



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 355
– AM ALTEN HERTHA - SPORTPLATZ –**

Entwurf – Stand 11.05.2021

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

INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1.	Regionalplan	3
3.2.	Landschaftsplan	4
3.3.	Flächennutzungsplan	4
3.4.	Bebauungsplan	5
4.	VERFAHRENSVERLAUF	5
5.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
7.	PLANINHALT	7
7.1.	Art der baulichen Nutzung	7
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3.	Bauweise	9
7.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	9
7.5.	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	9
7.6.	Stellung baulicher Anlagen	9
7.7.	Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
7.8.	Verkehrsflächen	10
7.9.	Entwässerung	11
7.10.	Gestalterische Festsetzungen	11
7.11.	Grünordnerische Festsetzungen	13
8.	UMWELTBERICHT	14
9.	ARTENSCHUTZ	14
10.	MASSNAHMEN ZUM ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICH	14
11.	ALTLASTEN	15
12.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	15
13.	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	15
14.	FLÄCHENBILANZ	15
15.	GUTACHTEN	16

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hertha-Sportplatz– 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 Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – befindet sich am nordwestlich Rand des Stadtteil Alsdorf – Blumenrath.

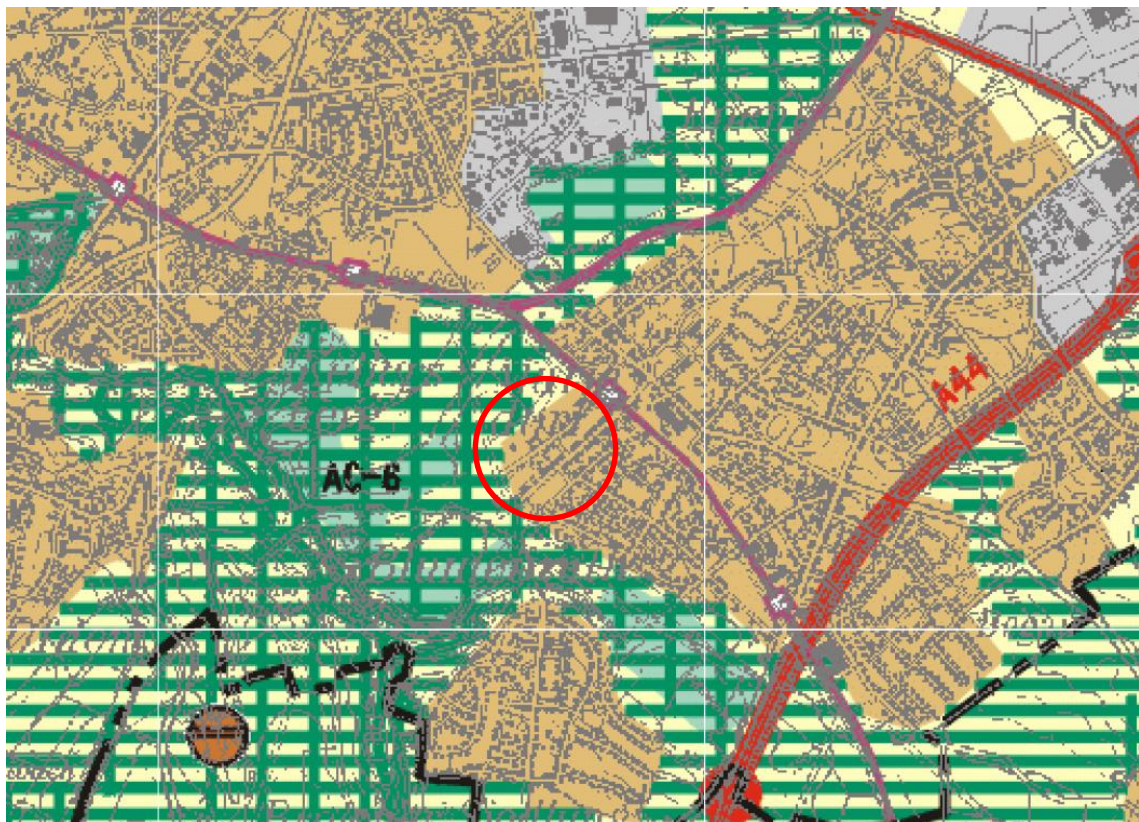
Das Gebiet grenzt im Westen und Norden an den offenen Landschaftsraum, wird im Osten durch die auslaufende Bebauung der Straßburger Straße und im Süden durch die Gärten der Bebauung der Blumenrather Straße begrenzt und umfasst zudem einen Anschluss der Erschließung an die Blumenrather Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 48, 49, teilweise das Flurstück Nr. 126 der Flur 24, Gemarkung Hoengen, sowie vollständig das Flurstück 839 der Flur 23, Gemarkung Hoengen. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,9 ha (ca. 28.970 m²).

