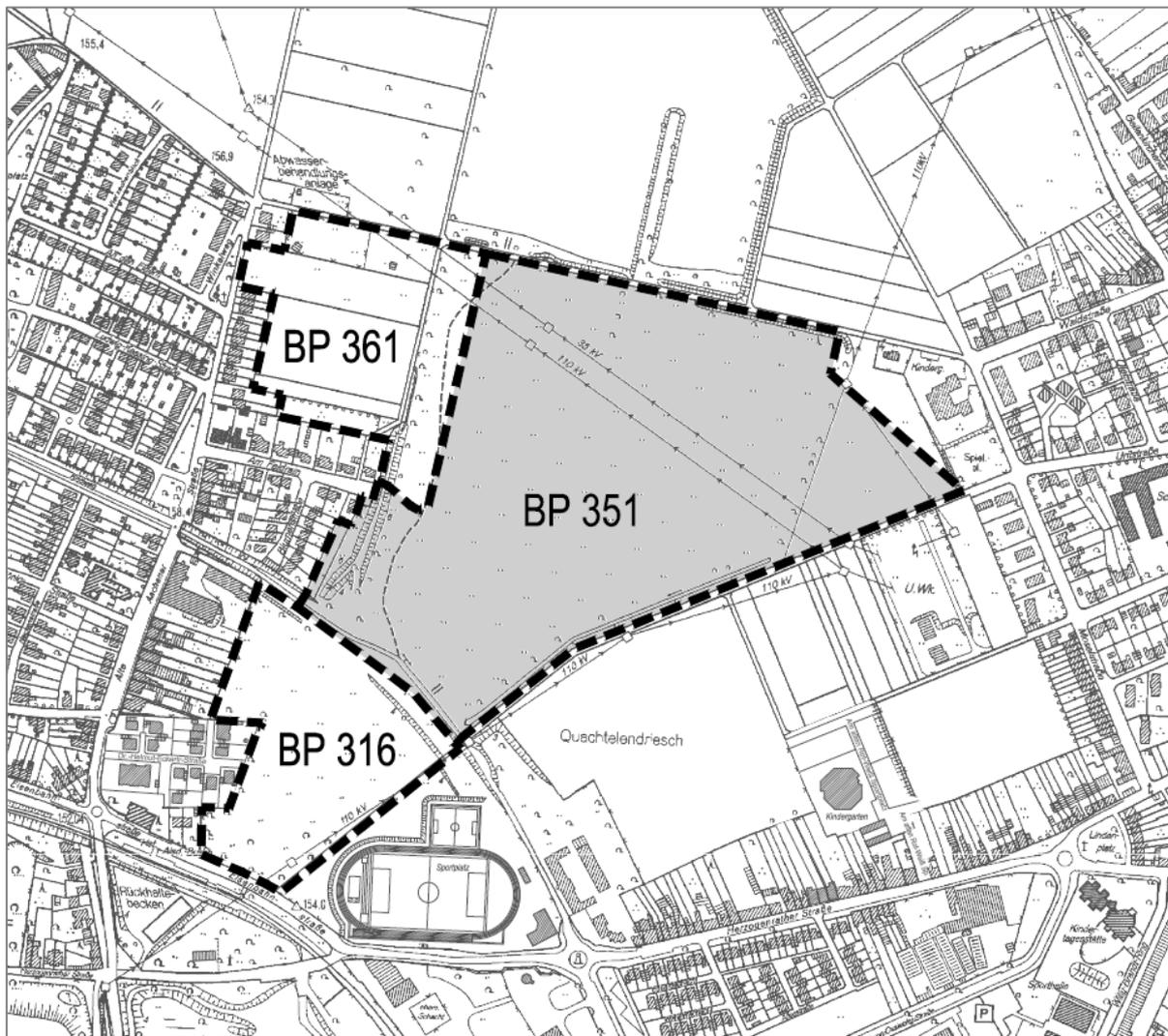


Bebauungsplan Nr. 351
– Am Grünen Pfad –
Stadtteil Busch



Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorentwurf: Stand 27.03.2024

Stadt Alsdorf
A 61 Amt für Planung & Umwelt

INHALT

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsplan	5
3.4 Bebauungsplan	6
4. Verfahrensverlauf	6
5. Anlass und Ziel der Planung	6
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	7
7. Städtebauliches Konzept und Erschließung	12
7.1. Allgemein	12
7.2. Nahversorgung	13
7.3. Soziale Infrastruktur	13
7.4. Erschließung	13
7.5. Ver- und Entsorgung	15
8. Planinhalte und Festsetzungen	16
8.1. Art der baulichen Nutzung	17
8.2. Maß der baulichen Nutzung	18
8.3. Überbaubare Grundstücksflächen	19
8.4. Stellung baulicher Anlagen	19
8.5. Mindestgröße von Baugrundstücken	20
8.6. Bauweise	20
8.7. Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Müllsammelstellplätzen	20
8.8. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	21
8.9. Verkehrsflächen	21
8.10. Grünflächen	22
8.11. Maßnahmen zum Schutz von Boden	22
8.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
8.13. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	23
8.14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
8.15. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich	24
8.16. Gestalterische Festsetzungen	24
9. Artenschutz	26
10. Altlasten	26
11. Flächenbilanz	26
12. Gutachten	26
13. Umweltbericht	26

14. Bodenordnende Maßnahmen	27
15. Finanzielle Auswirkungen	27

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad – befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Alsdorf Busch.

Das Plangebiet grenzt

- im Norden sowie im Osten an den offenen Landschaftsraum.
- im Süden an die Pastor-Josef-Borgmann-Straße und an den offenen Landschaftsraum.
- im Westen an die vorhandenen Straßen Am Feldrain, die rückwärtigen Gärten im Blumenstraße und an den offenen Landschaftsraum.

Der Bebauungsplan Nr. 351 – Am Grünen Pfad – liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 19, und umfasst die Flurstücke 13, 14, 15, 16, 19, 20, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 48, 111, 116, 120, 176 und 177 komplett sowie die Flurstücke 28/2, 44/23, 115, 119, 121 teilweise. Die Gesamtfläche beträgt ca. 137.509 m² (ca. 13,8 ha).

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (GEP Region Aachen, 2003) stellt für das Plangebiet ASB – „Allgemeine Siedlungsbereiche dar, sowie darüber hinaus „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Freiraumfunktion „Regionale Grünzüge“ dar. Im Rahmen der regionalplanerischen Unschärfe sind diese Bereiche zum Teil als ASB-Bereiche zu bewerten (siehe Flächennutzungsplan 2004 – Stand 32. Änderung (VL 2017/0524/A61) .

