangebietes einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und eine entsprechende Nachverdichtung im Bestand als Maßnahme der Innenentwicklung vorzunehmen. Im Zuge der hierfür geplanten Bebauung und Erschließung der bestehenden Grünfläche wird ein Anschluss der Grundstücke überwiegend an den Kanal in der Maurerstraße erfolgen, da der vorhandene Kanal in der Otto-Hahn-Straße nicht die ausreichende hydraulische Kapazität aufweist.

Darüber hinaus bezieht das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – auch die nördlich gelegenen Flächen der Bebauung im Sonnengässchen mit ein. Auf diese Weise sollen die bestehenden Grundstücke planungsrechtlich im Bestand gesichert und die bisher private Verkehrsfläche des Sonnengässchens als perspektivisch öffentliche Verkehrsfläche dargestellt werden.

## **7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – sieht für das Plangebiet eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vor und führt damit den baulichen Bestand im Norden fort. Darüber hinaus ist im Osten des Plangebietes auch die Errichtung seniorengerechter bzw. barrierefreier Mehrfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss vorgesehen. Auf diese Weise soll dem demografischen Wandel Rechnung getragen und bedarfsgerechter Wohnraum für ältere Menschen im Stadtteil Schaufenberg geschaffen werden. Des Weiteren sollen die Mehrfamilienhäuser an der Otto-Hahn-Straße eine Abschlusskante des Baugebietes bilden, und eine abschirmende Wirkung zu der Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung im östlichen Teil des Plangebietes entfalten.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung auf der südlichen Grünfläche, ist von der Maurerstraße aus über eine Stichstraße mit Wendehammer geplant. Am Ende des Wendehammers ist ein 3,0 m breiter Weg Richtung Norden geplant, zur Pflege des dort verlaufenden Rigolen-/Kanalsystems. Die Verkehrsfläche soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 7,5 m und alternierenden Parkständen im Straßenraum gestaltet werden. Im Bereich des Wendehammers können weitere Stellplätze geschaffen werden. An der südlichen Plangebietsgrenze wird darüber hinaus die Verkehrsfläche der Maurerstraße geringfügig erweitert, um den von Westen kommenden Gehweg fortzuführen und Stellplätze im Straßenraum zu schaffen.

Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Kanals in der Otto-Hahn-Straße, entwässert die geplante Neubebauung im Wesentlichen an einen Kanal in der Maurerstraße.

Die Niederschlagsentwässerung der bestehenden Grundstücke im Sonnengässchen soll ebenfalls auf diesem Wege erfolgen. Hierzu setzt der Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – entlang der hinteren Grenze der Grundstücke des Sonnengässchens eine 3,0 m breite öffentliche Grünfläche fest. Innerhalb dieser Fläche soll ein Niederschlagsentwässerungssystem verlegt werden. Dieses kann an den zu errichtenden Kanal, in dem südlich angrenzenden 3,0 m breiten Weg am Ende des Wendehammers angeschlossen werden. Auf diese Weise ist die Voraussetzung geschaffen, dass das auf den Grundstücken im Sonnengässchen anfallende Niederschlagswasser in den Kanal der neu geplanten Erschließung im Süden und damit in die Maurerstraße abzuleiten ist.

## 8. PLANINHALT

Art der baulichen Nutzung	WA 1	WA 2	WA 3
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet
Maß der Nutzung			
GRZ - Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4
GFZ - Geschossflächenzahl	0,8	0,8	0,8
Bauweise	o ED	a	o ED
Anzahl Wohneinheiten (max.)	2	-	2
Anzahl Vollgeschosse	max.II	zwingend II	max.II
Traufhöhe	6,5 m	-	5,5 m
Firsthöhe / Gebäudehöhe	10,0 m	11,0 m	10,0 m

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen wird für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 – WA3) festgesetzt.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ sollen in diesem Baugebiet ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter der neuen Siedlung. Zudem ist die Erschließungssituation über eine Sackgasse für diese Nutzungen ungeeignet. Für Tankstellen eignen sich darüber hinaus nur Standorte an stärker frequentierten Hauptverkehrsachsen. Dies trifft auf die Verkehrsflächen im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld nicht zu. Letztendlich könnten die Nutzungen in dem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld und innerhalb des Plangebietes zu unverträglichen Immissionsbelastungen führen. Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind jedoch weiterhin zulässig.