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

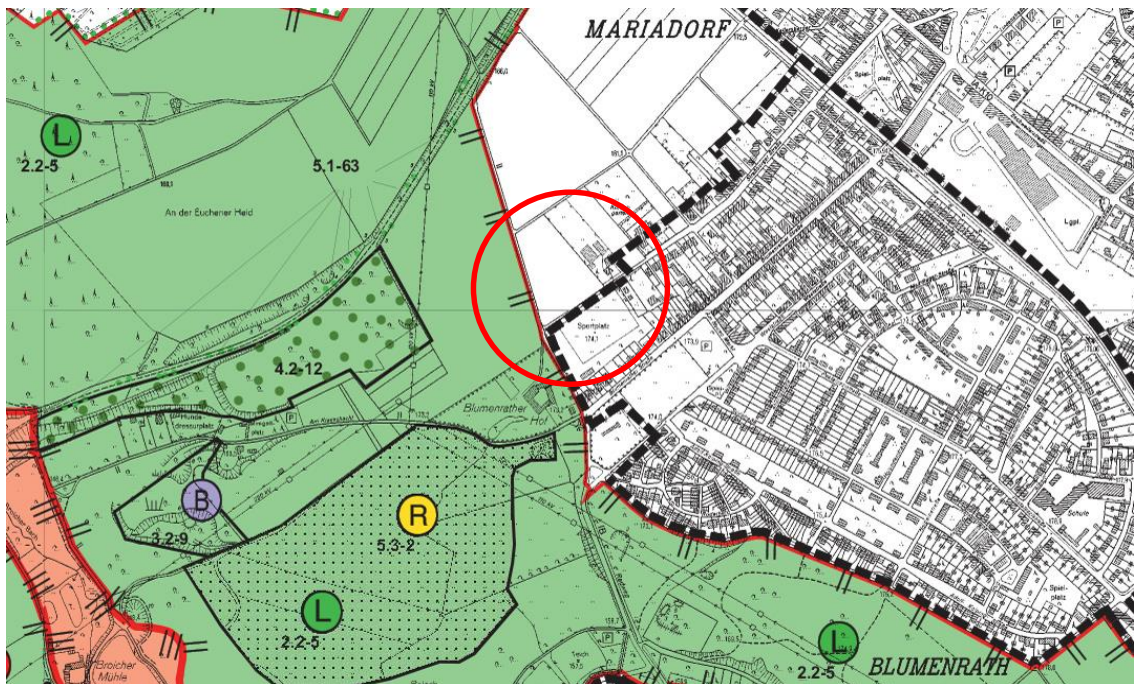
3.1. Regionalplan

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



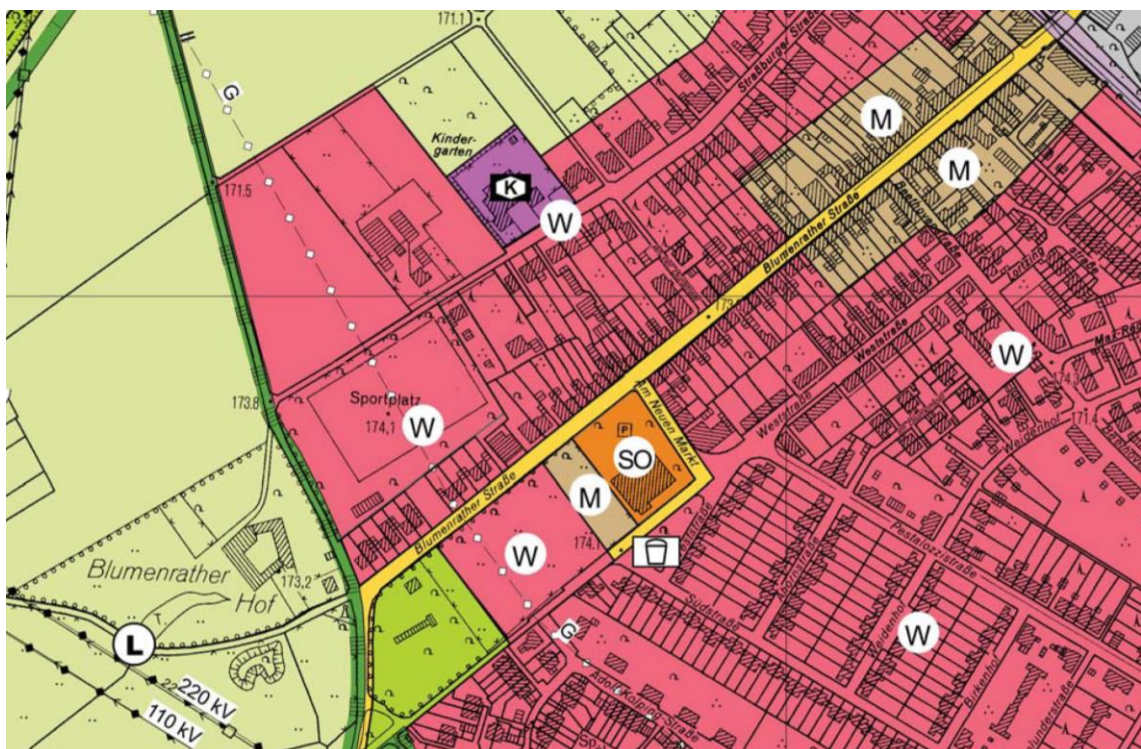
3.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes I „Herzogenrath – Würselen“, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.



3.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2004 mit seinen Änderungen stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar und entspricht somit der beabsichtigten Nutzung im Bebauungsplan Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz. Die Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ in „Wohnbaufläche“ erfolgte bereits im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32.



3.4. Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4. VERFAHRENSVERLAUF

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 05.05.2020 (VL 2020/0129/A61) wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz - gefasst, der städtebaulich Vorentwurf gebilligt und eine Durchführung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 22.04.2021 (VL 2021/0137/A61) wurde die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen, der überarbeitete städtebauliche Entwurf gebilligt sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 05.05.2020 (VL 2020/0129/A61) abermals bestätigt.

5. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Plangebiet umfasst unter anderem die Fläche des Sportplatzes Alsdorf – Blumenrath an der Blumenrather Straße, welche in der Vergangenheit durch die Vereine SV Hertha Mariadorf 1932 e.V. und SV Union Mariadorf – Hoengen 1916 e.V. genutzt wurde. Der Rasensportplatz und das Vereinsheim an der Blumenrather Straße wurden zum 30.06.2016 aus der sportlichen Nutzung entlassen (Ausschuss für Schulen, Sport und Kultur VL 2015/0467/3.4).

Gemäß Sportstättenentwicklungsplan der Stadt Alsdorf 2015-2020 wird an der Nutzung der Fläche als Sportplatz nicht festgehalten. Durch die Optimierung der Schulsportanlagen, u.a. den Neubau eines Sportplatzes am Energeticon, die Anlagenertüchtigung in Kunstrasen in Mariadorf etc., wird der Bedarf an Sportflächen für Schulen und Vereine zukünftig abgedeckt. Die ehemalige Sportplatzfläche im Plangebiet wird daher frei und kann einer neuen Nutzung im Sinne eines Flächenrecyclings zugeführt werden.

Aufgrund der Nähe zum Euregiobahn-Haltepunkt sowie vorhandener Nahversorgungs- und sozialer Infrastrukturen wird hier als städtebauliches Ziel die Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen, zeitgemäßen Wohnformen in attraktiver Lage verfolgt.

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes sollen durch den Bebauungsplan Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am nordwestlichen Rand der Ortslage Blumenrath wird einer Überalterung der Siedlung entgegengewirkt und eine optimierte Auslastung der örtlichen Infrastruktur verfolgt. Dazu sollen innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Wohnangebote in Form von Einfamilien-, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern angeboten werden.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Baustruktur in Alsdorf - Blumenrath zu einem hochwertigen Wohnquartier mit freistehenden Einfamilien-, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise entwickelt werden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Süden von der Blumenrather Straße ausgehend über eine unbebaute Parzelle zwischen den Hausnummern 148 und 150. Mittig in dieser Parzelle liegen 2 Ferngasleitungen und ein Begleitkabel der Firma Thyssengas GmbH, die weiter in nordwestlicher Richtung verlaufen und mit entsprechenden Schutzstreifen nicht mit Gebäuden überbaut werden dürfen. Über diesem Leitungstrassenverlauf erfolgt daher die Haupterschließung des Plangebietes, die entsprechend der Straßenausbaustandards des Bauamtes der Stadt Alsdorf mit einer 13,50 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen ist. Mit dem Ausbau im Separationsprinzip mit adäquaten Flächen für Parkstände etc., soll hier auch die Option gewahrt bleiben, mögliche künftige Wohnflächenarrondierungen nördlich von Blumenrath (perspektivisch in der Neuaufstellung des Regionalplans) anzubinden. Abgehend von der o.g. Haupterschließung sieht das städtebauliche Konzept die Entwicklung überschaubarer Nachbarschaften durch die Anlage von 4 Stichstraßen mit einem geringeren Straßenquerschnitt und darum gruppierter Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Die Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit platzartigen Aufweitungen zur Wendemöglichkeit vorgesehen. Zudem wird dadurch auch eine abschnittsweise Realisierung des geplanten Baugebietes ermöglicht.

Bei der ursprünglichen Planung war die Grundüberlegung, den Abschnitt der Straßburger Straße im Bereich zwischen der Kreuzung mit der Straße „An der Burgmaar“ bis zur westlichen Plangebietsgrenze sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb des Plangebietes entsprechend der Ausbaustandard der Stadt Alsdorf erstmalig hergestellt wird. Da die bisherigen Außenbereichsparzellen, zum Plangebiet hin an einem lediglich ca. 5,0 m breiten Weg liegen, ist für einen adäquaten Ausbau und die entsprechende Herstellung der ordnungsgemäßen Erschließung und der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Baugesetzbuches eine Verbreiterung für eine öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Diesbezügliche Bemühungen des A 80 – Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften zum Eigentumserwerb waren bislang nicht erfolgreich, so dass die erforderlichen Flächen für die Erschließung ab der Kreuzung „An der Burgmaar“ diesseitig nicht verfügbar sind und die Baumaßnahmen in diesem Bereich verschoben werden muss. Insofern wurde eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches vorgenommen, um die Erschließung der verfügbaren Flächen unabhängig von v. g. Sachverhalt über die neu herzustellende Erschließung innerhalb des Plangebietes Nr. 355 zu gewährleisten und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine adäquate Verknüpfung an das vorhandene Straßennetz vorzunehmen.

Der Straßenquerschnitt von 13,5 m innerhalb des Plangebietes bleibt zunächst bestehen, um zusätzliche Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs an den Mehrfamilienhäusern zu schaffen. An der östlichen Plangebietsgrenze wird an der Straßburger Straße eine Wendemöglichkeit geschaffen, damit für Ziel- und Quellverkehre zu den Mehrfamilienhäusern geordnete Wendemöglichkeiten geschaffen werden und sodann wieder über die Planstraße abfließen können. Die detaillierte Abstimmung über die Ausgestaltung der Wendemöglichkeit erfolgt im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Amt 65 – Bauamt.

Als Planungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Vorfeld ein Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser (Dipl. Geologe Raimund Noppeney, 08. März 2019) in Auftrag gegeben. Gemäß diesem Gutachten ist eine Versickerung des geplanten Baugebietes über ein zentrales Versickerungsbecken im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

7. PLANINHALT

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 Bau GB werden folgende Fesetzungen in den Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – aufgenommen.

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

7.1. Art der baulichen Nutzung

Endsprechend 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. 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, den aus der Nutzung entlassenden Rasensportplatz im Süden sowie die als landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden einer adäquaten baulichen Nutzung zuzuführen.

7.2. 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 und WA2 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.

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

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Siedlungsbildes sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 6,5m sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird eine verträgliche, offene Einfamilien- und Doppelhausstruktur sichergestellt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2, im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein Band mit einer gegliederten Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Diese setzt die bereits vorhandene hohe Bestandsbebauung entlang der Straßburger Straße fort. Zur Schaffung einer klaren räumlichen Kante setzt der Bebauungsplan 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. Durch die Herstellung von Mehrfamilienhäusern wird neben Einfamilienhäusern alternative Wohnraumangebote für diesen Bereich geschaffen, so dass zudem ein Angebot für „Mehrgenerationenwohnen“ und eine Durchmischung der Altersstrukturen im Plangebiet ermöglicht wird.

Die dabei maßgebenden Faktoren wie z.B. Belichtung, Belüftung sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke werden durch die zugrundeliegenden Bauformen umfassend berücksichtigt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei, sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Staffelgeschosse müssen dabei allseitig mind. 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen. Dies ermöglicht einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum und bildet somit einen gleichmässigen Abschluss des Plangebietes. Auch hier sind Einfamilien- und Doppelhausstrukturen vorgesehen.

Mit diesen Festsetzungen wird eine verträgliche, offene Baustuktur sichergestellt. Ebenso fügen sich die geplanten Wohngebäude in das durch die Bestandsbebauung entlang der Blumenrather Straße und der Straßburger Straße geprägte Erscheinungsbild ein.

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, da diese Anlagen als untergeordnet zu bewerten sind und daher keine städtebauliche Wirkung aufweisen. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu beschränken.

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

Eine genaue Bestimmung des Höhenbezugspunktes (Oberkante Verkehrsfläche OVF) erfolgt zur Offenlage.

- 7.2.3 Zudem wird die zulässige Sockelhöhe innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 mit maximal 0,50 m (als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss-Fußboden) festgesetzt, um städtebaulich nicht erwünschte Abgrabungen oder eine massive Höhenverschiebung des Kellergeschosses zu verhindern.

7.3. Bauweise

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA3, im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO, wird der gewünschte Charakter einer offenen, durchgrüneten Wohnbebauung in Anlehnung an die Umgebung, sowie eine Verknüpfung mit dem offenen Landschaftsraum, sichergestellt

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. 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 Gestaltung der einzelnen Baukörper. Auf eine alternative Ausweisung, möglicher tieferer überbauter Flächen soll verzichtet werden, da diese städtebaulich nicht erwünschten großvolumigen Hauptbaukörper ermöglichen würden.

7.5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 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.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurfskonzept und den Entwicklungsvorstellungen einer attraktiven Mehrfamilienhausbebauung mit adäquater städtebaulicher Dichte. Ebenso soll eine Beschränkung der Wohneinheiten auch die Belange des ruhenden Verkehrs steuern und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden werden.

7.6. Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 setzt der Bebauungsplan Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – die Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern und versetzten Pultdächern entlang der Verkehrsfläche fest. In Kombination mit den zeichnerisch festgesetzten Baufenstern wird hierdurch Einfluss auf die Gebäudestellung genommen, um eine zur Straße orientierte Ausrichtung sowie ein städtebauliches homogenes Erscheinungsbild zu erreichen.

7.7. Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 3 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandflächen zulässig. Des Weiteren dürfen innerhalb der seitlichen Abstandflächen die hinteren Baugrenzen ausnahmsweise um maximal 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 für Garagen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um einen sicheren und reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Gemeinschaftsstellplätze (GSt) nur in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die nicht überbauten Bereiche frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit die Realisierung der geplanten hochwertigen und ruhigen Aufenthaltsbereiche sicher zu stellen. Ebenso wird so sichergestellt, dass die rückwärtigen Bereiche vom ruhenden Verkehr sowie daraus resultierenden Lärmemissionen freigehalten werden.

Zur weiteren Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung im Gebiet, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Erschließungsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von begrünten Müllbehälterabstellflächen unzulässig.

