



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 364
– SÜDLICH DER OSTERFELDSTRASSE –**

Entwurf – Stand 24.04.2020

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

INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
4.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13b BauGB.....	5
5.	VERFAHRENSVERLAUF	5
6.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	6
7.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
8.	PLANINHALT	7
8.1.	Art der baulichen Nutzung	7
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
8.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
8.4.	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten.....	9
8.5.	Stellung baulicher Anlagen.....	9
8.6.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
8.7.	Verkehrliche Erschließung.....	10
8.8.	Entwässerung	10
8.9.	Bodenschutz	10
8.10.	Gestalterische Festsetzungen	11
8.11.	Hinweise	11
9.	KLIMA	12
10.	ARTENSCHUTZ, AUSGLEICH UND UMWELTBERICHT	12
11.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	13
12.	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	13
13.	FLÄCHENBILANZ.....	13
14.	GUTACHTEN.....	13

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – befindet sich am südlichen Rand des Stadtteiles Alsdorf - Broicher Siedlung.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Gärten der Bebauung in der Osterfeldstraße im Westen und Norden
- die Gärten der Bebauung in der Schloßstraße im Osten
- sowie den vorhandenen Landschaftsraum im Süden

und umfasst zusätzlich die Erschließung bis zur Osterfeldstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – liegt innerhalb der Gemarkung Alsdorf, Flur 64, und umfasst die Flurstücke 257, 258 und 28/2 sowie in Teilbereichen die Flurstücke Nr. 230 und 113/28 in der Gemarkung Alsdorf in der Flur 64. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 0,16 ha (ca. 1.565 m²).

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Regionalplan

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



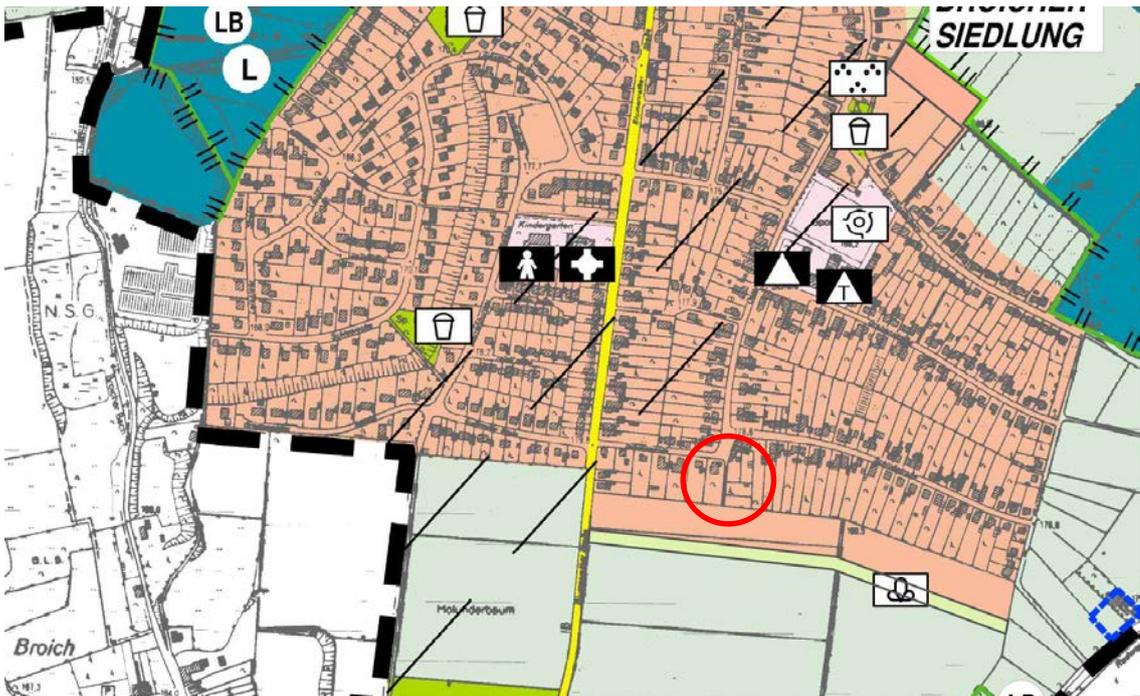
Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen“ und wird von den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht berührt.



Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2004 mit Änderungen stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit der beabsichtigten Nutzung im Bebauungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße –.



Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13b BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Plangebiet handelt, welches der Wohnnutzung dient und sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf hierbei weniger als 10.000 m² betragen.

Der Bebauungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Für eine am Siedlungsrand der Broicher Siedlung liegende Arrondierungsfläche sollen kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung geschaffen werden. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – überplanten Bereiches beträgt ca. 0,16 ha (ca. 1.565 m²) und liegt somit unter der maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m².

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b 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 09.04.2019 (VL 2019/0152/A61) wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 364 - Südlich der Osterfeldstraße - gefasst, der städtebaulich Vorentwurf gebilligt, eine Durchführung zur informellen Bürgerinformation, welche am 30.10.2019 im Rathaus der Stadt Alsdorf stattfand, sowie die öffentliche Auslegung beschlossen und diese im Zeitraum vom 11.11.2019 bis 11.12.2019 durchgeführt.

Die während dieser Zeit vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen haben zu einer erneuten Überarbeitung des Bebauungsplanes geführt, mit der Zielsetzung, den vorgebrachten Belangen adäquat Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplanentwurf wurde hinsichtlich der vorgebrachten Verkehrsbelange durch eine teilweise Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie ergänzende Festsetzungen zur Optimierung des ruhenden Verkehrs angepasst.

Daher ist eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beabsichtigt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

6. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Eigentümer der Grundstücke südlich der Osterfeldstraße im Ortsteil Broicher Siedlung verfolgten bereits in der Vergangenheit die Absicht, ihre Grundstücke einer perspektivischen Wohnbebauung zuzuführen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sich nun kurzfristig konkretisierenden Nachverdichtungsabsichten zu ermöglichen, und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung einer ggf. künftigen Entwicklung des südlichen Ortsrandes der Broicher Siedlung zu sichern, soll für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße (**Anlage 2**) aufgestellt werden.

In Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung sieht der Planentwurf entlang eines heute bereits bestehenden Weges zwischen der Osterfeldstraße (Einmündung zwischen Hausnr. 14 und 16) und dem offenen Landschaftsraum eine Wohnbebauung mit drei Einfamilien- bzw. Doppelhäusern in 1 ½-geschossiger, offener Bauweise vor. Damit fügt sich die Nachverdichtung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung ein. Durch die Sicherung einer adäquaten Erschließung trägt die Planung zur Steuerung einer geordneten Ortsrandentwicklung bei.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden. Da der Flächennutzungsplan für den Planbereich Wohnbaufläche darstellt, ist der Bebauungsplan daraus entwickelt, eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

7. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsbereiches im Ortsteil Alsdorf – Broicher Siedlung. Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, dass die Möglichkeit einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung am südlichen Ortsrandes der Broicher Siedlung zu einem späteren Zeitpunkt bereits vorausschauend berücksichtigt wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bereits vorhandenen Weg, der abgehend von der Osterfeldstraße (zwischen Hausnr. 14 und 16) nach Süden bis zum Ortsrand und angrenzenden Landschaftsraum verläuft.

Das städtebauliche Konzept sieht entlang dieses ca. 50 m langen Weges eine Bebauung mit maximal 3 Häusern in Form von maximal 1 ½ geschossigen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit Satteldächern vor.

Da der Bebauungsplan Nr. 364 - Südlich der Osterfeldstraße - vorerst für maximal 3 Wohngebäude Baurecht schafft, wurde bei den Planüberlegungen zur Verkehrsfläche die bestehende Parzellenbreite des heutigen Weges aufgegriffen. Mit Blick auf eine perspektivische Siedlungserweiterung am südlichen Ortsrand wurde hier bereits die Möglichkeit avisiert, dass die Verkehrsfläche im Zuge einer solchen wohnbaulichen Arrondierung perspektivisch ggf. lediglich als Einbahnstraße fungiert. Die gesamte öffentliche Verkehrsfläche wird mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche avisiert.

Infolge der Beteiligung sieht der zur erneuten Offenlage überarbeitete Planentwurf nun in Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen auf einer Länge von ca. 27 m eine auf 4,50 m verbreiterte Verkehrsfläche vor. Die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um 1,50 m erfolgt auf Höhe der geplanten Baufenster der Planinitiatoren – d.h. also im Erschließungsbereich der ergänzenden Bebauung – und greift damit die Empfehlungen der RASSt auf. Die Wegparzellenbreite im nördlichen

Bereich entlang vorhandener Gärten wird unverändert vorgesehen, um hier Eigentumsrechte Dritter nicht zu tangieren. In der Folge verbleibt auf einer geraden Fahrstrecke von ca. 20 m eine Mindestparzellenbreite von 3 m, die sich nach Norden zur Osterfeldstraße dann wieder trichterförmig erweitert.

Zur Optimierung der Belange des ruhenden Verkehrs trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass je Wohngebäude lediglich eine Wohneinheit zulässig ist und pro Wohnhaus zwei PKW-Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen sind.

Angesichts des geraden / übersichtlichen Straßenverlaufs mit der nun teilweise vorgesehen Verkehrsflächenverbreiterung auf 4,50 m vor den neu geplanten Häusern, der Begrenzung der Bebauung auf insgesamt maximal 3 Hauseinheiten sowie der Forderung eines Stellplatznachweises für 2 PKW auf dem jeweiligen Grundstück wird darauf abgezielt, den geltend gemachten Verkehrsbelangen in Abwägung privater und öffentlicher Interessen adäquat Rechnung zu tragen.

8. PLANINHALT

Art der baulichen Nutzung	WA 1	WA 2
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet
Maß der Nutzung		
GRZ - Grundflächenzahl	0,4	0,4
Bauweise	o ED	o E
Anzahl Wohneinheiten (max.)	1	1
Anzahl Vollgeschosse	I	I
Traufhöhe	4,5 m	4,5 m
Firsthöhe	8,5 m	8,5 m

8.1. Art der baulichen Nutzung

Endsprechend den Planungszielen wird für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 künftigen Entwicklung des südlichen Ortsrandes der Broicher Siedlung. 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 und WA2 gemäß §§ 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der in der Umgebung vorzufindenden Bebauungsdichte. Dementsprechend wird für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 eine GRZ von 0,4 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 der Osterfeldstraße ist auch entlang der geplanten Stichstraße eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der bereits bestehenden angrenzenden Wohnbebauung, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 mit maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Zudem werden ergänzend eine maximale Traufhöhe von 4,5 m (max. 184,2 m ü. NHN) und eine maximale Firsthöhe von 8,5 m (max. 188,2 m ü. NHN) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die geplanten Wohngebäude, in das durch die Bestandsbebauung geprägte Erscheinungsbild einfügen.

Im Bereich der überbaubaren Fläche sind maximale Höhen baulicher Anlagen in Meter festgesetzt. Als Bezugspunkt wird eine Höhe von 179,7 m ü. NHN (Normalhöhennull) im DHHN2016 festgesetzt. Die maximalen First- und Traufhöhen ergeben sich aus der Addition der Höhe des Bezugspunktes mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen.

Die Traufhöhe (TH) von max. 184,2 m ü. NHN (max. 4,5 m) bei einem Satteldach ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.

Die Firsthöhe (FH) von max. 188,2 m ü. NHN (max. 4,5 m) bei einem Satteldach entspricht dies dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 2 ist eine Sockelhöhe (SH) von max. 0,50 m einzuhalten.

8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2, im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO, wird der gewünschte Charakter einer offenen, durchgrünter Wohnbebauung in Anlehnung an die Umgebung sichergestellt.

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 WA2 um maximal 3,0 m durch verglaste Vorbauten (Wintergärten) und Terrassenüberdachungen 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 erwünschten großvolumigen Hauptbaukörper ermöglichen würden.

8.4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung 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 Stichstraße einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem damit verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf vorzubeugen.

8.5. Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 setzt der Bebauungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – die Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern entlang der Verkehrsfläche fest. In Kombination mit den zeichnerisch festgesetzten Baufenstern wird hierdurch Einfluss auf die Gebäudestellung genommen, um eine zur Straße orientierte Ausrichtung zu erreichen.

8.6. 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 zulässig. Des Weiteren dürfen innerhalb der seitlichen Abstandflächen die hinteren Baugrenzen ausnahmsweise um max. 3 m 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.

8.7. Nachweis notwendiger Stellplätze

Der motorisierte Individualverkehr besitzt vor allem in räumlich weniger zentralen Lagen, wie der Stadt Alsdorf, einen hohen Stellenwert. Daraus resultiert oftmals das Vorhandensein von mindestens zwei PKW pro Haushalt. Sobald der erforderliche Stellplatzbedarf nicht mehr auf dem eigenen Grundstück realisiert werden kann, entsteht vor allem in Kombination mit Besucherverkehren ein hoher Parkdruck im öffentlichen Raum. Um dies zu vermindern setzt der Bebauungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 fest, dass für die entstehende Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind. Um eine Stellplatznutzung auf den Vorstellflächen von Garagen zu verhindern, müssen die Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar sein.

8.8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – wird durch eine Stichstraße in südliche Richtung, an die Osterfeldstraße angeschossen.

Da der Bebauungsplan Nr. 364 - Südlich der Osterfeldstraße - vorerst für maximal 3 Häuser Baurecht schaffen wird, kann die Erschließung für einen Teilbereich, aufgrund der gewachsenen Struktur, über die bestehende Parzellenbreite verlaufen. Dieser Teilbereich befindet sich im Norden des Plangebietes und weist eine Breite von ca. 3 m über eine Länge von ca. 25 m auf. Mit Beginn der Wohnbebauung im südlichen Teil des Plangebietes wird die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend der aktuellen Ausbaustandards der Stadt Alsdorf auf eine Breite von 4,5 m erweitert. Die gesamte öffentliche Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche ausgestaltet. Auch wenn zukünftig eine Arrondierung des Ortsrandes, entlang der rückwärtigen Bereiche der Häuser entlang der Osterfeld- und Schlossstraße erfolgen sollte, kann der dann bereits vorhandene Erschließungstich, auch zum Schutz vor zu viel ungewolltem Durchgangsverkehr ggf. zusätzlich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen ausgestaltet werden. Außerdem besteht die Möglichkeit die Verkehrsfläche als Einbahnstraße zu klassifizieren.

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

8.9. 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 ortsnahe direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Dem Geotechnischen Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes (geotechnik west, Ingenieurbüro Bernd Harth, Oktober 2019) zum Bebauungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – ist zu entnehmen, dass die im Plangebiet vorhandenen Böden eine ausreichende leistungsfähige Versickerung, ab einer Tiefe von rd. 3,5 m unter Geländeoberkante, haben. Somit können die anfallenden Niederschlagswässer unbelasteter Dachflächen über eine ausreichend dimensionierte dezentrale Versickerungsanlage auf dem eigenen Grundstück entwässert werden.

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist die Art der Versickerungsanlage (z.B. Rigolen - Versickerung) sowie die Dimensionierung mit der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen. Zudem ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) einzuholen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Osterfeldstraße anzuschließen

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. Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 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.

Vorgartenfläche

Um eine Reduzierung der Versiegelung in den Vorgartenbereichen zu erreichen und auch einen Übergang zum vorhanden Landschaftsraum zu schaffen, setzt der Bebauungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2 fest, dass die Vorgärten zu 50% gärtnerisch anzulegen sind.

Dachform

Zur Sicherstellung eines homogenen Siedlungsbildes innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° - 35° zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll auch sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung angemessen in die vorhandene Bebauung des Stadtteiles Broicher Siedlung einfügt.

Profilgleichheit

Mit der Festsetzung zur Profilgleichheit wird eine beliebige Gestaltung von Doppelhaushälften ausgeschlossen. Um für ein städtebaulich ansprechendes Bild zu sorgen, wird festgesetzt, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen (profilgleich) sowie Material und Farbgestaltung, einheitlich auszubilden sind.

8.12. Hinweise

Artenschutz

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, September 2019) ist Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße.

Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

Bodendenkmalschutz

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

Bodenschutz

In einem bodenkundlichen Konzept ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden detailliert darzustellen. Das Konzept ist auf die Belange der Erschließungsmaßnahmen sowie der zukünftigen unversiegelten Flächen des Bebauungsplangebietes (Gemeinschaftsflächen, Grünstreifen, Wälle, Parkanlagen etc.) anzupassen. Das

Konzept ist von einem Sachverständigen zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat 44 in der Jesuitenstr. 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241 / 9577-34401 oder per Email unter vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalitätsvorbeugung und Opferschutz an.

9. 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 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 Häuser mit Hausgärten sorgen, in Kombination mit der 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. Auch die Festsetzung über gärtnerisch anzulegende Vorgärten von mind. 50 % dienen dem Ziel, dass eine Aufheizung durch versiegelte Flächen im geplanten Gebiet reduziert wird.

Insgesamt sind trotz der Entwicklung des Stiches und den darauf resultierenden maximalen 3 Grundstücken, klimatische Verschiebungen aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme nicht zu erwarten. Die neu entstehenden Gartenflächen können kompensatorische kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln.

10. ARTENSCHUTZ, AUSGLEICH UND UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – handelt es sich um eine Neuplanung, Ein ökologischer Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – wurde eine Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, September 2019) 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.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine Bauzeitenregelung im weiteren Verfahren und bei der nachfolgenden Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. D.h. Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

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

11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Ein Großteil der Flächen (Flurstücke 113/28, 257 und 258) befinden sich im Privateigentum. Das Flurstück 230 (Zufahrt zum Plangebiet) befindet sich im Eigentum der Stadt Alsdorf.

12. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehen Personalkosten seitens der Stadt Alsdorf, externe Gutachterkosten werden initiatorensseitig übernommen.

13. FLÄCHENBILANZ

Flächen Bebauungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße –	Gesamtfläche in m²	in %
Wohngebiet WA	ca. 1.335	85
Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	ca. 230	15
Summe	ca. 1.565	100

14. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße – wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 24.04.2020, Stadt Alsdorf A 61 – Amt für Planung und Umwelt
- Geotechnische Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes (geotechnik west, Ingenieurbüro Bernd Harth, 21.10.2019)