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

## **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA3 gemäß §§ 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenzen und der in der Umgebung vorzufindenden Baudichte. Dementsprechend wird für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Es gilt die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der bereits errichteten angrenzenden Wohnbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und WA3 mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Um die Höhenentwicklung zu steuern und den Immissionsschutzmaßnahmen entsprechend des schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON, 06.08.2018) folge zu leisten, setzt der Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine zwingende zweigeschossige Bebauung fest, mit der Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses, und einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m.

Damit wird sichergestellt, dass sich die geplanten Wohngebäude in das durch die Bestandsbebauung geprägte Erscheinungsbild einfügen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 von baulichen Anlagen soll ausschließlich durch Lüftungs- und Aufzugsbauten sowie durch sonstige technisch notwendige Dachaufbauten ausnahmsweise um maximal 1,5 m zulässig sein. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu beschränken.

## **8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3, im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO, wird der gewünschte Charakter einer offenen, durchgrünten Siedlung sichergestellt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die abweichend von der offenen Bauweise eine Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt, wenn eine optische Zweiteilung der Bebauung erfolgt und gleichzeitig auch die lärmschutztechnischen Anforderungen zur Schallabschirmung, für die dahinter liegende Bebauung, berücksichtigt werden. Die Festsetzung erfolgt um eine optisch massive Bebauung entlang der Otto-Hahn-Straße zu verhindern, sowie den Lärmschutzanforderungen, für die innenliegende Bebauung (ZONE 2) folge zu leisten. Da das Baufeld unmittelbar, an das östlich gelegene Gewerbegebiet grenzt wird somit ein angemessener gestalterischer Abschluss, der auch zur Immissionsabschirmung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 dient gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtigen zur Gartenseite liegenden Baugrenzen dürfen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 um maximal 3,0 m durch verglaste Vorbauten (Wintergärten) und Terrassenüberdachungen überschritten werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf die rückwärtige (straßenabgewandte) Baugrenze ab dem 1. Obergeschoss mit Balkonen um maximal 2,5 m überschritten werden. Die vorgenannten Festsetzungen erhöhen

die Flexibilität der architektonischen Ausformung der einzelnen Baukörper. Auf eine alternative Ausweisung, möglicher tieferer überbauter Flächen soll verzichtet werden, da diese städtebaulich nicht erwünschte großvolumige Hauptbaukörper ermöglichen würden.

#### **8.4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzel- bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel eine übermäßige Verdichtung der Bebauung zu verhindern und gewährleistet somit den Einfamilienhauscharakter der Siedlung. Weiterhin dient diese Festsetzung der Schaffung einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnformen, analog den umgebenden Baustrukturen. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung dazu bei, Mehrfamilienhäuser zu verhindern sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und einen damit verbunden erhöhten Stellplatzbedarf zu vermeiden.

#### **8.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandflächen und in den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Des Weiteren dürfen innerhalb der seitlichen Abstandflächen die hinteren Baugrenzen ausnahmsweise überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung soll die Errichtung von Stellplätzen, überdachte Stellplätzen (Carports), Garagen in den Vorgärten verhindert und ein einheitliches, städtebaulich attraktives Siedlungsbild gesichert werden. Darüber hinaus ist in den Allgemeinen Wohngebieten eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten um einen sicheren und reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

#### **8.6. Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht**

Das Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt und darf mit Fahrzeugen befahren werden. Es dient zur Versorgung und Pflege der öffentlichen Grünfläche mit integriertem Niederschlagsentwässerungssystem sowie der Möglichkeit, über die Stichstraße, in den Mischwasserkanal in der Maurerstraße anzuschließen.

#### **8.7. Verkehrsflächen**

Die nördlich von der Maurerstraße abgehende Erschließung mit einer Breite von 7,5 m wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Flächen sind als Mischverkehrsflächen auszubauen. Durch diesen Ausbau in Verbindung mit der relativ geringen Straßenbreite und den alternierenden Parkständen soll eine natürliche Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung des Pkw-Verkehrs erreicht werden.

Ebenso soll die bisher Nutzung der privaten Verkehrsfläche „Sonnengässchen“ als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich geändert werden.

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen dienen der Unterbringung von evtl. benötigten Fußwegen, sowie öffentlichen Stellplätzen.



Die konkrete Verkehrsflächengliederung und –ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

## **8.8. 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.

Mit dem Hydrologischen Gutachten zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit (Noppeney, Juni 2018) zum Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – wurde nachgewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen Böden als gering durchlässig einzustufen und somit für eine Versickerung gemäß der Vorgabe der unteren Wasserbehörde nicht geeignet sind.

Entsprechend des Gutachtens, weißt das Plangebiet eine differenzierte Konzeption & Einleitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser auf. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser über einen neu zu errichtenden Mischwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Maurerstraße anzuschließen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden die anfallenden Schmutzwässer an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Otto-Hahn-Straße angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem mit **(A)** gekennzeichneten Planbereich soll, über eine zusätzliche im 3,0 m breitem Grünstreifen liegende Rigole, an den Mischwasserkanal in der Maurerstraße angeschlossen werden. Des Weiteren soll das anfallende Niederschlagswasser, in dem mit **(B)** gekennzeichneten Planbereich direkt an den Mischwasserkanal der Maurerstraße angeschlossen werden.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll, über eine zusätzliche im 3,0 m breiten Grünstreifen liegende Rigole, an den Mischwasserkanal in der Maurerstraße angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Sonnengässchen“ in den Mischwasserkanal in der Otto-Hahn-Straße eingeleitet.

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes Schaufenberg wurden bereits entwässerungstechnische Untersuchungen angestellt. Hier wurde unter anderem geklärt, dass die Abwässer über die Kanalisation abgeleitet werden können. Ebenso wurde dargelegt, dass die Erfordernisse der Regenwasserbehandlung und des Hochwasserschutzes eingehalten werden.

Den Berechnungen wurde das gesamte Einzugsgebiet des RÜB Schaufenberg zu Grunde gelegt und beinhaltet neben den bereits angeschlossenen Flächen das Gewerbegebiet Schaufenberg sowie weitere Prognoseflächen.

Eine der Prognoseflächen umfasst das Bebauungsplangebiet Nr. 354 – Am Kirchpfad –.

## **8.9. Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Da der Boden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, gemäß des Hydrogeologischen Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten

(Noppeney, 13.06.2018), keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, muss die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) zusätzlich zu den vorhandenen Regenwasserzisternen und den zum Teil bereits vorhandenen Überläufen an den südlichen Grundstücksgrenzen, über eine 3,0 m breite im Grünstreifen liegende Rigole erfolgen.

Da für die bisherige Situation keine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vorliegt und diese auch nicht in Aussicht gestellt wird, wird somit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – die Voraussetzungen für eine alternative Entwässerung geschaffen, und diesbezüglich den Forderungen der StädteRegion hinsichtlich der Abwasserbeseitigungspflicht gefolgt.

#### **8.10. Bodenschutz**

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet zu minimieren, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf festgesetzt, dass die Stellplätze, die Garagenzufahrten und die Erschließungswege innerhalb der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet mit wasserdurchlässigen Materialien entsprechend der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf gemäß § 5 Abs. 1 anzulegen sind.

#### **8.11. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wurde ein schalltechnisches Fachgutachten (ACCON, 06.08.2018) erarbeitet. Hierbei wurden etwaige Immissionsauswirkungen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes untersucht.

Daraus geht hervor, dass relevante Geräuschimmissionen für das neue Wohngebiet, gemäß des Gutachtens, insbesondere von einem unmittelbar angrenzenden Busunternehmen zu erwarten sind. Hier könnten ggf. Konflikte an den nordöstlich- und südöstlichen Fassaden eintreten, so dass auf Grundlage des schalltechnischen Fachgutachtens eine vorsorgliche Zonierung des Plangebietes vorgenommen wurde, wobei für die innerhalb der ZONE 1 liegenden Gebäude keine spezifischen Immissionsschutzfestsetzungen erforderlich sind.

Durch die Errichtung der Mehrfamilienhäuser innerhalb der ZONE 3, kann ein dauerhafter Schallschutz, für die Einfamilienhäuser im westlichen Plangebiet, innerhalb der ZONE 2, erreicht werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Mehrfamilienhausbebauung zuerst oder zumindest zeitgleich mit den Einfamilienhausbebauung zu errichten sind. Bei Bezug der Einfamilienhausbebauung (ZONE 2), muss die Mehrfamilienhausbebauung (ZONE 3) als Schallschutz wirksam sein. D.h., dass der Bau dieser Häuser soweit fortgeschritten sein muss, dass bereits Türen und Fenster eingebaut sind. Erst dann ist eine Nutzungsaufnahme in ZONE 2 möglich.

Für die Innerhalb der ZONE 3 liegenden Gebäude sind geeignete Grundrissgestaltungen vorzunehmen und entlang der zeichnerisch festgesetzten Fassadenbereiche folgende vorsorgliche Lärmschutzmaßnahmen für die Mehrfamilienhausbebauung innerhalb der ZONE 3 zu beachten:

- Eine Möglichkeit des Schallschutzes besteht in einer geeigneten Grundrissgestaltung, die an den betroffenen Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 vorsieht. Hiervon betroffen sind an dem südlichen Mehrfamilienhaus die Ost- und Südfassaden aller Stockwerke. An dem nördlichen

Mehrfamilienhaus ist eine entsprechende Grundrissgestaltung nur an dem Staffelgeschoss der Ost- und Südfassade erforderlich.

Die Mehrfamilienhäuser sollen insofern in ihren Grundrissen so gestaltet werden, dass die Wohnräume vorwiegend nach Westen weisen. Zur Otto-Hahn-Straße hin sollen vorwiegend Räume zum nicht dauerhaften Aufenthalt (Küchen, Bäder, Treppenhäuser, sonstige Funktionsräume) angeordnet werden. Auf diese Weise können mögliche gewerbliche Immissionen aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 182, insbesondere des benachbarten Busunternehmens, unter Ausnutzung auch der Eigenabschirmung der Gebäude im Plangebiet gemindert werden.

- Eine weitere Möglichkeit besteht in der Verwendung von belüfteten Vorsatzschalen, so dass die Wohnraumfenster zur Belüftung geöffnet werden können. Diese Vorsatzschalen müssen mehr als 0,5 m vor den Fenstern angeordnet werden, so dass die Messvorschrift „0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109“ erfüllt werden kann. Eine konkrete Ausführung kann in Form von Laubengängen, belüfteten Loggien und ähnlichen Bauformen bestehen.

Ausnahmsweise darf hier von den beschriebenen Schallschutzmaßnahmen für die ZONE 3 abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Lärmschutz durch geeignete andere Maßnahmen (z.B. Vorsatzschalen, Schallschutzelemente) erbracht wird.

#### **8.12. Gestalterische Festsetzungen**

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der BauONW werden Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauONW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit dem Bauwilligen ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung erhalten bleibt.

Um eine Durchgrünung des geplanten Wohngebietes zu erreichen, sowie zur Reduzierung der Versiegelung in den Vorgartenbereichen, setzt der Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 fest, dass die Vorgärten zu 50% gärtnerisch anzulegen sind.

Zur Sicherstellung eines homogenen Siedlungsbildes innerhalb des Neubaugebietes sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ausschließlich geneigte Dächer (Satteldächer und versetzte Pultdächer) zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ausschließlich Fachdächer und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ausschließlich Zelt- und Satteldächer zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll auch sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung angemessen in die vorhandene Bebauung des Stadtteiles Schaufenberg einfügt.

Mit der Festsetzung zur Profilgleichheit von Doppelhäusern werden die einheitlichen Sockel-, Trauf- und Firshöhen, besonders an öffentlich einsehbaren Bereichen, für ein städtebaulich ansprechendes Bild sorgen.

#### **8.13. Klima**

Gemäß § 1a Abs. 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.

Durch die geplante Bebauung wird der Anteil an zusammenhängenden Grünflächen und die damit verbundene positive Auswirkung auf das Klima kleinräumig reduziert. Durch die neue Wohnbebauung wird es zu einer geringfügigen Verschlechterung des Luftaustausches kommen.

Jedoch handelt es sich um eine kleinflächige Planung mit einer zu erwartenden guten Durchgrünung. Von einer Grüngestaltung der Hausgärten der überwiegenden Eigenheim-Wohngrundstücke ist auszugehen. Im Bebauungsplan werden zwar keine wesentlichen Anforderungen dazu festgesetzt, allerdings ergeben sich die Anforderungen an die Begrünung unversiegelter Flächen aus der Landesbauordnung sowie aus der Baunutzungsverordnung. Die geplanten Einfamilienhäuser mit Hausgärten sorgen, in Kombination mit der größtenteils offenen Wohnbebauung und dem damit verbunden hohen Grünanteil, für eine ausreichende Belüftung und eine insgesamt positive lufthygienische Wirkung. Daher sind erhebliche Stadtklimatische Veränderungen nicht zu erwarten.

Insgesamt sind trotz der Entwicklung zu einem Wohngebiet klimatische Verschiebungen aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme nicht zu erwarten. Die neu entstehenden Gartenflächen können kompensatorische kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln.

## **9. ARTENSCHUTZ, AUSGLEICH UND UMWELTBERICHT**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – handelt es sich um eine Neuplanung im Südlichen Bereich des Plangebietes und eine bereits bebauten Bereich und um keine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Ein ökologischer Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wurde eine Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, Juli 2015) durchgeführt, welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – nach derzeitigem Kenntnisstand aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist, da nach Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

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

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

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

## **10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Alle Flächen befinden sich im Privateigentum.

## 11. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wurde ein hydrologisches Gutachten, sowie ein schalltechnisches Fachgutachten und eine Vermessungsgrundlage in Auftrag gegeben. Die entsprechenden Kosten sowie die Planungskosten werden vom Eigentümer der südlichen Grünfläche über eine Kostenübernahmevereinbarung anteilig zu übernehmen. Die erforderliche Artenschutzvorprüfung wurde innerhalb der Verwaltung erstellt.

Die Stadt Alsdorf ist nicht Eigentümerin des Grundstücks. Hinsichtlich der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen, in dem dieser sich zur Übernahme der Erschließungskosten sowie zur Übertragung sämtlicher zur Erschließung erforderlichen Grundstücksflächen verpflichtet.

## 12. FLÄCHENBILANZ

<b>Flächen BP 354 – Am Kirchpfad –</b>	<b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Wohngebiet WA	11.120	83
Straßenverkehrsfläche	1.940	14
- davon öffentliche Verkehrsfläche	465	3
- davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.475	11
Fläche für den Gemeinbedarf	340	3
<b>Summe</b>	<b>13.400</b>	<b>100</b>

## 13. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 15. Juli 2015, Stadt Alsdorf FG 2.1 – Bauleitplanung / FG 2.3 – Sonderaufgaben und Umwelt
- schalltechnisches Fachgutachten 06. August 2018, ACCON GmbH
- Hydrogeologischen Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten, Dipl. Geologe Raimund Noppeney, 13. Juni 2018