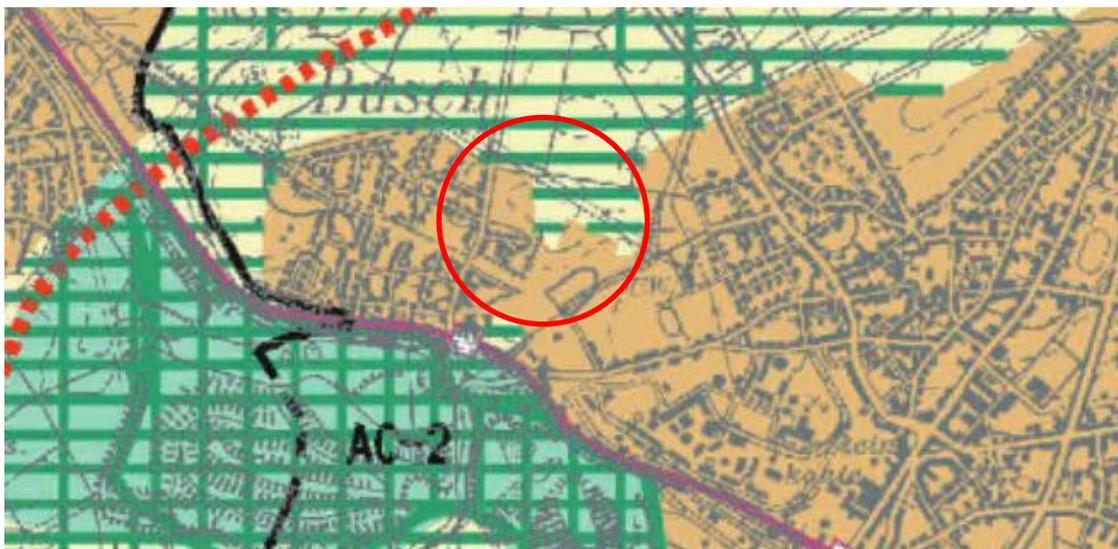


Abb. 1 Darstellung gültiger Regionalplan, Quelle: Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige und behördenverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf aus dem Jahr 2004 stellt mit seiner 32. Änderung die am 21.06.2018 bekannt gemacht wurde (VL 2017/0524/A61) „Wohnbauflächen“ sowie „Naturnahe Grünflächen“ mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Darüber hinaus wird eine von Süden nach Norden geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt, welche ausgehend von der südlich gelegenen Eisenbahnstraße über das Plangebiet hinaus weiter Richtung Norden bis zur L164 (ehem. B 221) verläuft und somit eine perspektivische Anbindung an das übergeordnete Straßennetz darstellt. Weiter werden zwei 110 KV- Leitungstrassen nordöstlich der „Wohnbauflächen“ dargestellt und entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine parallele 110 KV-Leitungstrasse (Nachrichtliche Übernahme).

Das Plangebiet wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es bedarf keiner separaten Änderung des Flächennutzungsplanes.

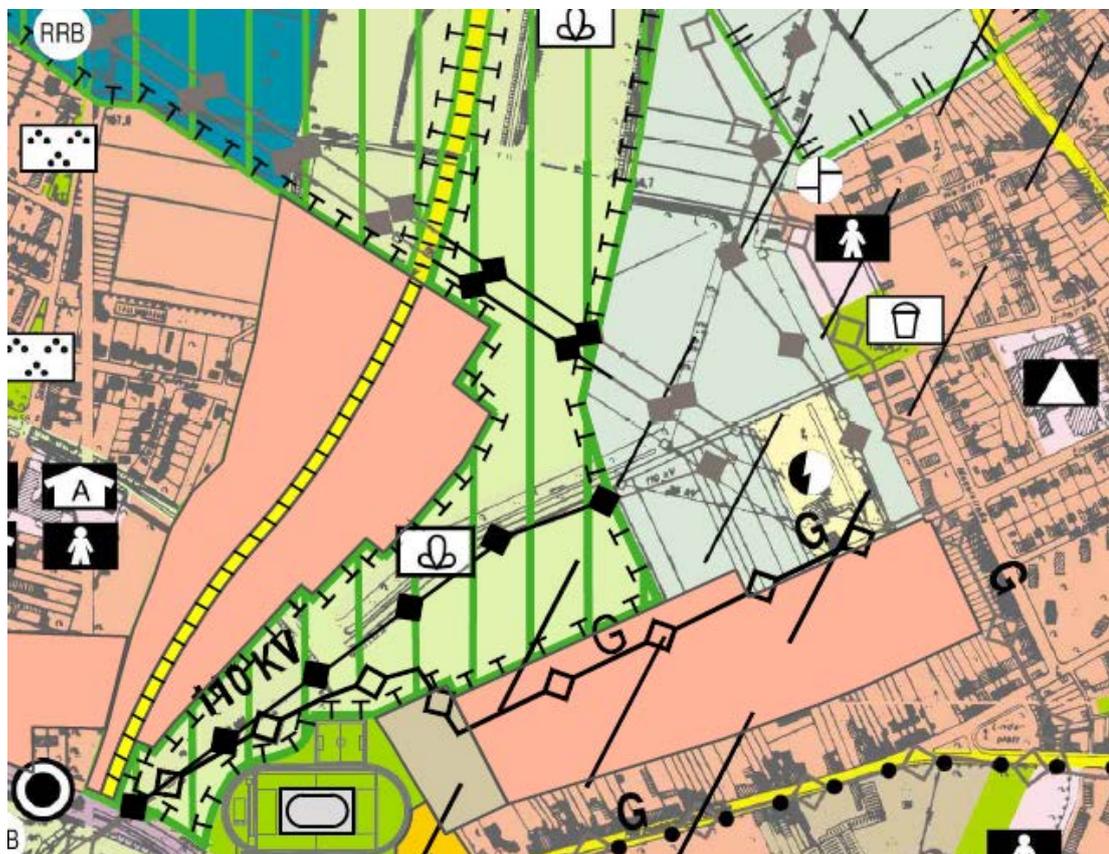


Abb. 2 Darstellung gültiger Flächennutzungsplan, Stand 32. Änd., Quelle Stadt Alsdorf

3.3 Landschaftsplan

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 - Wohngebiete Alsdorf, die mit Bekanntmachung vom 21.06.2018 (VL 2017/0524/A61) rechtswirksam geworden ist, tritt der Landschaftsplan durch die widersprechenden Festsetzungen außer Kraft. Diesbezüglich wurde bereits im Rahmen der o.g. Flächennutzungsplanänderung mit der StädteRegion Aachen Einvernehmen hergestellt.

3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4. Verfahrensverlauf

Bereits am 23.03.2017 wurde ein aktualisiertes städtebauliches Gesamtkonzept zur Ortsrandarrondierung von Alsdorf Busch (VL 2017/0136/A61-1) durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gebilligt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 19.09.2017 (VL 2017/0403/A61) wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad – gefasst, der städtebaulich Vorentwurf gebilligt und eine Durchführung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 31.01.2019 (VL 2019/0004/A61) wurde der überarbeitete städtebauliche Entwurf gebilligt sowie die Durchführung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 19.09.2017 (VL 2017/0003/A61) abermals bestätigt.

Auf Grundlage der im Dezember 2021 vom Rat der Stadt Alsdorf beschlossenen Klimafolgenanpassungsstrategie (KLAS) (VL 2021/0455/A61) wurde das Entwässerungskonzept durch das Büro Dr. Pecher AG neu überarbeitet und so nach einer nachhaltigeren naturnahen Lösung gesucht. Hierbei fand das Prinzip der sog. "Schwammstadt" Berücksichtigung, in dem eine möglichst große Menge an anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet z.B. durch Baurigolen / Gründächer zwischengespeichert wird. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse wurde eine Möglichkeit für eine natürliche Rückhaltung am nördlichen Rand innerhalb des aktuellen Plangebietsumrisses des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad – gefunden.

Hierzu fand im Oktober 2023 ein Abstimmungstermin mit der StädteRegion Aachen (Untere Wasserbehörde und Untere Naturschutzbehörde), dem Vorhabenträger, dem Büro Dr. Pecher AG sowie der Stadt Alsdorf statt, in dem die neue Gesamtkonzeption zur Entwässerung erörtert wurde. Im weiteren Verfahren sind voraussichtlich detaillierte weitere Abstimmungen auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes erforderlich, insbesondere zur Ausgestaltung des neuen Versickerungsbeckens. Die Ergebnisse der Abstimmungen werden im Rahmen der Offenlage im weiteren Verfahren veröffentlicht.

5. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem „Rahmenplan Generationenwohnen“ (VL 2015/0401/2.1) wurde ein informelles Planungsinstrument vorgelegt, welches die Entwicklungsmöglichkeiten familiengerechter Quartiere im gesamten Stadtgebiet von Alsdorf untersucht.

Seit längerem besteht die Absicht, entsprechend des Planungskonzeptes Busch eine umfassende Arrondierung im östlichen Bereich des Stadtteiles Alsdorf - Busch vorzunehmen. In der Folge wurde der Entwurf der Ortsrandarrondierung unter Berücksichtigung fachlicher Belange sowie bestehender Eigentumsverhältnisse weiter überarbeitet und konkretisiert und in 3 Bebauungsplanabschnitte unterteilt.

- Bebauungsplan Nr. 316 - Eisenbahnstraße -
- Bebauungsplan Nr. 351 - Am Grünen Pfad - und
- Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern -

Dadurch kann eine abschnittsweise Realisierung des geplanten Konzeptes östlich von Busch ermöglicht werden.

