



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLANES NR. 365**

– Am alten SC Sportplatz –

Stand 12.08.2020

Stadt Alsdorf

A61 – Amt für Planung und Umwelt

Inhalt

1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2	ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
4	VERFAHRENSVERLAUF	4
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
6	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
7	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	5
8	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	6
8.1	Art der Nutzung	7
8.2	Maß der Nutzung	7
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
8.4	Errichtung von Nebenanlagen	9
8.5	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäude	9
8.6	Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen	9
8.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	10
8.8	Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen	10
8.9	Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
8.9.1	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
8.9.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen	11
8.9.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der oberirdischen Stellplätze	12
8.9.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Grünfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete	12
8.9.5	Erhalt von Bäumen	12
8.10	Öffentliche Grünflächen	12
9	HINWEISE	12
9.1	Kampfmittel	12
9.2	Erdbeben	13
9.3	Bodendenkmalschutz	13
9.4	Bodenschutz	13
9.5	Artenschutz	13
9.6	Kriminalprävention	13
10	VERKEHRSFLÄCHEN	14
11	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	14
12	ENTWÄSSERUNG	14
		1

13	BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
14	ARTENSCHUTZ	14
15	FLÄCHENBILANZ	15
16	GUTACHTEN	15

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Aufgrund der inneren Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Kellersberg handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

(Plangebietsgröße von 25.825 m² x 0,4 GRZ I = 10.330 m² < 20.000 m²)

(Plangebietsgröße von 25.825 m² x 0,6 GRZ II = 15.495 m² < 20.000 m²)

Somit wird mit dem Plangebiet für ein allgemeines Wohngebiet auf 25.825 m² der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Der Bebauungsplan Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – sieht eine maßvolle Nachverdichtung mit entsprechenden Festsetzungen in allseits integrierter Lage vor und entspricht dem vom Gesetzgeber vorgegebenem Leitbild der Innenentwicklung. Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Des Weiteren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – befindet sich zentral innerhalb des Stadtteils Alsdorf-Kellersberg und umfasst die Fläche des Sportplatzes Kellersberg sowie angrenzende Freiflächenbereiche. Es handelt sich konkret um die Flächen Gemarkung Alsdorf, Flur 23, Flurstücke 194, 1387, 1388, 1476, 1587, 1657 und 1655 sowie Teile der Flurstücke 679, 1280, 1281, 1475 und 1686.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Husemannstraße sowie im Osten an private Grundstücke sowie zusätzlich an die Lassallestraße. Im Süden und Westen grenzen private Grundstücke, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Weiterbildungszentrum (VabW – Verein für allgemeine und berufliche Weiterbildung e.V.).

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 25.825 m² (ca. 2,5 ha) auf.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes bzw. die Festsetzungen des Landschaftsplanes I „Herzogenrath – Würselen“ sind gem. § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW für die verfahrensgegenständlichen Flächen außer Kraft getreten.

Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2004 mit seinen Änderungen (Stand 2018) bereits „Wohnbauflächen“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für den Bereich des Sportplatzes nicht erforderlich. Im Bereich der Turnhalle stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Turnhalle“ dar. Dieser Bereich wird im Zuge der Berichtigung in Wohnbaufläche bzw. im Bereich des geplanten Spielplatzes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ angepasst.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, somit muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

4 VERFAHRENSVERLAUF

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasste am 06.02.2020 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz - im beschleunigten Verfahren für Pläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, billigte den städtebaulichen Vorentwurf und beauftragte die Verwaltung mit der Durchführung einer informellen Bürgerinformation.

Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 09.06.2020 durchgeführt und im Anschluss daran erfolgte die Auslegung des städtebaulichen Entwurfes für den Zeitraum von 14 Tagen.

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aktuell der Sportplatz des Sports Clubs Kellersberg 1958 e.V. Darüber hinaus liegt das Plangebiet auf rückwärtigen Grundstücken sowie Grünflächen.

Es besteht eine ausreichende Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In Entfernung von ca. 250 m liegt der Bahnhof Kellersberg, von dem ein Anschluss nach Stolberg und Herzogenrath besteht. Die AL-Buslinien 3 und 5 halten unmittelbar an der nördlichen sowie westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Annapark. Ab der Haltestelle Annapark fährt die Buslinie 51 darüber hinaus weiter in Richtung Aachen und es besteht ein Anschluss an das Schienennetz der Euregiobahn.

Nördlich des Plangebietes verläuft die B 57, welche direkt über die Broicher Straße zu erreichen ist und Anbindungen an das regionale Verkehrsnetz in Richtung Herzogenrath, Baesweiler und Würselen/Aachen gewährleistet.

6 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Plangebiet umfasst die Fläche des bestehenden Sportplatzes Kellersberg an der Husemannstraße, welcher in der Vergangenheit durch den Verein SC Kellersberg 1958 e.V. genutzt wurde. Ferner werden im Westen angrenzende Privatflurstücke miteinbezogen, sodass hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücke der

Broicher Straße geschaffen werden können. Gemäß Sportstättenentwicklungsplan der Stadt Alsdorf 2015-2020 wird an der Nutzung der Fläche als Sportplatz nicht festgehalten. Durch die Optimierung der Schulsportanlagen und die Inbetriebnahme des neuen Sportplatzes am Energeticon ist der Bedarf an Sportflächen für Schulen und Vereine zukünftig anderweitig abgedeckt. Die Fläche im Plangebiet wird daher frei und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Am 13.12.2018 hat der Städteregionsrat der StädteRegion Aachen die verbindliche Bedarfsplanung 2019-2021 nach § 7 Abs. 6 Alten- und Pflegegesetz NRW für die Städteregion Aachen beschlossen. Diese weist für die Stadt Alsdorf einen Bedarf von 63 Plätzen in einer vollstationären Pflegeeinrichtung aus. Vorzugsweise soll die Einrichtung in Alsdorf im Sozialraum „Alsdorf – Kellersberg oder Alsdorf-Ofden, Schleibach“ errichtet werden. Aufgrund der Standortqualitäten der hiesigen Fläche, wie z.B. der zentralen Lage, seiner guten Anbindungen sowie der fußläufigen Erreichbarkeit vorhandener Nahversorgungsangebote, ist der Standort städtebaulich prädestiniert für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung, um den oben skizzierten kurzfristigen Bedarf an Pflegeplätzen abdecken zu können. Ein diesbezügliches Verfahren zur Bedarfsausschreibung wurde seitens der zuständigen Städteregion Aachen durchgeführt.

Ferner hat das A51.1 – Jugendverwaltungsamt angeregt in der weiteren Planung die Errichtung eines Spielplatzes zu berücksichtigen, um dem Bedarf an Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im Ortsteil Rechnung zu tragen und im städtebaulichen Konzept eine ca. 1.500 m² große Spielplatzfläche zu integrieren. Perspektivisch könnte dafür der Spielplatz Kellersberg – Hermannstraße aus der Nutzung entlassen werden.

Es bleibt festzuhalten, dass an der Nutzung der bestehenden Turnhalle derzeit festgehalten wird. Dennoch sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Arrondierung der Wohnbebauung sowie für den o. g. Spielplatz geschaffen werden, falls die Nutzung der Turnhalle perspektivisch aufgegeben werden sollte.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – ist daher insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Seniorenpflegeeinrichtung, ein Therapiezentrum sowie weitere seniorengerechte Wohnformen zur Deckung des vorhandenen und zukünftigen Bedarfs an Betreuungsplätzen und Wohnflächen für Senioren im Stadtteil Alsdorf-Kellersberg. Zusätzlich sind im Süden des Plangebiets weitere Wohnbauflächen geplant. Es ist angedacht, dass Bebauungen in Form von Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser realisiert werden sollen.

7 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Geplant ist die Schaffung eines neuen Pflegewohnheims, eines Therapiezentrums, fünf Seniorenwohnhäusern sowie ca. 16 Wohnhäusern in Form von Einfamilien-/ und Reihenhäusern-/ und Doppelhaushälften auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,5 ha.

Darüber hinaus ist im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ein Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Umgebung des Pflegewohnheims und des Therapiezentrums geplant.

Insgesamt sieht der städtebauliche Entwurf ca. 90 Wohneinheiten sowie eine Pflegeeinrichtung mit 65 vollstationären Dauerpflegeplätzen, 15 vollstationären Kurzzeitpflegeplätzen, 23 Tagespflegeplätzen und ambulante Wohngruppen mit 10 Appartements vor. Der Betreiber des Seniorenwohnheims plant zudem einen Veranstaltungsraum mit Quartiersnutzungsmöglichkeiten und Cafeteria.

Des Weiteren soll im westlichen Plangebiet eine ausreichend dimensionierte Veranstaltungsfläche für die Bewohner von Kellersberg vorgehalten werden, um beispielsweise ein Martinsfeuer oder sonstige Festlichkeiten für die Gemeinschaft ermöglichen zu können. Die genaue Lage der Fläche soll im weiteren Verfahrensverlauf, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, festgelegt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu geplante Ringstraße, die sowohl an die

derzeit bestehende Husemannstraße im Norden als auch an die Lassalleestraße im Osten angeschlossen wird. Ferner gehen von der neu anzulegenden Ringerschließung vereinzelte Stichstraßen ab. Die neu geplanten Verkehrsflächen sollen als öffentliche Mischverkehrsfläche und private Verkehrsfläche angelegt werden.

Für den ruhenden Verkehr sind derzeit im oberirdischen Bereich des Plangebietes 47 öffentliche, 108 private Stellplätze und 12 weitere Garagenstellplätze vorgesehen. Inwieweit ggf. noch weitere Stellplätze generiert werden können, wird im weiteren Verfahren geprüft. Für die Häuser im WA 8 ist eine Tiefgarage angedacht. Hier werden umfangreiche Aushubarbeiten erforderlich. Die technische Realisierbarkeit dieser ist jedoch im Rahmen des Verfahrens (u.a. durch eine geologische Begutachtung) abschließend zu prüfen.

Die geplante Seniorenpflegeeinrichtung soll in dreigeschossiger Bauweise mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss errichtet werden. Die Gebäudekubatur bildet durch die Form einen Hof in Südlage aus, der als qualitativ hochwertiger Aufenthaltsort für die Anwohner der Einrichtung dienen soll. Innerhalb der Seniorenpflegeeinrichtung sollen Veranstaltungsflächen geschaffen werden, die unterhalb der Größenordnung einer Veranstaltungsstätte liegen.

In Anlehnung an das Pflegewohnheim sind die südlich gelegenen Seniorenwohnhäuser, sowie das nordwestlich gelegene Therapiezentrum ebenfalls in dreigeschossiger Bauweise mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Gleiches gilt für das Mehrfamilienhaus, welches im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches geplant ist.

Die Einfamilien-/ und Reihenhäusern-/ und Doppelhaushälften, welche für die westlichen, südlichen sowie östlichen Randbereiche des Plangebietes vorgesehen sind, werden in zweigeschossiger Bauweise errichtet, um sich in die umliegende Bebauungsstruktur einzufügen.

Im Süden des Plangebiets wird weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ realisiert, um der Anregung des Jugendverwaltungsamts gerecht zu werden.

8 PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 „Am alten SC Sportplatz“ aufgenommen.

Art der baulichen Nutzung									
Art der Nutzung	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7	WA 8	WA 9
Bauweise	Offene Bauweise								
Maß der baulichen Nutzung									
Geschossigkeit	II	II	II	II	III	III	III	II	II
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,8	0,8	0,8	1,2	1,2	1,2	0,8	0,8

8.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Auf diese Weise soll im Plangebiet eine städtebaulich angemessene Ergänzung erfolgen. Unter Berücksichtigung des demographischen, aber auch gesellschaftlichen Wandels und der aktuellen Wohnraumnachfrage wird somit nachhaltiger Wohnraum in integrierter Lage geschaffen und den Wohnbedürfnissen für junge Familien aber auch Senioren Rechnung getragen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetrieben) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, damit ungewollte Beeinträchtigungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit erhöhter Lärmemissionen vermieden werden. Zudem sind diese Nutzungen aufgrund ihrer großvolumigen Ausprägung und auffallenden Gestaltung in diesem Bebauungsplan unerwünscht, um das Erscheinungsbild und den Gebietscharakter zu wahren. Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind jedoch weiterhin zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des WA 5 und 6 zulässig. Die Festsetzung dient dem Ziel und auch der Anforderung der Bedarfsplanung 2019 bis 2021 nach § 7 Abs. 6 Alten- und Pflegegesetz NRW für die Städteregion Aachen, auf dem bisherigen Sportplatz zukünftig ein Pflegewohnheim mit Therapiezentrum sowie fünf Seniorenwohnhäusern zu ermöglichen. Weitere Wohnnutzungen mit Einfamilien- und Doppelhaushäusern sind im südlichen Bereich zu schaffen.

An der westlichen Plangebietsgrenze werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, um einen Raum zur Erholung der Bewohner und eine Durchgrünung des Quartiers zu fördern. Dies wirkt sich weiterhin positiv auf das Kleinklima und der psychischen Erholung der Bewohner. Im Süden des Plangebiets wird weiterhin eine öffentliche Grünfläche als „Spielplatz“ festgesetzt, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen quartiersnahen Spielplatz geschaffen werden.

Im Plangebiet wird somit eine sehr aufgelockerte und hochwertige Gebäudestruktur entstehen, die an dieser Stelle von wohnungsnahen, gestalteten und bewachsenen Freiflächen umgeben ist.

8.2 Maß der Nutzung

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

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer dem Standort entsprechenden Verdichtung, die gesamtstädtisch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) im „Allgemeinen Wohngebiet“ entsprechend der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht gleichzeitig der umliegenden Wohnbebauung des Plangebiets und orientiert sich an dem vorhandenen Wohngebiet. Weiterhin wird damit ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, zum anderen bieten die Festsetzungen gute Ausnutzungsmöglichkeiten der Fläche, was die Vermarktungschancen erhöht.

In den allgemeinen Wohngebieten ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert zulässig.

Im WA 8 wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Bsp. Tiefgarage) maximal die Grundflächenzahl von 0,8 beträgt.

Um dem städtebaulichen Maßstab einer aufgelockerten Bebauung zu entsprechen wird die Obergrenze bei der Geschossflächenzahl (GFZ) im südlichen Bereich des Plangebiets nicht ausgeschöpft und mit 0,8 festgesetzt. Der nördliche Bereich des Plangebiets insbesondere das Pflegewohnheim (WA 6) und das Therapiezentrum (WA 5) sowie die zwei nördlichen Seniorenwohnheime (WA 7) werden mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Im WA 8 wird festgesetzt, dass gem. § 21a Abs. 1 BauNVO das unterirdische Tiefgaragengeschoss nicht auf die GFZ angerechnet wird

Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 zu steuern, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch differenzierte maximale Höhenfestsetzungen der Gebäudehöhen (GH) bestimmt. Die Festsetzung der Höhen gewährleistet somit zum einen eine an der Höhe der Verkehrsfläche angepasste, homogene Höhenentwicklung der künftigen Gebäude, andererseits eine dem Ortsbild entsprechende Ausgestaltung der Gebäudedimensionierung.

Für das im WA 5, 6 und 7 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Gebäudehöhe von maximal 14 m (über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) zulässig.

Für das im WA 1 bis 4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Gebäudehöhe von maximal 8 m (über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) zulässig.

Für das im WA 8 und 9 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Gebäudehöhe von maximal 11 m (über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) zulässig.

Bei den im WA 5 bis 8 festgesetzten Flachdächern ist ein Staffelgeschoss nur zulässig, sofern das Staffelgeschoss von den Gebäudeaußenkanten des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt ist.

Alle Gebäudehöhen sind auf die angrenzende Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Höhe in NHN), gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, zu beziehen. Unter Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um den Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu bieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Die Baufenster sind städtebaulich sinnvoll.

Stellplätze und (Tief-) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze bzw. (Tief-) Garage festgesetzten Flächen zulässig. Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis 4 um bis zu 2,0 m zugelassen.

Von den genannten baulichen Anlagen gehen aufgrund ihres untergeordneten Charakters und der rückwärtigen Lage keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Die Überschreitung steht somit dem Plankonzept nicht entgegen.

Die Baufenstertiefe variiert aufgrund der verschiedenen Nutzungen des Pflegewohnheims, Therapiezentrum und der Wohnhäuser in Form von Seniorenwohnhäuser, Einfamilien-/ und Reihenhäusern / sowie Doppelhaushälften.

8.4 Errichtung von Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung sind im Allgemeinen Wohngebiet WA Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig. Diese dürfen ausschließlich in den seitlichen Abstandsflächen bis zur straßenseitigen Gebäudeflucht und im rückwärtigen Gartenbereich aufgestellt werden.

8.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden in der folgenden Tabelle die einzelnen Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes auf die maximal zulässigen Wohneinheiten begrenzt. Im Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt, sodass die vorhandene Infrastruktur nicht überlastet wird. Das dient dem Ziel sowohl die Besiedlungsdichte als auch die Verkehrsmenge in diesem Bereich zu begrenzen.

Wohngebiet	Wohneinheiten
WA 1, 2 und 4	je 6
WA 3	4
WA 5	13
WA 7	28
WA 8	18
WA 9	9

8.6 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Für den Verkehr sind derzeit im oberirdischen Bereich des Plangebietes 47 öffentliche, 108 private Stellplätze und 12 weitere Garagenstellplätze vorgesehen. Inwieweit ggf. noch weitere Stellplätze generiert werden können, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Festsetzung Stellplatz, Garage, Tiefgarage zulässig.

Vor den Garagen ist eine Vorstellfläche von 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Für die Häuser im WA 8 ist eine Tiefgarage angedacht, die mit einer Zufahrtsbreite von ca. 5,5 m realisiert werden soll. Stellplätze sind nur in den als Tiefgaragen gekennzeichneten Bereichen (WA 8) gem. § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung sollen die festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr eine geordnete städtebauliche Situation erzeugen sowie Grün- und Ruhebereiche sicherstellen.

8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

8.8 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Hier sind nur Dacheindeckung mit matter Oberfläche zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern sind die straßenseitige Traufhöhe und straßenseitige Dachneigung einheitlich auszuführen und somit an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen. Die Festsetzung der Dacheindeckung sowie der Dachform vermeidet ein unruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis 9 sind nur Flachdächer zulässig. Hier sind zur Dacheindeckung ausdrücklich begrünte Dächer zulässig. Aus klimaschützenden Gründen sind Dachbegrünungen ausdrücklich erwünscht, da sie Niederschlag zurückhalten und dämmend wirken. Dachbegrünungen werden auf allen Flachdächern im Plangebiet zugelassen und somit auch den Klimazielen gerecht.

Betonzäune, Betonmauern und Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

8.9 Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird unter anderem das Konzept eines grünen Wohnquartiers verfolgt, um für die Bewohner eine hohe Aufenthaltsqualität bieten zu können aber auch Erholungsräume zu schaffen. Im Plangebiet wird somit eine sehr aufgelockerte und hochwertige Gebäudestruktur entstehen, die von wohnungsnahen, gestalteten und bewachsenen Freiflächen umgeben ist.

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

Darüber hinaus sind Pflanzmaßnahmen und Pflanzlisten festgesetzt, um das Konzept eines grünen Wohnquartiers mit einem einheitlichen Erscheinungsbild umzusetzen. Dennoch wird eine Flexibilität bei der Gestaltung der Grünräume durch Bäume gewährleistet. Des Weiteren ist für die Gebäude, die mit Flachdächern errichtet werden, ausdrücklich eine Dachbegrünung erwünscht und zugelassen.

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

8.9.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes kommt es durch die Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen zu negativen klimatischen Auswirkungen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen.

Aufgrund der gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird auf eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers hingewirkt und zum Beispiel anhand gärtnerisch angelegter Vorgartenzonen unterstützt.

Die begrünten Flächen erhalten die natürlichen Bodenfunktionen und reduzieren ebenfalls die Aufheizung im Quartier, d.h. es wird eine bessere Verdunstung erzielt, sodass eine schnellere Abkühlung der Luft erfolgt.

Die Abstände der Gebäude zueinander sind dahingehend getroffen, dass im Plangebiet eine Zirkulation der Luft ermöglicht wird und somit Temperaturanstiege bei heißen Sommertagen abgemindert werden.

Der bewachsene Grünstreifen, der westlich des Plangebietes angrenzt, ermöglicht einen zusätzlichen Austausch der aufgeheizten Siedlungsluft, sodass eine schnellere Abkühlung erfolgen kann.

Dadurch wird ein nachhaltiges und klimaverträgliches Ökosystem mit einer Luftverbesserung im Mikroklimabereich des Quartiers angestrebt, sodass ebenfalls die visuelle und psychische Erholung für die Bewohner gewährleistet werden kann.

Zur Versorgung des Gebietes wird ebenfalls ein Biomasse – Pelletkessel als zusätzliche Wärmequelle im Sinne des EEG eingesetzt, sodass regenerative Energien im Sinne des Klimaschutzes genutzt werden.

Die Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind daher als adäquat einzustufen und die getroffenen Festsetzungen als Maßnahmen mit Blick auf die Anpassung des Klimawandels wirksam.

8.9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken sind Heckenpflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden. Die Festsetzung der Heckenpflanzungen trägt zu einer einheitlichen und begrünten Straßenansicht bei und erhöht die städtebauliche Attraktivität im Wohnquartier.

Somit beträgt entlang der privaten Grundstücksgrenzen die max. Höhe der Hecke 1,8 m und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche max. 1,0 m Höhe. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist.

Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Capinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus silvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität der Hecken: Sträucher, 1 x v.o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude

anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

8.9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der oberirdischen Stellplätze

Je zehn oberirdischer Stellplätze ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten (Pflanzliste 2) im Plangebiet vorzunehmen:

Deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Capinus betulus
Echter Tordorn	Crataegus laevigata „Paul’s Scarket“
Amberbaum	Liquidambar stryaciflua
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica“

8.9.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Grünfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete

Je angefangene 500 m² überbaubare Grundstücksfläche ist je ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum in der Mindestgröße von 2 x verpflanzt 10 cm – 12 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen.

8.9.5 Erhalt von Bäumen

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 365 zum Erhalt festgesetzten Bäume (1 Eiche und 2 Ahorn) sind dauerhaft zu erhalten, während der Bauphase zu sichern und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.10 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt, um eine parkähnliche Anlage zu erhalten.

Je angefangene 500 m² überbaubare Grundstücksfläche ist je ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum in der Mindestgröße von 2 x verpflanzt 10 cm – 12 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen.

Demzufolge soll die einheitliche Begrünung des neuen Wohnquartiers erfolgen, um einen homogenen Siedlungscharakter sowie einen quartiersnahen Erholungsraum für die Bewohner sicherzustellen.

Weiterhin wird im Süden des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

9 HINWEISE

9.1 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe.

Es wird eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945

abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9.2 Erdbeben

Gemäß der erdbebengerechten Baunorm DIN EN 1998-1/NA:2011-01 bzw. der dazugehörigen Erdbebenzonenkarte ist das Gebiet um Alsdorf der Erdbebenzone 3 und der Untergrundklasse T „Übergangsgebiete zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken“ zuzuordnen. Es handelt sich vornehmlich um Lockergesteine mit hauptsächlich gemischt- bis feinkörnigem Substrat in mind. steifplastischer Konsistenz (Baugrundklasse C).

Das Gebiet ist in ein Gefährdungsniveau mit dem Intensitätsintervall $I = 7,5$ bis $< 8,0$ zuzuordnen. Der dazugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung für die Konzeption von Bauwerken liegt bei $a_g = 0,8 \text{ m/s}^2$. Dieser Wert ist für bei der statischen Konzeption des gepl. Bauwerks zu berücksichtigen

9.3 Bodendenkmalschutz

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

9.4 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 Baugebietes (Gemeinschaftsflächen, Grünstreifen, Wälle, Parkanlagen etc.) anzupassen. Das Konzept ist von einem Sachverständigen zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen.

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

9.5 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig:

Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken müssen unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen.

Vor den Rodungen sind die Bäume und die Gebäude zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen und Vögel zu kontrollieren.

9.6 Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat 44 des Polizeipräsidiums Aachen in der Jesuitenstraße 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241/9577-34401 oder per Email unter

vorbeugung.aachen@poizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalistatvorbereitung und Opferschutz an.

10 VERKEHRSFLÄCHEN

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – wird über eine neu geplante Ringerschließung erschlossen, die sowohl an der bestehenden Husemannstraße im Norden als auch an der Lassallestraße im Osten angebunden ist. Des Weiteren gehen von der Ringerschließung vereinzelt Stichstraßen ab. Die Verkehrsflächen umliegend des Pflegewohnheims werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die im Westen sowie Süden verlaufende Verkehrsfläche wird jedoch als öffentliche Verbindungsstrecke zwischen der Husemann- sowie Lassallestraße festgesetzt.

Insgesamt werden sowohl die private als auch die öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen festgesetzt. Hierdurch sollen langsame Fahrtgeschwindigkeiten, die Verkehrssicherheit sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert werden.

11 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – festgesetzten Grünflächen werden zukünftig durch die Anlage von Wegen, bzw. im Bereich der festgesetzten Spielfläche durch das Aufstellen von Spielgeräten, gegliedert. Auf diese Weise sollen die Grünflächen für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar gemacht werden.

12 ENTWÄSSERUNG

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Die detaillierte Entwässerung wird mit dem ETD sowie der Unteren Wasserbehörde bis zur Offenlage geklärt. Zum aktuellen Zeitpunkt ist es angedacht, dass hinsichtlich der Entwässerung des Niederschlagswassers sowohl eine Einleitung in die bestehende Kanalisation als auch eine Versickerung auf dem Plangebiet angestrebt wird. Grundlage für weitere Konkretisierungen sind die Ergebnisse des Bodengutachtens, welches bis zur Offenlage erstellt und vorgelegt wird.

13 BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Nutzung brachliegender Flächen im Innenbereich wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

14 ARTENSCHUTZ

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) vom Büro für Ökologie & Landschaftsplanung von Hartmut Fehr durchgeführt (vgl. Fehr, 2020). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Tötungsbestand für Vögel ausgeschlossen

werden kann, wenn keine Gehölze entfernt werden müssen. Ansonsten ist die Baufeldfreimachung nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) durchzuführen. Mögliche Tötungen von Fledermäusen an den Gebäuden können durch einen Abriss zwischen November und Februar eines Jahres ebenfalls vermieden werden. Mit erheblichen Störungen ist jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastung als Sportplatz nicht zu rechnen.

Der Verlust von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Gehölzentnahme ist für Stare, Bluthänflinge und Girlitze nicht ohne eine vorherige Brutvogelkartierung auszuschließen. Diese sollte im Frühling / Sommer durchgeführt werden. In den bestehenden Gebäuden könnte es zudem Fledermausquartiere geben.

Aufgrund dessen besteht somit ein Vertiefungsbedarf für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse, die in einer vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP 2) überprüft werden sollte. Die Ergebnisse der vertiefenden Artenschutzprüfung werden zur Offenlage dargelegt.

15 FLÄCHENBILANZ

Flächen	in m ²	in %	max. befestigte Flächen in m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	~ 16.324	63,2	~ 9.794 (GRZ 0,4 + 50% = 0,6)
Öffentliche Verkehrsflächen	~ 3.121	12,1	~ 3.121
Private Verkehrsflächen	~ 1.660	6,4	~ 1.660
Öffentliche Grünflächen	~ 4.722	18,3	
Summe	~ 25.827	100	~ 14.575

16 GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 vom 20.04.2020, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr, Stolberg