7.8. Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Plangebiet von der Blumenrather Straße wird im Bebauungsplan Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Zufahrt zum Plangebiet sowie die in Verlängerung der Straßburger Straße bis zur Stichstraße führende Verkehrsfläche, die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, weisen jeweils eine Breite von 13,5 m auf. Die Breite von 13,5 m ermöglicht einen Ausbau der Verkehrsflächen als Erschließungsstraßen im Separationsprinzip mit adäquaten Flächen für Parkstände und eigenständigen Gehwegen.

Abgehend von der o.g. Haupteinschließung sieht das städtebauliche Konzept die Entwicklung überschaubarer Nachbarschaften durch die Anlage von 4 Stichstraßen mit einem geringeren Straßenquerschnitt und darum gruppierter Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Die Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit platzartigen Aufweitungen zur Wendemöglichkeit vorgesehen. Zudem wird dadurch auch eine abschnittsweise Realisierung des geplanten Baugebietes ermöglicht.

Daneben erfolgt eine weitere Stichstraße, die ebenso mit einer Verkehrsflächendimensionierung von 13,50 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll um zusätzliche Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs an den Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Weiterhin gibt dieser Straßenquerschnitt die Möglichkeit einer späteren Verknüpfung an das vorhandene Straßennetz.

An der östlichen Plangebietsgrenze wird an der Straßburger Straße eine Wendemöglichkeit geschaffen, damit für Ziel- und Quellverkehre zu den Mehrfamilienhäusern geordnete Wendemöglichkeiten geschaffen werden und sodann wieder über die Planstraße abfließen können. Die detaillierte Abstimmung über die Ausgestaltung der Wendemöglichkeit erfolgt im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Amt 65 – Bauamt.

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

Als Planungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Vorfeld ein Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser (Dipl. Geologe Raimund Noppeney, 08. März 2019) in Auftrag gegeben. Gemäß diesem Gutachten ist eine Versickerung des geplanten Baugebietes über ein zentrales Versickerungsbecken vorgesehen, da die versickerungsfähige Bodenschicht erst in ca. 4,0 m unter Geländeoberkante ansteht und nach den Maßgaben der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen dezentrale Versickerungsanlagen als technisch zu aufwändig und nicht zulassungsfähig beurteilt werden. Diesbezüglich sind bereits weitere entwässerungstechnische Voruntersuchungen des externen Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH sowie Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen erfolgt, um u.a. auch die voraussichtlichen Dimensionen des benötigten Versickerungsbeckens zu bestimmen. Dieses wurde aufgrund der Topografie des Geländes, welches nach Norden zum offenen Landschaftsraum abfällt, bereits am nordwestlichen Rand des Plangebietes berücksichtigt. So kann das gesamte Bebauungsplangebiet über einen Regenwasserkanal an das zentrale Versickerungsbecken angeschlossen werden.

Die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 355 – Am alten Hertha - Sportplatz – anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer der Straßen sollen daher an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Blumenrather Straße angeschlossen werden.

Die anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen sollen in das geplante Versickerungsbecken eingeleitet werden.

Die Entwässerungskonzeption wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

7.10. Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 4 der BauONW werden Bauvorschriften gemäß § 89 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

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, offene oder begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10% der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter (Schottergärten) als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Bei der Anlage sind heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume aus den Pflanzlisten zu verwenden. Die Festsetzung dient dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Verbesserung des Lokalklimas und leistet im Rahmen der Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung einen Beitrag zur Vermeidung übermäßiger Überhitzung der Wohnquartiere.

Dachform

Zur Sicherstellung eines homogenen Siedlungsbildes innerhalb des Plangebietes sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° - 35° sowie versetzte Pultdächer (vPD) mit einer Dachneigung von 20° - 35° zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll auch sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung angemessen in die bereits angrenzende vorhandene Bebauung entlang der Straßburger und Blumenrather Straße einfügt.

Innerhalb des Plangebietes sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, da die großformatigen Baukörper sowohl einer städtebaulichen Unterteilung des Gebietes, als auch einem modereren Baustil und aktuellen Bautrends nachkommen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind ebenfalls ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen um einen Übergang in den vorhandenen Landschaftsraum zu schaffen. Ziel ist hier die Schaffung eines reduzierten und angemessenen städtebaulichen Übergangs in Richtung des Landschaftsraums. Aus diesem Grund wurde auch eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient auch dazu dem bauherrenseitigen Interesse einer moderneren Architektur nachzukommen.