Das Plangebiet stellt sich aufgrund seiner Lage unmittelbar am Landschaftsraum, der guten Anbindung durch die Euregiobahn über den Haltepunkt Busch, aber auch durch die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Alsdorf - Mitte und einer Vielzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen, wie etwa dem Kultur- und Bildungszentrum, dem Energeticon, oder medizinischer Versorgungseinrichtungen im Bereich des Annageländes, als attraktiver Wohnstandort dar.

Ferner gibt es eine hohe Wohnraumnachfrage in der Region, da das Oberzentrum Aachen nicht über genügend ideale Standorte verfügt um die Bedarfe selbstständig zu decken, sollen auch umliegende Kommunen mit optimaler Anbindung ans Oberzentrum diese Bedarfe nach Wohnraum decken. Durch den nahe gelegenen Haltepunkt Busch, sind alle Voraussetzungen für eine gute Anbindung an Aachen, durch die Nutzung des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) gegeben.

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes sollen durch den Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Durch eine Wohngebietsausweisung am östlichen Rand von Busch wird zudem einer Überalterung der Siedlung entgegengewirkt und eine optimierte Auslastung der örtlichen Infrastruktur verfolgt. Dazu sollen innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Wohnangebote in Form von Einzel- und Doppelhäusern in verkehrsgünstiger Lage am östlichen Rand der Siedlung Busch ermöglicht werden.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel der Bauleitplanung ist es unter anderem, Maßnahmen festzusetzen oder darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung der Flächennutzung an den Klimawandel dienen.

Klimaschutz

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.

Es werden innerhalb des Plangebietes Festsetzungen zu begrüntem Einfriedungen, Straßenbäumen, Bäumen auf Privatgrundstücken und einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelstellen getroffen. Durch die Pflicht der Begrünung werden die negativen Einflüsse teilweise gemindert.

Klimaanpassung

Mit Fortschreiten des Klimawandels spielt neben dem Thema „Klimaschutz“ insbesondere die „Klimaanpassung“ (planerische und bauliche Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen) eine wichtige Rolle. Nur durch entsprechende Anpassungen ist es möglich, negative Auswirkungen auf die Lebensqualität zu vermeiden.

Mit dem Beschluss des Klimaschutzkonzeptes im Jahr 2014 sowie der Umsetzung von Maßnahmen aus dem Konzept leistet die Stadt Alsdorf seit einiger Zeit einen aktiven Beitrag im Bereich Klimaschutz, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Neben dem Klimaschutz ist die Stadt Alsdorf zukünftig jedoch auch gefordert sich auf Veränderungen des Klimas und infolgedessen veränderte Wettergeschehen aktiv einzurichten. Um die aktuellen Risiken des Klimawandels zu identifizieren sowie anschließend den möglichen Handlungsbedarf ableiten und konkrete Maßnahmen entwickeln zu können, beschloss die Stadt Alsdorf eine individuelle Klimaanpassungsstrategie (KLAS) erstellen zu lassen. Die Klimafolgenanpassungsstrategie ist nunmehr, mit Beschluss des Rates der Stadt Alsdorf am 14.12.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, neben den bereits vorhandenen rechtlichen Rahmenbedingungen zur Klimaanpassung als zusätzlicher selbstverpflichtender Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des KLAS wurde zunächst eine Analyse zur Klimawandel-Betroffenheit der Stadt Alsdorf durchgeführt, bei der im Ergebnis festzuhalten ist, dass eine besondere Betroffenheit in den Themenbereichen „Starkregen“ sowie „Hitze“ gegeben ist. Aufbauend auf der vorausgegangenen Analyse ist eine Gesamtstrategie zur Klimaanpassung entwickelt worden, die insgesamt vier Handlungsfelder definiert: „Stärkung von Kompetenz, Beteiligung und Vernetzung“, „Starkregenvorsorge und Überflutungsschutz“, „Minderung städtischer Hitze und Entwicklung von Grünräumen“ und „Frühzeitige Planung und Etablierung von Klimaanpassung“. Ferner ist zu jedem dieser Handlungsfelder ein Maßnahmenkatalog / Maßnahmensteckbrief erarbeitet worden, dessen stetige Umsetzung zu einer erfolgreichen, klimaangepassten Stadtentwicklung in Alsdorf beiträgt. Da insbesondere der Stadtplanung/-entwicklung eine zentrale Schlüsselrolle bei der Implementierung des KLAS zukommt, ist darüber hinaus der „Leitfaden für eine klimaangepasste Bauleitplanung in Alsdorf“ entwickelt worden, der das Ziel verfolgt, die Stadtplanung dabei zu unterstützen, möglichst frühzeitig im Planungsprozess bzw. den unterschiedlichen Planungsphasen (Flächennutzungsplan / städtebaulicher Entwurf / Bebauungsplan) Klimaanpassung zu berücksichtigen.

Auf Ebene des Bebauungsplans, der Baurecht für bestimmte räumlich klar abgegrenzte städtebauliche Entwicklungen auf Grundlage eines bereits vorliegenden und abgestimmten städtebaulichen Entwurfes / Konzeptes schafft, liegt der Fokus daher in der Regel auf den Handlungsfeldern „Starkregenvorsorge und Überflutungsschutz“ sowie „Minderung städtischer Hitze und Entwicklung von Grünräumen“. Insbesondere mit dem § 9 BauGB „Inhalt des Bebauungsplans“ steht auf Bebauungsplanenebene eine Vielzahl von unterschiedlichen Instrumenten in Form von Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung, mit denen einzelne Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog / Maßnahmensteckbrief des KLAS im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes verbindlich umgesetzt werden können. Der o.g. Leitfaden „Klimaanpassung im Bebauungsplan“ beleuchtet in Phase 4 detailliert die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB mit Blick auf Klimaanpassung, so dass mit dessen Hilfe eine Prüfung erfolgen kann, ob entsprechende Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt sind, die die Umsetzung von Maßnahmen der jeweiligen Handlungsfelder (bei B-Plan mit Fokus auf „Minderung städtischer Hitze und Entwicklung von Grünräumen“) sicherstellen.

Insofern wird im Folgenden dargelegt, welche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad – getroffen werden, um Maßnahmen aus der KLAS zu implementieren, so dass mit dem hiesigen Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine klimaangepasste Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

A. Handlungsfeld: Stärkung von Kompetenzen, Beteiligung und Vernetzung**6.1 Festsetzung:**

- Begrünte Vorgartenfläche – Textliche Festsetzung unter B. Gestalterische Festsetzung Nr. 1 i.V.m.
- Pflanzliste standortgerechter Laubbäume – Textliche Festsetzung unter D. Pflanzlisten Nr. 1. und
- Pflanzliste standortgerechter Heckeneinfriedungen – Textliche Festsetzung unter D. Pflanzlisten Nr. 2

Maßnahme:

Maßnahme 14 - Sensibilisierung zur Klimaanpassung in der Gartengestaltung

Ziel:

Derzeit sind Steingärten enorm beliebt. Diese weisen jedoch einen hohen Versiegelungsgrad auf und wirken wie Wärmespeicher. Steingärten kühlen in der Nacht kaum aus und bieten daher im Vergleich zu herkömmlich bepflanzten Vorgärten keine Abkühlung. Der hauseigene Garten erfüllt neben einer Erholungs- und Ruhefunktion, auch die Funktion eines eigenen Gestaltungsraumes. Die Vielzahl an Privatgärten in Alsdorf bietet eine optimale Voraussetzung für die Realisierung privater Klimaanpassungsmaßnahmen. Daher werden im Rahmen des BP 351 – Am Grünen Pfad - verbindliche Festsetzungen getroffen, 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. Unzulässig sind Abdeckungen von mehr als 5% 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.

B. Handlungsfeld: Starkregenvorsorge Überflutungsschutz**6.2 Festsetzung:**

- naturnahe Versickerung
Zeichnerische Festsetzung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 3

Maßnahme:

Maßnahme 2 – Entwässerungskonzepte implementieren

Ziel:

Aufgrund der Gefahren für die Bevölkerung und die Gebäude der Stadt Alsdorf, die von Starkregenereignissen ausgehen, ist im Rahmen des BP 351 – Am Grünen Pfad - ein Entwässerungskonzept erstellt worden, welches in der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 3 unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse eine natürliche Rückhaltung im Norden vorsieht.

In Folge von Starkregenereignissen, welche innerhalb kürzester Zeit hohe Niederschlagsmengen verursachen, wird die Kanalisation als zentrales Entwässerungssystem stark belastet.

Durch die Versickerung / Zwischenspeicherung des Regenwassers im naturnahen Versickerungsbecken kann diese entlastet werden.

6.3 Festsetzung:

- Geländeoberkanten der privaten Grundstücke durch NHN –Höhen i.V.m. Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2.1
- Mindestsockelhöhe von 0,20 m – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.4
- Kellerausgestaltung – Keller sind als weiße Wanne auszubilden – Textliche Festsetzung unter C. Hinweise Nr. 6

Maßnahme:

Maßnahme 4 – Hochwasser und Überflutungsschutz für Gebäude

Ziel:

Starkniederschläge, langanhaltende Dauerregen sind mögliche Ursachen für Hochwasser und Überschwemmungen. Durch die Folgen des Klimawandels werden Extremereignisse wie Starkregen weiter zunehmen. Überflutungen und Überschwemmungen können erhebliche Schäden an Gebäuden und anderen Infrastrukturen verursachen. Daher wird im Rahmen des BP 351 – Am Grünen Pfad - durch die Festsetzung der Geländeoberkanten der privaten Grundstücke vorsorglich sichergestellt, dass durch die zukünftigen Bauherren keine Grundstückmodellierungen erfolgen können, die ein Höhenniveau unterhalb des Straßenniveaus ausbilden und im Falle eines Starkregens daher besonders vulnerabel für Überflutungen wären (modellierter Tiefpunkt im Plangebiet). Zusätzlich hierzu wird im Sinne des Objektschutzes (Schutz der Wohngebäude) eine Mindestsockelhöhe festgesetzt, so dass sich das Niederschlagswasser im Falle einer Überflutung von privaten Grundstücken zunächst flächig auf den privaten Frei-/Grünflächen verteilt (Retention), bevor eine Gefährdung der Wohngebäude besteht. In diesem Zusammenhang (Objektschutz) ist auch die Festsetzung der Kellerausgestaltung zu verstehen.

C. Handlungsfeld: Minderung städtischer Hitze und Entwicklung von Grünräumen

6.4 Festsetzung:

- Laubbäume auf den Grundstücken – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.1
- Pflanzliste standortgerechter Laubbäume – Textliche Festsetzung unter D. Pflanzlisten Nr. 1
- Einfriedung durch Hecken – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.4
- Pflanzliste standortgerechter Heckeneinfriedungen – Textliche Festsetzung unter D. Pflanzlisten Nr. 2
- Straßenbegleitbäume – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.6
- Pflanzliste standortgerechter Straßenbäume – Textliche Festsetzung unter D. Pflanzlisten Nr. 3

Handlungsfeld / Maßnahme:

Maßnahme 2 – Baumbestand schützen und entwickeln

Ziel:

Neben der gestalterischen Wirkung haben Bäume eine positive Wirkung auf das Stadtklima und auf die Erholung. Durch den Schattenwurf und die Verdunstungskühlung kann eine angenehme Aufenthaltsqualität gewährleistet werden, insbesondere an Hitzetagen tragen Bäume positiv zum Mikroklima bei. Bäume weisen jedoch aufgrund von Hitze und Wassermangel, hervorgerufen durch den Klimawandel und heißere Sommer vermehrt Schäden auf. Im Rahmen des BP 351 – Am Grünen Pfad - wurden daher Pflanzlisten erarbeitet, die unterschiedliche Baumarten festsetzen, welche mit den Folgeerscheinungen des Klimawandels zurechtkommen sollen. Um Ausfälle einzelner Arten vorzubeugen, wurde eine entsprechende Vielfalt gewählt. Des Weiteren wird in den Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass Bäume innerhalb des Plangebietes dauerhaft zu erhalten, zu pflegen sowie bei Abgang zu erneuern sind. Somit wird auch dafür Sorge getragen, dass bei einem entsprechenden Verlust, die Bäume nachzupflanzen sind und nicht ersatzlos wegfallen.

6.5 Festsetzung:

- Extensives Gründach – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.3
- Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelstellen sind extensiv zu begrünen – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.4

Handlungsfeld / Maßnahme:

Maßnahme 7 – Dächer und Fassaden begrünen

Ziel:

Da Dächer vor allem im urbanen Raum große Flächenanteile aufweisen, bergen diese ein großes Potential dort Maßnahmen der Klimaanpassung zu integrieren. Begrünte Flächen fördern die Biodiversität und das Erscheinungsbild eines Gebietes. Die Verdunstung des Regenwassers über begrünte Flächen und die höhere Reflektion (Albedo) von Sonneneinstrahlung, beeinflussen die lokalen Temperaturen. Darüber hinaus können begrünte Dächer und Fassaden einen positiven Effekt auf das Kleinklima haben und bieten zusätzlich die Möglichkeit des Regenwasserrückhaltes.

Daher werden im Rahmen des Bebauungsplanes in den Allgemeinen Wohngebieten mit Flachdächern extensiv begrünte Dächer, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm festgesetzt, da so ein zusätzlich positiver Beitrag zum Wasserhaushalt und Mikroklima geleistet werden kann. Ebenfalls wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet städtebaulich zu gestalten, sowie einen möglichst hohen Grünanteil zu erreichen. Aus diesem Grund wurde auch die Festsetzung getroffen, dass mindestens 75% der Dachfläche einzugrünen sind.

6.6 Festsetzung:

- Zeichnerische Festsetzung von Bäumen zum Anpflanzen i.V.m.
- Straßenbegleitbäume – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.8

- Pflanzliste standortgerechter Straßenbäume – Textliche Festsetzung unter D. Pflanzlisten Nr. 3

Handlungsfeld / Maßnahme:

Maßnahme 10 – Verschattung im öffentlich Raum erhöhen

Ziel:

Durch die Erhöhung der Verschattung im öffentlichen Raum wird ein klimatisch angenehmer Aufenthalt an öffentlichen Plätzen sichergestellt. Somit bieten die verschatteten Bereiche besonders an heißen Tagen einen Entlastungsraum für die Öffentlichkeit. Die Maßnahme sieht daher vor, viel genutzte öffentliche Räume (z.B. zentrale Plätze) teilweise zu verschatten. Im Rahmen des BP 351 – Am Grünen Pfad - wurde aus den o.g. Gründen, innerhalb der Stichstraßen mit Wendeanlage, das Anpflanzen eines Baumes festgesetzt. Diese Bäume sind entsprechend der vorgegebenen Pflanzliste, die zu diesem Zweck erarbeitet wurde und deren Baumauswahl unter Berücksichtigung des Klimawandels getroffen wurde, auszuwählen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen sowie bei Abgang zu erneuern. Somit wird auch dafür Sorge getragen, dass bei einem entsprechenden Verlust, die Bäume nachzupflanzen sind und nicht ersatzlos wegfallen.

7. Städtebauliches Konzept und Erschließung

7.1. Allgemein

Der in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 31.01.2019 gebilligte Entwurf wurde zwischenzeitlich entsprechend diverser Abstimmungsergebnisse konkretisiert und aktualisiert.

Ursprünglich wurde unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ein offenes Regenrückhaltebecken, innerhalb des Bebauungsplan Nr. 351 – Am Grünen Pfad –, im östlichen Bereich der mittleren beiden Stiche, innerhalb der Wohnbaufläche vorgesehen.

Auf Grundlage der im Dezember 2021 vom Rat der Stadt Alsdorf beschlossenen Klimafolgenanpassungsstrategie (KLAS) (VL 2021/0455/A61) wurde das Entwässerungskonzept durch das Büro Dr. Pecher AG neu überarbeitet und so nach einer nachhaltigeren naturnahen Lösung gesucht. Hierbei fand das Prinzip der sog. "Schwammstadt" Berücksichtigung, in dem möglichst viel anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet z.B. durch Baurigolen / Gründächer zwischengespeichert wird. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse wurde eine Möglichkeit für eine natürliche Rückhaltung im Norden des hier vorliegenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 351 - Am Grünen Pfad - gefunden.

Das Plangebiet soll weiterhin in Anlehnung an die bestehende Baustruktur mit freistehenden Einzel-, und Doppelhäusern mit unterschiedlichsten Grundstückgrößen sowie Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Auch kann so der Bedarf an den verschiedensten Wohnformen gedeckt und die gute Infrastruktur an dieser Stelle genutzt werden.

Einzel-, Doppel-, und Mehrfamilienhäuser sind als maximal II- geschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe von 11,0 m geplant. Die einheitliche Höhenentwicklung, die abgesehen von der Topographie der Arrondierungsfläche, auch in den angrenzenden

Bebauungsplangebieten Nr. 316 – Eisenbahnstraße – und Nr. 361 – An den Eldern – geplant ist soll trotz seiner Vielfalt an Dachformen eine harmonische und ästhetisch ansprechende Bebauung ermöglichen und die Dichte der Bebauung begrenzen.

Die geplanten Einzel- und Doppelhäuser verfügen über private Stellplätze auf den eigenen Grundstücken, welche größtenteils unmittelbar am Haus verortet wurden und in offener Bauweise errichtet werden sollen. Darüber hinaus sind weitere öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bzw. abschließenden Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss), erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen.

Die Ausrichtung der Gebäude wurde so gewählt, dass sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Energiegewinne möglich sind. Sollte über eine effiziente Sonnenenergienutzung durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen nachgedacht werden, ist die Ausrichtung auf dem Dach maßgeblich. Aufgrund der städtebaulichen Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der offenen Bauweise ist auf den Dachflächen eine gute bis optimale Ausrichtung möglich.

7.2. Nahversorgung

Vom Plangebiet aus liegen die nächstliegenden Nahversorgungsgeschäfte in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Eine Nahversorgung im Sinne der kurzen Wege ist somit in der Ortslage Busch zurzeit nicht vorhanden.

Daher ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkendiscounters innerhalb des südlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 316 – Eisenbahnstraße – vorgesehen, um der Nachfrage an ortsnahe Lebensmittelversorgung im Stadtteil gerecht zu werden und um einfach und schnell an Waren des täglichen Bedarfes zu gelangen ohne längere Wege zurücklegen zu müssen.

Da für die Ortsrandarrondierung von Busch umfangreiche weitere Planungen in Aussicht stehen, kann generell von einer entsprechenden Nachfrage sowohl im bereits bestehenden Stadtteil als auch in den neuen Gebieten ausgegangen werden.

7.3. Soziale Infrastruktur

Der nächstliegende Kindergarten (Katholischer Kindergarten Christus – König) befindet sich an der südwestlichen Plangebietsgrenze, in der Pastor-Josef-Borgmann-Straße. 500m entfernt befindet sich noch eine weitere Kindertagesstätte (Städt. KiTa Alsdorf Mitte). Die nächstliegende Grundschule (GGs Alsdorf – Annapark) befinden sich in ca. 1000 m Entfernung zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 351 – Am grünen Pfad –.

7.4. Erschließung

Individualverkehr

Da das städtebauliche Gesamtkonzept der Arrondierung von Alsdorf – Busch aufeinander aufbaut, um eine optimale Verkehrserschließung zu gewährleisten und die Mobilität innerhalb des Gebietes zu verbessern, ist es für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad – zwingend notwendig, dass dieser möglichst entweder zusammen oder im Nachgang zum Bebauungsplan Nr. 316 –

Eisenbahnstraße – planungsrechtlich entwickelt wird. Eine Entwicklung ausschließlich im Zusammenhang mit der Erschließung durch den Bebauungsplan Nr. 361 – An den Eldern – ist nicht möglich, da hier die anfallenden Mehrverkehre aus dem Bebauungsplan Nr. 351 – Am Grünen Pfad – nicht noch zusätzlich zu den anfallenden Verkehren aus dem Bebauungsplan Nr. 361 – An den Eldern – von der „Alte Aachener Straße“ aufgenommen werden können.

Die HAUPTerschließung wird von der Eisenbahnstraße über den Bebauungsplan Nr. 316 – Eisenbahnstraße - von Süden nach Norden ins Plangebiet geführt. Die Erschließung des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad - beginnt an der ehemaligen Bahntrasse (heute ein überregionaler Radweg) und führt von dort weiter nach Norden bis zur, im Zuge der 32. Flächennutzungsplanänderung potentiell vorgehaltenen Trasse zur Entlastung künftig entstehender Verkehre in Richtung L 164 (Planstraße A). Der Straßenquerschnitt wurde auch hier im Vergleich zur ursprünglichen Planung überarbeitet und auf ein notwendiges Mindestmaß verringert. Die beschriebene HAUPTerschließung soll einen Straßenquerschnitt von 11,00 m haben und im Separationsprinzip mit alternierenden Flächen für Parkstände sowie eigenständigen Gehwegen ausgebildet werden.

Darüber hinaus wird der gleiche Straßenquerschnitt von 11,00 m in Richtung Nordwesten weitergeführt. Hier soll der dritte Bebauungsplanabschnitt des Gesamtplanungskonzepts Busch, der Bebauungsplan Nr. 361 – An den Eldern – anschließen, der die neue Planung mit dem vorhandenen Siedlungsrand von Alsdorf – Busch verbindet (Planstraße D) und somit die Arrondierung komplettiert. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, ob alle 3 Bebauungsplanabschnitte gleichzeitig realisiert werden können, wird hier zur Sicherung der Erschließung und einer künftigen Bebauung, zusätzlich eine platzartige Aufweitung geplant, die temporär als Wendeanlage genutzt werden soll und im weiteren Verfahren, wenn die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 361 – An den Eldern – erfolgt, in den Randbereichen z.B. mit öffentlichen Stellplätzen versehen werden kann.

Abgehend von der o.g. HAUPTerschließung (Planstraße A), in östlicher Richtung, sieht das städtebauliche Konzept die Entwicklung überschaubarer Nachbarschaften durch die Anlage von mehreren Stichstraßen mit einem geringeren Straßenquerschnitt von 7,50 m und darum gruppierter Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen und ebenfalls mit platzartigen Aufweitungen zur Wendemöglichkeit vorgesehen (Planstraße E, F und G). Um weiterhin dem Konzept der Stichstraßen, östlich der HAUPTerschließung zu folgen, werden auch die Mehrfamilienhäuser im Süden des Bebauungsplanes um eine platzartige Aufweitung gruppiert, die in erster Linie dem Aufenthalt dienen soll und deswegen von jeglichem Verkehr, mit Ausnahme von Müllfahrzeugen, freigehalten werden soll.

Zwischen dieser Bebauung und dem südlichen Rand des Plangebietes, in der Nähe des überregionalen Radweges ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Zusätzlich verläuft im rückwärtigen Bereich der Alten Aachener Straße ein vorhandener Erschließungsansatz über die Straße „Am Feldrain“, die ebenfalls die Bebauungspläne Nr. 316 – Eisenbahnstraße – und Nr. 361 – An den Eldern- miteinander verbindet (Planstraße B). Diese soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Nahverkehr

Es besteht eine ausreichende Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die auf der Eisenbahnstraße verkehrenden Buslinien AL 2 (Stadtbus Alsdorf, Annapark bis Busch) und 69 (Alsdorf, Denkmalplatz bis Herzogenrather Bahnhof) welche, in weniger als 500 m, an der Eisenbahn liegenden

Haltestelle“ Alsdorf Bahnhof-Busch“ zu erreichen sind. Ebenso befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der Bahnhaltepunkt „Alsdorf Busch“ der Euregiobahn RB 20 (Stolberg Hbf – Aachen Hbf).

Leitungstrassen

Im Bereich der Eisenbahnstraße sind außer den üblichen Versorgungsleitungen (Wasser / Gas / Strom / Telekommunikation) sowie einem Mischwasserkanal keine weiteren Leitungstrassen bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird mit einer Leitungsabfrage der Leitungsbestand für die Anschlussbereiche abgefragt. Sollten weitere Leitungsträger betroffen sein, werden mit diesen die notwendigen Abstimmungen zur Verlegung oder zum Schutz der Leitungstrassen vorgenommen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird bei Notwendigkeit eine Planvereinbarung mit den Betroffenen abgestimmt und erstellt.

7.5. Ver- und Entsorgung

Versorgung Allgemein

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas sowie der Telekommunikation ist über die bestehende Eisenbahnstraße vorgesehen; hier kann an das jeweils vorhandene Netz angeschlossen werden.

Energieversorgung / Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die geplanten Erschließungsstraßen an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Eisenbahnstraße angeschlossen werden. Gegebenenfalls müssen im Plangebiet im weiteren Verfahren Ergänzungsstandorte für Trafostation festgesetzt werden, um bei Bedarf Kapazitätserhöhungen im Stromversorgungsnetz durchführen zu können.

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung des Plangebiets wird durch das bestehende Leitungssystem in der Eisenbahnstraße gesichert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers wird über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal im Bereich der Eisenbahnstraße erfolgen.

Oberflächenentwässerung des Niederschlagswassers

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 durch das Büro Dr. Tillmanns & Partner GmbH ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Böden und durch das Büro Dr. Pecher AG ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Erschließungskonzeption bzgl. der Entwässerung, der östlichen Arrondierungsfläche von Busch ist mit Blick auf die spätere bauliche und abschnittsweise Umsetzung (Bebauungsplänen Nr. 316 - Eisenbahnstraße - und Nr. 351 - Am Grünen Pfad – und Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern -) zwingend im Gesamtkontext zu planen. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich.

Da im Regenrückhaltebecken Busch keine ausreichenden Kapazitäten, insbesondere vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes des Broicher Baches, für die Arrondierungsflächen (BP 316, BP 351 und BP 361) zur Verfügung stehen, sondern unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes lediglich das im Bebauungsplangebiet Nr. 316 - Eisenbahnstraße - anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB Busch) südlich der Eisenbahnstraße abgeleitet werden kann, ist eine zentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich, von dem das Niederschlagswasser gedrosselt in das Mischwasserkanalnetz eingeleitet werden soll.

Hierzu wurde ursprünglich unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ein offenes Regenrückhaltebecken, im Bebauungsplan Nr. 351 – Am grünen Pfad –, im östlichen Bereich der mittleren beiden Stiche, innerhalb der Wohnbaufläche vorgesehen.

Auf Grundlage der im Dezember 2021 vom Rat der Stadt Alsdorf beschlossenen Klimafolgenanpassungsstrategie (KLAS) (VL 2021/0455/A61) wurde das Entwässerungskonzept durch das Büro Dr. Pecher AG neu überarbeitet und so nach einer nachhaltigeren naturnahen Lösung gesucht. Hierbei fand das Prinzip der sog. "Schwammstadt" Berücksichtigung, in dem eine möglichst große Menge an anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet z.B. durch Baurigolen / Gründächer zwischengespeichert wird. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse wurde eine Möglichkeit für eine natürliche Rückhaltung im Norden des jetzigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 351 - Am Grünen Pfad - gefunden.

Hierzu fand Ende Oktober 2023 ein Abstimmungstermin mit der StädteRegion Aachen (Untere Wasserbehörde und Untere Naturschutzbehörde), dem Vorhabenträger, dem Büro Dr. Pecher AG, sowie der Stadt Alsdorf statt, in dem die neue Gesamtkonzeption zur Entwässerung erörtert wurde. Zukünftig sind detaillierte weitere Abstimmung auf Grundlage des Konzeptes erforderlich, insbesondere zur Ausgestaltung des neuen Versickerungsbeckens.

Die Entwässerungskonzeption wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Eigentümer der Wohngebäude stehen Flächen auf den Baugrundstücken zur Verfügung. Hierbei können die Abfall- beziehungsweise Rohstofftonnen im Gebäude, in der Garage oder auf Standplätzen vor den Häusern untergebracht werden. Bei Standorten vor den Gebäuden sind die gestalterischen Festsetzungen für die Vorgärten zu beachten, mit denen der Eindruck einer „Übermöblierung“ der Grundstücksfreibereiche im Vorgartenbereich verhindert werden soll.

8. Planinhalte und Festsetzungen

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs umzusetzen, wurden im weiteren Verfahren insbesondere im Teil A der textlichen Festsetzungen sowie im zeichnerischen Teil Festsetzungen bezüglich

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- der verkehrlichen Erschließung
- der überbaubaren Grundstücksflächen,

getroffen, um die Grundzüge der Planung zu sichern.

Des Weiteren wurden im Teil B der textlichen Festsetzungen zur Feinsteuerung gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen, sowie im Teil C der textlichen Festsetzungen Hinweise für die Architekten, Bauherren und zukünftigen Eigentümer, die zwar anders als der zeichnerische Teil und die textlichen Teile A und B keinen festsetzenden Charakter besitzen, aber auf übergeordnete Gesetze, Verordnungen und Richtlinien hinweisen und somit zu beachten sind. Zusätzlich wurden im Teil D die Pflanzlisten aufgeführt auf die sich im Verfahren bezogen wird und die bei der Umsetzung berücksichtigt werden müssen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 351 – Am Grünen Pfad – aufgenommen.

Art der baulichen Nutzung	WA 1 / WA 2	WA 3
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet
Maß der Nutzung		
GRZ - Grundflächenzahl	0,4	0,4
Bauweise	o / ED	o
Anzahl Wohneinheiten (max.)	2 (> 300m ²)	8
Anzahl Vollgeschosse	II	II
Traufhöhe	6,5 m	-
Firsthöhe / max. Gebäudehöhe	11,0 m	11,0 m

8.1. Art der baulichen Nutzung

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 1 und zeich. Festsetzung)

Entsprechend den Planungszielen werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die im gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des WA 1 – WA 3

- 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. Letztendlich könnten die Nutzungen in dem städtebaulichen Kontext und innerhalb des Plangebietes zu zusätzlichen unverträglichen Immissionsbelastungen und dadurch zu Nutzungskonflikten führen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 2 und zeich. Festsetzung)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 gemäß §§ 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die in der BauNVO genannten Orientierungswerte unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorzufindenden Bebauungsdichte. Dementsprechend wird für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es gilt die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ von Garagen, Stellplätzen sowie ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

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

Zur Schaffung eines ausgeglichenen städtebaulichen Siedlungsbildes sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 Einfamilien- und Doppelhäuser sowie im WA3 die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete als zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 dürfen Gebäudehöhen ohne nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m, mit nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m aufweisen.

Nicht Vollgeschosse (Staffelgeschoss) müssen dabei an der Straßen- und Gartenseite um mind. 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zu der Umgebungsbebauung sowie zum unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum geschaffen und bildet somit einen gleichmäßigen Abschluss des Plangebietes.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3, im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein Block mit einer gegliederten Mehrfamilienhausbebauung und einer innenliegenden Platzsituation vorgesehen. Die Erschließung der einzelnen Gebäude soll von hier erfolgen.

Ferner wird mit der Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnformen (Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) das Ziel verfolgt, ein Angebot für „Mehrgenerationenwohnen“ zu schaffen, dass 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.

Mit diesen Festsetzungen wird eine verträgliche, offene Baustruktur sichergestellt und die geplanten Wohngebäude fügen sich in das durch die Bestandsbebauung am östlichen Ortsrand von Alsdorf – Busch geprägte Siedlungsbild ein.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen für bauliche Anlagen darf ausschließlich durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung, extensiven Gründächer, Rückstaudächer, intensive Gründächer sowie haustechnische Anlagen

ausnahmsweise um maximal das jeweils festgesetzte Maß zulässig sein, da diese Anlagen als untergeordnet zu bewerten sind und somit keine städtebauliche Wirkung erzielen. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu beschränken.

Die Anlagen zur solaren Energiegewinnung sowie haustechnische Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen um eine negative Wahrnehmung auf ein Minimum zu reduzieren.

- 8.2.2 Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) bezogen auf die geplanten Erschließungsstraßen. Damit soll für die Wohnbebauung eine angemessene Höhenentwicklung und ein harmonisches Ortsbild gesichert werden.

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen, ist die Ausbauhöhe der Oberkante der Straße (Gradientenhöhe) gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstückflächen. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Es gilt jeweils die Grenzseite von der das Grundstück angefahren wird (die Gradientenhöhe wird im Rahmen festgesetzt).

Als Bezugspunkt sind gemäß § 18 Abs 1 BauGB, die an das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche, die zukünftigen Gradientenhöhen durch Höhenpunkte eingetragen. Die Höhenpunkte beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN).

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.

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

- 8.2.3 Zudem wird die zulässige Sockelhöhe innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 von mindestens 0,20 m bis maximal 0,60 m (als Abstandsmaß von Oberkante der Straße (Gradientenhöhe) bis Oberkante Erdgeschoss-Fußboden) festgesetzt. Diese Festsetzung dient insbesondere der Vorbeugung gegen Schäden bei Überschwemmungen z.B. durch Extremwetterereignissen.

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 2 und zeich. Festsetzung)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die rückwärtigen zur Gartenseite liegenden Baugrenzen dürfen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 um maximal 3,0 m durch verglaste Vorbauten (Wintergärten), Terrassen oder Terrassenüberdachungen überschritten werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 darf die rückwärtige (straßenabgewandte) Baugrenze ab dem 1. Obergeschoss mit Balkonen um maximal 1,6 m überschritten werden. Die vorgenannten Festsetzungen erhöhen die Flexibilität der architektonischen Gestaltung der einzelnen Baukörper. Auf eine alternative Ausweisung, möglicher tieferer überbaubaren Flächen soll verzichtet werden, da diese städtebaulich nicht erwünschte großvolumige Hauptbaukörper ermöglichen würden.

8.4. Stellung baulicher Anlagen

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 3 und zeich. Festsetzung)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 setzt der Bebauungsplan Nr. 351 – Am Grünen Pfad – die Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern, Pultdächern 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 einheitliche Ausrichtung sowie ein städtebauliches homogenes Erscheinungsbild zu erreichen.

8.5. Mindestgröße von Baugrundstücken

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 4 und zeich. Festsetzung)

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke werden die städtebaulichen Grundlagen für die Schaffung einer neuen Grundstücksstruktur nachhaltig gesichert. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 und § 1a BauGB), sowie aufgrund der Notwendigkeit künftige Einwohnerdichten in Verbindung mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu planen und zu steuern, wird für die Grundstücksgröße der Baugrundstücke ein Mindestmaß festgesetzt. Insofern stellt die Mindestgröße von 250 m² pro Doppelhaushälfte und von 350 m² pro Einzelhaus einen städtebaulich vertretbaren Entwicklungsrahmen dar, der eine ausgewogene Balance zwischen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gegenüber den Freiflächen im Plangebiet erzeugt.

Eine Ausnahme bilden die Grundstücke mit Ausrundungsbereichen der Verkehrsknoten und an Wendeanlagen, hier können die maximalen Grundstücksgrößen um 10 % unterschritten werden.

Insofern werden durch die Mindestgröße auch künftig Grundstücksgrößen von über 350 m² Fläche nicht ausgeschlossen. Gleichzeitig wird die städtebauliche Grundlage für eine Weiterentwicklung zeitgemäßer Grundstücksstrukturen unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten gesichert.

8.6. Bauweise

(Siehe zeich. Festsetzung)

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3, im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO wird der gewünschte Charakter einer offenen, durchgrünter Wohnbebauung in Anlehnung an die Umgebung, sowie eine Verknüpfung mit dem offenen Landschaftsraum sichergestellt.

8.7. Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Müllsammelstellplätzen

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 5 und zeich. Festsetzung)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 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 3,0 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. 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um einen sicheren und reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 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.

8.8. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 6)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung bei Grundstücksgrößen unter 300 m², beziehungsweise zwei Wohnungen bei Grundstücksgrößen über 300 m² je Hauseinheit (Einzelhaus 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 homogenen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnformen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 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 die Belange des ruhenden Verkehrs steuern und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden werden.

8.9. Verkehrsflächen

(Siehe zeich. Festsetzung)

Die Haupteerschließung wird von Süden nach Norden ins Plangebiet geführt und beginnt an der ehemaligen Bahntrasse (heute ein überregionaler Radweg) und führt von dort weiter nach Norden (Planstraße A). Sie wird entsprechend dem geplanten Ausbau im Separationsprinzip gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche ermöglicht die Errichtung einer Sammelstraße mit jeweils 2,5 m breiten Gehwegen und einer 6,0 m breiten Fahrbahn, sowie alternierenden Flächen für Parkstände.

Darüber hinaus wird der gleiche Straßenquerschnitt von 11,00 m in Richtung Nordwesten weitergeführt und ebenfalls wie oben beschrieben im Separationsprinzip mit Gehwegen und alternierenden Parkständen ausgebaut (Planstraße D).

Die Stichstraßen (Planstraßen E, F, G) werden ebenso wie die Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes (Planstraße B) als 7,50 m breite verkehrsberuhigte Straßen im Mischprinzip gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Ebenso werden auch die Wendemöglichkeiten am Ende jeder Stichstraße im Mischprinzip gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Am südlichen Rand des Plangebietes, entlang der ehemaligen Bahntrasse verläuft ein bereits bestehender Weg. Dieser wird als 5,00 m breiter Weg, der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert.

8.10. Grünflächen

(Siehe zeich. Festsetzung)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad“ festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung, im Bereich des Fuß- und Radweges, des heutigen überregionalen Radweges an der südlichen Plangebietsgrenze wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ehemaliger Bahndamm“ (ö 1) festgesetzt um die vorhanden Grünstrukturen zu erhalten

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ (ö 2) wird zukünftig durch die Anlage von Gehölz- und Grünstrukturen aufgewertet und straßenbegleitend errichtet.

Im weiteren Verlauf, an der südlichsten Spitze des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche (ö 3) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dieser Bereich, der festgesetzten Spielfläche, soll somit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und durch das Aufstellen von Spielgeräten den Kindern in der Umgebung einen Ort zum Spielen zu bieten.

8.11. Maßnahmen zum Schutz von Boden

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 7 und zeich. Festsetzung)

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 Garagenzufahrten bzw. der Stellplatz vor der Garage sowie die Zuwegungen innerhalb der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet und sonstigen Sondergebiet mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Decken oder vergleichbaren Materialien) entsprechend der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf gemäß § 5 Abs. 1 anzulegen sind.

8.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 8 und zeich. Festsetzung)

In der erarbeiteten Eingriffsbilanzierung / Kompensationsmaßnahmen (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbB, Februar 2022) zum Bebauungsplan Nr. 351 – Am Grünen Pfad – wurde der planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und entsprechend durch Maßnahmen zur Verminderung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen erarbeitet.

Unter anderem ist die innerhalb des Plangebietes östlich liegende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M 1) mit dem Anpflanzen eines dichten Gehölzriegels zur Abgrenzung und zum Schutz der Brachfläche als Pufferfunktion vorgesehen. Zusätzlich soll eine halboffene Brachfläche Fläche errichtet werden. Dies dient der Kompensationsmaßnahme sowie der Artenschutzmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 351 – Am Grünen Pfad.

Innerhalb der Fläche M 2 liegt die Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 352 – Sportplatz Energeticon -. Hier soll die Entwicklung von artenreichen Grünland sowie einer Mähwiese aus Intensivgrünland mit den Artenschutzmaßnahmen der Anlage und Entwicklung von Extensivgrünland sowie die Neuanlage von Baumhecken, Gehölzen, Gebüsch und Einzelbäumen umgesetzt werden.

Weiterhin ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Fläche M 3 im Norden des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad - ebenfalls eine Artenschutzmaßnahme

zur Steuerung von Sukzessionen auf der vorhandenen Brachfläche vorgesehen, um somit die natürliche Rückkehr der stadorttypischen Pflanzen- und Tiergesellschaften zu fördern und zu erhalten.

8.13. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 9 und zeich. Festsetzung)

Zur Erschließung der Mehrfamilienhäuser innerhalb des WA 3 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G/F/L 1 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, dass der zentrale Platz inmitten der Mehrfamilienhäuser ausschließlich den Fußgängern vorbehalten bleibt und jeglicher motorisierte Verkehr mit Ausnahme von Müllfahrzeugen und anderen Dienstleistern, ausgeschlossen wird.

Um die Möglichkeit für die im Flächennutzungsplan dargestellte perspektivische Anbindung an das übergeordnete Straßennetz Richtung Norden bis zur L164 zu gewährleisten, wird dies mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte G/F/L 2, mit einer Breite von 11,00 m in Verlängerung der Haupteinschließung (Planstraße A), zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich sichergestellt.

Ebenso ist innerhalb des G/F/L 2 die natürliche Vegetation zu erhalten und nach Inanspruchnahme des Versorgungsträgers wiederherzustellen.

Im Anschluss hierzu wird an der nordöstlichen Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet für die natürliche Rückhaltung im Norden den Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G/F/L 3 mit einer Breite von 10,00 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsträgern planungsrechtlich gesichert.

Ausnahmsweise können geringfügige Abweichungen der dargestellten Trassen für Gehrechte im Baugenehmigungsverfahren

8.14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 10 und zeich. Festsetzung)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche die Grundstücke mit einem einheimischen und standortgerechten Laubbaum zu versehen sind.

Zur gestalterischen Einbindung baulicher Anlagen in das Plangebiet wird festgesetzt, dass Flachdächer (FD) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 0,40 m auszubilden sind. Mindestens 75 % der Dachfläche sind einzugrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Ergänzend sind ebenfalls die Dächer von überdachten Abstellplätzen für Fahrräder und Müllsammelstellen mit einem Substrataufbau von mindestens 0,10 m mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung zu begrünen. Die Zulässigkeit von extensiv begrüntem Dächern leistet zusätzlich einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt und zum Mikroklima.

Außerdem sind Einfriedungen von Grundstücken und Gemeinschaftsstellplätzen mit Heckenstrukturen vorzunehmen.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist ebenfalls je 5 PKW - Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Alle getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherstellung eines durchgrünten Wohngebietes sowie dem Schutz des Bodens und der Natur und sollen darüber hinaus als Anpassungsmaßnahme gegen die Auswirkungen des Klimawandels dienen, um eine Aufheizung städtischer Gebiete möglichst zu minimieren.

8.15. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 11)

In der erarbeiteten Eingriffsbilanzierung / Kompensationsmaßnahmen (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, Februar 2022) zum Bebauungsplan 351 – Am Grünen Pfad – wurde 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 88.433 Punkten /ökologischen Werteinheiten für die planungsbedingte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Kompensationsmaßnahme erfolgt gemäß § 9 (1) i.V.m. § 1a (3) BauGB im direkten örtlichen Umfeld nördlich Arrondierungsflächen und mittelbar angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad - Gemarkung Alsdorf, Flur 8, Flurstücke 57 und 83 tlw. (siehe Eingriffsbilanzierung / Kompensationsmaßnahmen, Anlage 3). Die Kompensation soll durch die Umwandlung von Acker in artenreiches Grünland, die Entwicklung von halboffenen Brachflächen sowie der Anlage einer Obstwiese erfolgen.

8.16. 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 der städtebaulichen Konzeption durch die geplante Bebauung, insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper, weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Bauwilligen ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung erhalten bleibt.

Vorgartenfläche

(Siehe Textl. Festsetzung unter B. Gestalterische Festsetzungen Nr. 1)

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 5% 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

(Siehe Textl. Festsetzung unter B. Gestalterische Festsetzungen Nr. 2 und zeich. Festsetzung)

Im WA 1 und WA 3 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 10 zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung eines harmonischen und angemessenen städtebaulichen Übergangs in Richtung des offenen Landschaftsraums. Weiterhin dient die Festsetzung auch dazu dem bauherrenseitigen Interesse einer moderneren Architektur nachzukommen.

Zur Sicherstellung eines homogenen Siedlungsbildes innerhalb des Plangebietes sind in des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° - 35° sowie Pultdächer (PD) und versetzte Pultdächer (vPD) mit einer Dachneigung von 15° - 30° zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung angemessen in die bereits angrenzende vorhandene Bebauung westlich des neuen Plangebietes einfügt.

Außerdem setzt der Bebauungsplan Nr. 351 – Am Grünen Pfad – fest, dass bei Gebäuden mit Pultdächern nach dem zweiten Vollgeschoss, auf der Gebäudeseite an welcher der Hochpunkt des Daches liegt, eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen ist. Der Rücksprung muss mindestens 1,5 m betragen und sich über die gesamte Breite der Fassade erstrecken sowie bis zum Dach erfolgen.

Gebäude mit versetzten Pultdächern sind von dieser Festsetzung ausgenommen, allerdings wird für diese festgesetzt, dass das Gegenpult auf der gesamten traufparallelen Länge des Daches in mindestens 2,00 m Breite auszuführen ist. Diese Festsetzungen dienen dazu, die mögliche Höhe der hochseitigen Gebäudefront, bzw. deren städtebauliche Wirksamkeit, zu reduzieren. Auf diese Weise sollen Pultdachgebäude, auch in Kombination mit Sattel- und Flachdachgebäuden, möglichst schonend in das Siedlungsbild integriert werden.

Dacheindeckung

(Siehe Textl. Festsetzung unter B. Gestalterische Festsetzungen Nr. 3)

Die Festsetzung der Dacheindeckungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sieht vor, dass diese nur mit matter Oberfläche in hell gehaltenen roten, braunen oder grauen Farbtönen erfolgen soll. Die Festsetzung dient zur Schaffung eines homogenen und attraktiven Stadtbildes, und soll aufgrund der hellen Farbwahl vor einer Überhitzung des Gebietes dienen. Zudem wird hierdurch das Ziel einer Anpassung der geplanten Bebauung an den baulichen Bestand des südlich angrenzenden Stadtteils Busch verfolgt.

Profilgleichheit

(Siehe Textl. Festsetzung unter B. Gestalterische Festsetzungen Nr. 4)

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 Firsthöhe (profilgleich) sowie Material und Farbgestaltung, einheitlich auszubilden sind.

Fassade

(Siehe gestalterische. Festsetzung B. Nr. 5)

Die Gebäudefassaden sind aus Putz, Klinker, Naturstein, Sichtbeton, Metall oder Glas herzustellen. Die genannten Materialien können bis zu einem Anteil von 25 % mit Holz 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 Busch einfügt. Der Ausschluss von glänzenden Metall-, Kunststoff- sowie Natursteinflächen unterstützt dieses städtebauliche Ziel.

9. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 351 befanden sich zu Zeiten des Betriebes der Zeche Anna die Koks- und Kohlelagerplätze zur Kohlebevorratung sowie als -zwischenlager.

Alle baulichen Anlagen, Gleisanlagen, Be- und Entladeeinrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen wurden nach Aufgabe der Nutzung abgebrochen und beseitigt. Die Fläche stand bis zum 21.10.1996 unter Bergaufsicht.

Aufgrund der geplanten Umnutzung zu Wohnbebauung wurde das Büro Dr. Tillmanns und Partner durch den Vorhabenträger beauftragt eine Gefährdungsabschätzung auf etwaige Altlasten gemäß Bodenschutzverordnung durchzuführen. Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung sowie für den Grünflächenbereich kann festgehalten werden, dass die untersuchten Oberflächenmischproben keine Hinweise auf nutzungsspezifische und/oder an die Auffüllungen gebundene Belastungen aufweisen, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen. Aus gutachterlicher Sicht bestehen daher keine Nutzungskonflikte zwischen der sensiblen Wirkungskette Mensch und Boden.

11. Flächenbilanz

Flächen BP 351 – Am Grünen Pfad –	Gesamtfläche in m²	in %
Wohngebiet WA	ca. 41.830	28
Straßenverkehrsfläche	ca. 18.440	13
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.85.100	58
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.990	1
Summe	ca.147.360	100

12. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad – wurden folgende Gutachten erstellt:

- Umwelttechnische Untersuchung Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom 26.08.2018
- Eingriffsbilanzierung / Kompensationsmaßnahmen, Dezember 2022, Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Die Flächen stehen zum Großteil im Eigentum des Vorhabenträgers.

15. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am Grünen Pfad - entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten. Der Vorhabenträger trägt die Planungs- bzw. Gutachtenkosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallen.