



Der Bürgermeister

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

Entwurf – Stand 25.01.2019

**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	5
7.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
8.	PLANINHALT	6
8.1.	Art der baulichen Nutzung	7
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
8.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
8.4.	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten.....	8
8.5.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
8.6.	Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht.....	9
8.7.	Verkehrsflächen	9
8.8.	Entwässerung	9
8.9.	Grünflächen.....	10
8.10.	Bodenschutz	10
8.11.	Immissionsschutz.....	11
8.12.	Gestalterische Festsetzungen	12
8.13.	Klima	13
9.	ARTENSCHUTZ, AUSGLEICH UND UMWELTBERICHT	13
10.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	14
11.	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	14
12.	FLÄCHENBILANZ.....	14
13.	GUTACHTEN.....	14

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 m²).

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 überwiegend als „Grünfläche (Zweckbestimmung Friedhof)“ sowie am nördlichen Plangebietsrand als „Gemischte Baufläche“ dar. Die FNP-Darstellung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege einer Berichtigung entsprechend als „Wohnbaufläche“ anzupassen.

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

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – überplanten Bereiches beträgt ca. 1,34 ha (13.400 m²) und liegt somit unter der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. 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 sind die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie 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.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 27.09.2018 (VL 2018/0257/A61) wurde der überarbeitete städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan sowie der Bebauungsplanentwurf Nr. 345 – Am Kirchpfad – gebilligt. Weiterhin wurde über das Ergebnis der Bürgerinformationsveranstaltung vom 11.07.2017 informiert und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 345 – Am Kirchpfad – beschlossen und im Zeitraum vom 15.10.2018 bis 15.11.2018 durchgeführt.

Die während dieser Zeit vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen haben zu einer Aktualisierung der Bebauungsplandarstellungen sowie textlichen Festsetzungen – insbesondere zu den Aspekten Entwässerung und Schallschutz – geführt, die den vorgebrachten Belangen adäquat Rechnung tragen. Da sich die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen auf die oben genannten Bereiche beschränken, ist eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beabsichtigt, wobei die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt sowie Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

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. Im Zuge der für das Plangebiet 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.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – ist es somit, die nicht mehr benötigte Friedhoferweiterungsfläche in der Südhälfte des Plangebietes einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und eine entsprechende Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund, dass Alsdorf an der Randzone eines wachsenden Ballungsraumes liegt und daher seit einiger Zeit einen erhöhten Siedlungsdruck erfährt, ist eine städtebauliche Zielsetzung der Stadt Alsdorf, aber auch der gesamten Wachstumsregion „Aachen“, zusätzlich benötigten Wohnraum zu schaffen. Das Plangebiet entspricht aufgrund seiner integrativen Lage auch dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Leitbild der „Innenentwicklung“. Aufgrund von Flächenknappheit, insbesondere von Flächen, die kurzfristig für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, wird mit dem im hiesigen Planverfahren im vorhandenen städtebaulichen Kontext von dem klassischen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG abgesehen und unter planerischer Würdigung der Belange des Immissionsschutzes insofern mit einer arrondierenden Wohnnutzung an ein bestehendes Gewerbegebiet heranrückt.

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 ö – mit der Zweckbestimmung Niederschlagsentwässerung – fest. Innerhalb dieser Fläche soll ein Rigolen-/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	Wohn- gebiet	Wohn- gebiet	Wohn- gebiet
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 städtebaulichen Kontext und innerhalb des Plangebietes zu zusätzlichen 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 Bebauungsdichte. 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.

Entsprechend der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang des Sonnengässchens wird auch an der von der Maurerstraße ausgehend geplanten Stichstraße eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der bereits errichteten angrenzenden Wohnbebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Entlang der Otto-Hahn-Straße ist eine großformatigere Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, die damit unter städtebaulichen Gesichtspunkten auf einen baulichen und abschirmenden Abschluss der Wohnbebauung zum angrenzenden Gewerbegebiet abzielt. Der Bebauungsplan setzt daher 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 Wohnbebauung in Anlehnung an die Umgebung sichergestellt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese lässt abweichend von der offenen Bauweise eine Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit einer Länge von mehr als 50 m zu, sofern eine optische Zweiteilung der Bebauung erfolgt - gleichzeitig wird mit diesen großformatigeren Festsetzungen auf eine optimierte Schallabschirmung abgezielt. Da das Baufeld unmittelbar an das östlich gelegene Gewerbegebiet grenzt, werden somit angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für einen städtebaulich attraktiven Abschluss bei gleichzeitiger Immissionsabschirmung gewahrt.

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 auf zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einzel- bzw. je Doppelhaushälfte) begrenzt. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel eine übermäßige Verdichtung der Bebauung zu verhindern und gewährleistet somit den avisierten Einfamilienhauscharakter. Weiterhin dient diese Festsetzung der Schaffung einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnformen, um damit entlang der verkehrsberuhigten Stichstraßen einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem damit verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf vorzubeugen.

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 ausgehend geplante Stichstraße mit einer Breite von 7,5 m wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies trägt zur Bildung überschaubarer Nachbarschaften mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum bei. 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 wird die bisher private Verkehrsfläche „Sonnengässchen“ als ggf. perspektivisch öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt.

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen entlang der Maurerstraße dienen i.V.m. dem Neubau der o.g. Stichstraße als Erweiterungsfläche für die benötigten Gehwegbreiten sowie öffentliche Stellplätze.

Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der im Zuge eines künftigen Erschließungsvertrages erforderlichen 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.

Dem Hydrologischen Gutachten zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit (Noppeney, Juni 2018) zum Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – ist zu entnehmen, 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, weist das Plangebiet eine differenzierte Konzeption und Einleitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser auf.

Innerhalb der – an die Grundstücke südlich des Sonnengässchens grenzenden – 3,0 m breiten öffentlichen Grünfläche ö mit der Zweckbestimmung „Niederschlagsentwässerung“ ist ein integriertes Rigolen- und Entwässerungssystem mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Maurerstraße geplant.

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 ein im 3,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen liegendes Rigolensystem, 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 ein im 3,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen liegendes Rigolensystem, 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 (Bebauungsplan Nr. 301, 2. Änderung) wurde bereits ein aktualisiertes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet, bei dem das gesamte Einzugsgebiet des RÜB Schaufenberg zu Grunde gelegt wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes war angezeigt, dass neben den gewerblich zu entwickelnden Flächen auch Wohnbauflächenreserven im Einzugsgebiet des RÜB Schaufenberg in das Berechnungskonzept mit einbezogen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 354 ist als potentielle Wohnbaufläche in dem o.g. Konzept entsprechend betrachtet worden.

Im Ergebnis wurde dargelegt, dass die Erfordernisse der Regenwasserbehandlung und des Hochwasserschutzes eingehalten werden.

8.9. Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche ö mit der Zweckbestimmung – Niederschlagsentwässerung – festgesetzt. Da das Plangebiet gemäß des Hydrogeologischen Gutachtens zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten (Noppeney, 13.06.2018), keine ausreichende Versickerungsfähigkeit gemäß der Vorgabe der Unteren Wasserbehörde aufweist, muss die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) zusätzlich zu den vorhanden Regenwasserzisternen und den zum Teil bereits vorhandenen Überläufen in einen südlich der Grundstücke angrenzenden 3,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen mit integriertem Rigolensystem und weiterem Kanalanschluss an die Maurerstraße Rigole erfolgen.

Da für die bisherige Situation keine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vorliegt und diese auch nicht in Aussicht gestellt wird, werden somit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche ö mit der Zweckbestimmung „Niederschlagsentwässerung“ die planungsrechtlichen 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 öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wurde auf Anregung der IHK Aachen hin eine Aktualisierung der schalltechnische Untersuchung (ACCON Köln) vorgenommen. Damit wird auf eine nicht punktuelle, sondern flächendeckende Betrachtung im benachbarten Gewerbegebiet abgezielt. Den Vorgaben der Unteren Immissionsschutzbehörde der Städteregion Aachen folgend wurde mit Bezug auf eine vorhabenbezogene Schalluntersuchung des Dipl.-Ing. Moll vom 17.05.2016 (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 - 2. Änderung - Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg) die maximale Gesamtbelastung durch die im Bebauungsplan Nr. 182 - 2. Änderung liegenden Gewerbebetriebe ermittelt, indem hierfür immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) angesetzt wurden. Diese Ersatzquellen repräsentieren angenähert die möglichen Gewerbelärmemittenten, wobei im Sinne einer konservativen Betrachtung keine Gebäude innerhalb dieser Flächen berücksichtigt wurden. Im Rahmen von lärmtechnischen Untersuchungen zu richtungsbezogenen Emissionskontingenten gelten als Ausgangsbasis für Gewerbegebiete flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts, die hier entsprechend dem aktualisierten Schallgutachten als Ersatzquelle in der benachbarten Gewerbegebietsfläche pegelbestimmend angenommen wurden, so dass kein Betrieb innerhalb dieser Fläche bevorzugt oder benachteiligt wird.

Gemäß des aktualisierten schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON Köln, 25.01.2019) bestehen aufgrund der Vorbelastung im angrenzenden Gewerbegebiet bereits erhöhte Lärmimmissionen unter Bezug auf die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes im Tag- und Nachtzeitraum um bis zu 3 dB(A) im Bereich der Otto-Hahn-Straße. D.h. es ergeben sich erhöhte Lärmimmissionen auf bis zu 58 dB(A) tags und bis zu 43 dB(A) nachts, die entsprechend unter den in der TA Lärm angegebenen Richtwerten eines Mischgebietes MI (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) liegen.

Vorbelastungen berechtigen einerseits nicht zu einer Festschreibung etwaiger städtebaulicher Missstände, wobei im hiesigen Falle die Mischgebietswerte nicht erreicht werden und eine Zumutbarkeit insofern anzunehmen ist. Andererseits hat eine Wohnnutzung dann geringeren Anspruch auf Rücksichtnahme gegenüber bestehenden Gewerbebetrieben, wenn sie in einer vorbelasteten Situation „wissentlich“ an die emittierende Nutzung heranrückt. Im hiesigen städtebaulichen Kontext mit dem Ziel einer Baulandmobilisierung zur Deckung dringenden Wohnbauflächenbedarfs bedeutet dies, dass sich gewerbliche Nachbarn mit ihren Emissionen unter Ausschöpfung des Standes der Technik und des o.g. flächenbezogenen Schalleistungspegels entwickeln können und die entsprechend verbleibenden Immissionen von den heranrückenden Wohnnutzungen hinzunehmen sind.

Der B-Plan Nr. 354 löst gemäß dem aktualisierten Schallgutachten keine zusätzlichen Restriktionen gegenüber dem Gewerbegebiet aus, sofern die gutachterlich dargestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes für WA-Gebiete um 3 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit im östlichen Bereich entlang der Otto-Hahn-Straße planerisch bewältigt wird.

Da sich im bebauten Zustand neben der Eigenabschirmung der Gebäude auch die Abschirmungen der Gebäude untereinander pegelmindernd auswirken, tritt eine mögliche Überschreitung der Richtwerte bei differenzierter gutachtlicher Betrachtung nur an den zur Otto-Hahn-Straße zugewandten Fassaden auf. Daher wird hier durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes einer etwaigen Konfliktsituation im Sinne der TA Lärm vorgebeugt.

Für die in diesem Bereich liegende Bebauung sind daher an den im Bebauungsplanentwurf zeichnerisch gekennzeichneten Fassadenbereichen geeignete Lärmvorkehrungen zu treffen:

- Eine Möglichkeit des Schallschutzes besteht in einer geeigneten Grundrissgestaltung, die an den betroffenen Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen (mit Schlaf- und dauerhafter Aufenthaltsfunktion) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe September 1989 vorsieht. Zur Otto-Hahn-Straße hin wären lediglich Räume zum nicht dauerhaften Aufenthalt (Küchen, Bäder, Treppenhäuser, sonstige Funktionsräume) anzuordnen.
- Im Einzelfall kann hiervon durch alternative Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe zum Schutz vor Gewerbelärm abgewichen werden, z.B. durch Verwendung von belüfteten Vorsatzschalen (Laubengänge, Loggien) oder durch transparente Lärmschutzelemente auf den Brüstungen von Staffelgeschossen. Diese baulichen Lärmvorkehrungen müssen mehr als 0,5 m vor den Fenstern angeordnet werden, damit 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. Ein diesbezüglicher Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Grundsätzlich ist auch eine Kombination der vorgenannten Maßnahmen möglich. Schallschutzfenster sind als Maßnahme gegen Gewerbelärm sind gemäß der TA – Lärm nicht zulässig.

Zudem kommt das aktualisierte Schallschutzgutachten der ACCON GmbH nach dem jetzigen Untersuchungsansatz zu dem Ergebnis, dass - unabhängig von der Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Otto-Hahn-Straße im WA 2 - an den geplanten Gebäuden im WA 1 entlang der von der Maurerstraße ausgehenden neuen Stichstraße sowohl tags als auch nachts nicht mit unzulässigen Immissionspegeln zu rechnen ist.

Mit Blick auf die abschirmende Wirkung der zwingend II-geschossig festgesetzten großformatigeren Mehrfamilienhausbebauung entlang der Otto-Hahn-Straße sollte diese im städtebaulichen Kontext zur Optimierung der westlich dahinterliegenden Wohnsituation vorzeitig umgesetzt werden, eine zeitliche Bedingung ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

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 Stadtteils Schaufenberg einfügt.

Mit der Festsetzung zur Profildiehlheit von Doppelhäusern werden die einheitlichen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen, 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 ausdrücklichen 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, der nördliche Teil des Plangebiets ist bereits bebaut. 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 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 – wurden ein hydrologisches Gutachten, ein schalltechnisches Fachgutachten und eine Vermessungsgrundlage in Auftrag gegeben. Die entsprechenden Kosten sowie die Planungskosten sind 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

Flächen BP 354 – Am Kirchpfad –	Gesamtfläche in m²	in %
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
Summe	13.400	100

13. GUTACHTEN

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

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 15.07.2015, Stadt Alsdorf FG 2.1 - Bauleitplanung / FG 2.3 - Sonderaufgaben und Umwelt
- Hydrogeologischen Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten, Dipl. Geologe Raimund Noppeney, 13.06.2018
- aktualisiertes schalltechnisches Fachgutachten, ACCON Köln GmbH, 25.01.2019