Der Bebauungsplan Nr. 355 – Am alten Hertha – Sportplatz – regelt die Neigung für Flachdächer mit 0° bis 5°. Die Festsetzung zur Extensiv und intensiver Begründung der Dächer unterstützt ebenfalls einer besseren Eingliederung in den angrenzenden Landschaftsraum. Die Dachbegrünung trägt zusätzlich zu der Abflussminderung der anfallenden Niederschlagswässer bei.

Profilgleichheit

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

Fassade

Die Gebäudefassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – sind aus Putz, Klinker, Naturstein, Sichtbeton, Metall oder Glas herzustellen. Die genannten Materialien können bis zu einem Anteil von 25 % mit Holz oder Kunststoff kombiniert werden. Nicht zulässig sind glänzende Metall-, Kunststoff- sowie Natursteinflächen (poliert). Diese Festsetzung dient der Schaffung eines städtebaulich attraktiven und homogenen Siedlungsbildes, welches sich in die von Putz- und Natursteinfassaden geprägte Bebauung des Stadtteils Blumenrath einfügt. Der Ausschluss von glänzenden Metall-, Kunststoff- sowie Natursteinflächen unterstützt dieses städtebauliche Ziel.

Dacheindeckung und Dachbegrünung

Die Festsetzung von Dacheindeckungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind mit matter Oberfläche in braunen, grauen oder anthrazitfarbenen/schwarzen Farbtönen dient ebenfalls der Schaffung eines attraktiven und homogenen städtebaulichen Bildes. Zudem wird hierdurch das Ziel einer Anpassung der geplanten Bebauung an den baulichen Bestand des südlich angrenzenden Stadtteils Blumenrath verfolgt.

Unterstützt wird dies durch die Festsetzung, dass Flachdächer (FD) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 als extensives Gründach auszubilden sind. Mindestens 60 % der Dachfläche sind einzugrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die Zulässigkeit von extensiv

begrüntem Dächern, leistet zusätzlich einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt und Mikroklima.

Um zu verhindern, dass stark mit Schwermetallen belastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt, wird festgesetzt, dass als äußere Dacheindeckung großflächige Metalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig sind.

7.11. Grünordnerische Festsetzungen

Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzliste standortgerechter Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochstamm)
Mespilus germanica	Mispel (Hochstamm)

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 2 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16 cm. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hinweis: Bei der Baumpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

Abfallsammelbehälter, Pergolen, Carports und Gemeinschaftsstellplätze sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen aus der Pflanzliste zu begrünen.

Einfriedungen sind nur in Form von einheimischen und standortgerechten lebenden Hecken aus der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In die Hecke integrierte Zäune müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

Pflanzliste standortgerechter Heckeneinfriedungen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Waldhasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustum vulgare	Liguster
Liguster	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier ovalis	Felsenbirne

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.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 6° sind mit geeigneten Arten (Sedum etc.) zu begrünen. Der Substrataufbau muss eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen je angefangene 200m² Grundstücksgröße dient der städtebaulichen Gestaltung und der Eingrünung des Gebietes. Die Festsetzung das Abfallsammelbehälter, Pergolen, Carports und

Gemeinschaftsstellplätzen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen sind, verfolgt ebenfalls das Ziel das Plangebiet städtebaulich zu gestalten sowie einen hohen Grünanteil zu erreichen.

8. UMWELTBERICHT

Siehe Anlage.

9. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 355 - Am alten Hertha Sportplatz - die artenschutzrechtlichen Belange auf Grundlage der §§ 7 und 44 BNatSchG und entsprechend den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Artenschutz NRW bzw. der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei baurechtlichen Zulassung von Vorhaben geprüft. Auf der Grundlage vorhandener Informationen über potentiell und tatsächlich vorkommender geschützter Arten sowie dem Habitatpotential der kartierten Lebensraumtypen konnte festgestellt werden, dass unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sowie aufgrund bestehender Ausweichhabitate unter Erhalt der ökologischen Funktion dieses Ortsrandbereiches im Übergang zur freien Feldflur nicht mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu rechnen ist.

Die der Artenschutzvorprüfung (ASP) Stufe I (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, August 2020) genannte zur Vermeidung des Verlustes von Individuen oder der unmittelbaren Beschädigung / Vernichtung von Nestern und Eiern brütender Vögel ist die Baufeldräumung vorsorglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender europäischer Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzusehen.

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

10. MASSNAHMEN ZUM ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICH

In dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, August 2020) zum Bebauungsplan Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – der planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und der entsprechend erforderliche ökologische Ausgleich berechnet. In dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Defizit an ökologischer Wertigkeit von gerundet 41.507 Punkten /ökologischen Werteinheiten für die planungsbedingte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Als Kompensationsmaßnahme stehen drei Flurstücke jeweils mit Teilflächen aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Alsdorf zur Verfügung (Gemarkung Alsdorf, Flur 29, Flurstücke 4, 5, und 9). Auf den Flurstücken 4 und 5 wird sowohl eine Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – (45% der Fläche) als auch für den Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm – (55% der Fläche) realisiert werden. Die darüber hinaus erforderliche Kompensation wird auf dem Flurstück 9 ausgeglichen.

Mit einer ökologischen Aufwertung der dortigen Ackerflächen, durch die Anlage von extensiven artenreichen Grünland sowie Pflanzungen standortheimischer Sträucher und Laubbäume, können die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltens in räumlicher Nähe - noch nicht mal 1 km entfernt – im gleichen Naturraum ausgeglichen werden.

Der genannte ökologische Ausgleich wird im weiteren Verfahren mit konkretem Flächenbezug im Bebauungsplan Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – festgesetzt.

11. **ALTLASTEN**

Im des Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – wurde eine Bodenuntersuchung auf Schadstoffbelastungen (Dipl. Geologe Raimund Noppeney vom April 2019 in Auftrag gegeben. Ziel war es, Schadstoffe aufzuspüren und deren Konzentration zu bestimmen, um eine Gefährdung des Menschen bei der späteren Bebauung des Gebietes zu verhindern.

Sowohl im Schotter als auch in der Schlacke wurden erhöhte Konzentrationen aus Schwermetallen (insbesondere Arsen und Blei, aber auch Cadmium und Nickel) gefunden. Die Konzentration der einzelnen Stoffe liegt zum Teil erheblich über dem für Wohngebiete zulässigen Prüfwert.

In dem den Schotter unterlagernden Kies bzw. Ton wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen gefunden. Aufgrund des hohen Gehaltes an Schwermetallen ergibt sich für die Entsorgung des Schotters und der Schlacke die Deponieklasse DK2.

Um die Belange des Bodenschutzes innerhalb des Bebauungsplansverfahrens angemessen zu berücksichtigen wurde die belastete Fläche entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet

Bei den Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Der Grundwasserspiegel liegt den hydrologischen Karten zufolge ca. 20 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des großen Grundwasser- Flurabstands und der absperrenden Wirkung des Löss-Deckschicht kann ausgeschlossen werden, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangt sind.

Es ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

12. **BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Die Flächen stehen im Eigentum der Alsdorfer Bauland GmbH.

13. **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten. Der Investor trägt sowohl die Planungs- als auch die erforderlichen gutachterlichen Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallen.

14. **FLÄCHENBILANZ**

Flächen BP 355 – Am alten Hertha Sportplatz –	Gesamtfläche in m²	in %
Wohngebiet WA	20.020	69
Straßenverkehrsfläche	6.851	23
Versickerungsfläche	2.067	7
Grünfläche	77	1
Summe	28.972	100

15. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hetha Sportplatz – wurden bzw. werden zurzeit folgende Gutachten erstellt:

- Hydrologisches Gutachten zur Bodenuntersuchung auf Schadstoffbelastungen, 28.04.2019, Dipl. – Geologe Raimund Noppeny
- Hydrologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten, 08.03.2019, Dipl. – Geologe Raimund Noppeny
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich Artenschutzvorprüfung (ASP I), 03. August 2020, Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH