



## INHALT

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	4
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	4
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	4
<b>3.1 Regionalplan</b> .....	4
<b>3.2 Flächennutzungsplan</b> .....	5
<b>3.3 Landschaftsplan</b> .....	5
<b>3.4 Bebauungsplan</b> .....	5
<b>4. Verfahrensverlauf</b> .....	6
<b>5. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	6
<b>6. Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	6
<b>7. Städtebauliches Konzept und Erschließung</b> .....	11
<b>7.1. Allgemein</b> .....	11
<b>7.2. Nahversorgung</b> .....	12
<b>7.3. Soziale Infrastruktur</b> .....	12
<b>7.4. Erschließung</b> .....	13
<b>7.5. Ver- und Entsorgung</b> .....	13
<b>8. Planinhalte und Festsetzungen</b> .....	15
8.1. Art der baulichen Nutzung .....	16
8.2. Maß der baulichen Nutzung .....	16
8.3. Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
8.4. Stellung baulicher Anlagen.....	18
8.5. Mindestgröße von Baugrundstücken .....	18
8.6. Bauweise .....	18
8.7. Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Müllsammelstellplätzen .....	18
8.8. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten.....	19
8.9. Verkehrsflächen .....	19
8.10. Flächen für Wald .....	19
8.11. Maßnahmen zum Schutz von Boden.....	19
8.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.19	
8.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
8.14. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich .....	20
8.15. Gestalterische Festsetzungen .....	20
<b>9. Artenschutz</b> .....	22
<b>10. Altlasten</b> .....	22
<b>11. Flächenbilanz</b> .....	22
<b>12. Gutachten</b> .....	23
<b>13. Umweltbericht</b> .....	23
<b>14. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	23

**15. Finanzielle Auswirkungen .....23**

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 361 – An den Eldern – 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. 361 – An den Eldern – befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Alsdorf Busch.

Das Plangebiet grenzt

- im Norden an den offenen Landschaftsraum,
- im Osten derzeit an den offenen Landschaftsraum und an den Geltungsbereich der vorgesehenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 351 – Am grünen Pfad –,
- im Süden an die rückwärtigen Gärten der Straße `Am Feldrain`,
- im Westen an die rückwärtigen Gärten entlang der `Alten Aachener Straße`.

Der Bebauungsplan Nr. 361 – An den Eldern – – An den Eldern – liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 19, und umfasst die Flurstücke 3, 12 107, 115, 118, 125, 148, 149, 150 und 153 komplett und das Flurstück 121 teilweise. Die Gesamtfläche beträgt ca. 37.410 m<sup>2</sup> (ca. 3,7 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).



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 Wald“ mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Weiter werden zwei 110 KV- Leitungstrassen nordöstlich der „Wohnbauflächen“ dargestellt.

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

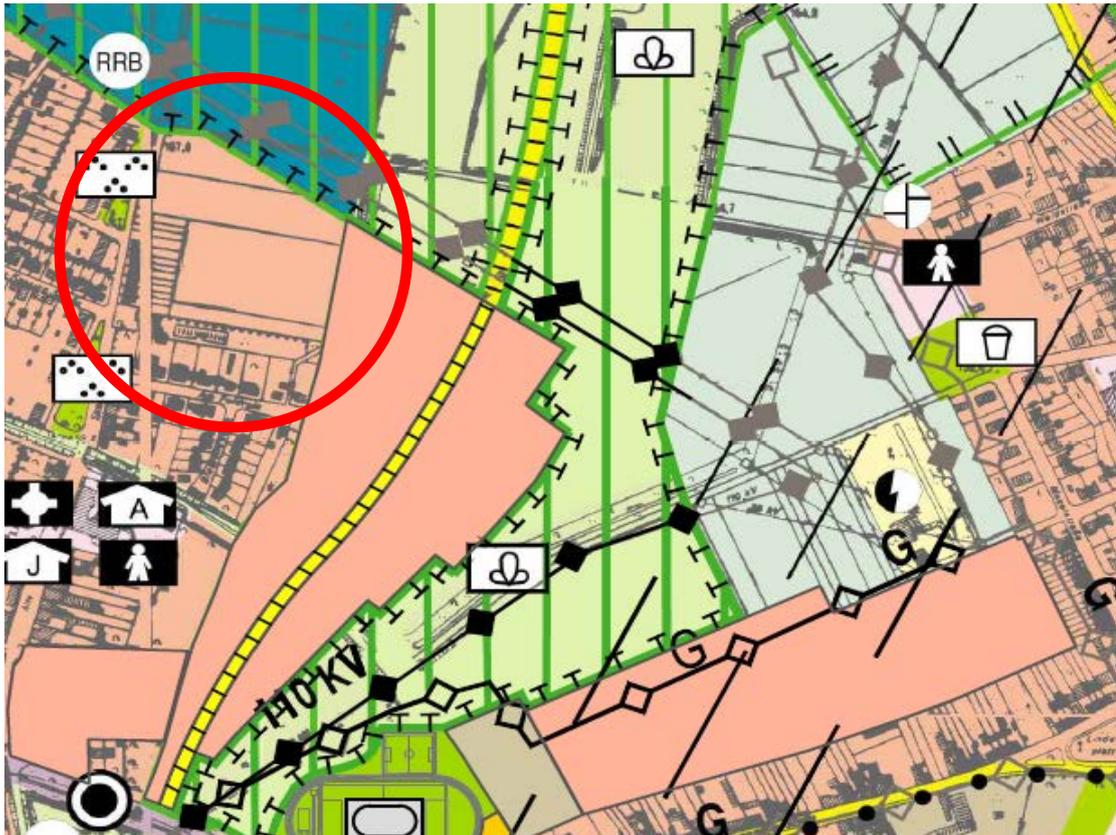


Abb. 2 Darstellung gültiger Flächennutzungsplan, Stand 32. Änd., Quelle Stadt Alsdorf

### 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**

Im Ausschuss für Stadtentwicklung am 12.09.2023 (VL 2023/0341/A61) wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 361 – An den Eldern – gefasst, der städtebaulich Vorentwurf gebilligt und eine Durchführung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

#### **5. Anlass und Ziel der Planung**

Seit längerem besteht die Absicht, entsprechend des Planungskonzeptes Busch eine umfassende Arrondierung im östlichen Bereich des Stadtteiles Alsdorf - Busch vorzunehmen.

Das Planungskonzept Busch besteht aus drei Bebauungsplanabschnitten:

- Bebauungsplan Nr. 316 - Eisenbahnstraße - (Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Alsdorf, gefasst am 15.12.2015 (VL 2015/0405/2.1)),
- Bebauungsplan Nr. 351 - Am Grünen Pfad - (Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, gefasst am 19.09.2017 (VL 2017/403/A61)) und
- Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern (Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, gefasst am 12.09.2023 (VL 2023/0341/A61)).

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 Schienenpersonennahverkehr (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 Einfamilien- 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 begrünten 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 Bebauungsplanebene 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. 361 – An den Eldern – 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 361 – An den Eldern – verbindliche Festsetzungen getroffen, die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, 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:**

- 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 361 – An den Eldern - durch die Festsetzung der Geländeoberkanten der privaten Grundstücke vorsorglich sichergestellt, dass durch die zukünftigen Bauherren keine Grundstückmodellierungen erfolgen können, die ein Höhengniveau 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****6.3 Festsetzung:**

- Laubbäume auf den Grundstücken – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.1
- Pflanzliste standortgerechter Laubbäume – Textliche Festsetzung unter D. Pflanzlisten Nr. 1
- Einfriedung durch Hecken – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.4
- Pflanzliste standortgerechter Heckeneinfriedungen – Textliche Festsetzung unter D. Pflanzlisten Nr. 2
- Straßenbegleitbäume – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.5
- 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 361 – An den Eldern - wurden daher Pflanzlisten erarbeitet, die unterschiedliche Baumarten festsetzten, 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.

#### **6.4 Festsetzung:**

- Extensives Gründach – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.2
- Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelstellen sind extensiv zu begrünen – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.3

#### **Handlungsfeld / Maßnahme:**

Maßnahme 7 – Dächer und Fassaden begrünen

#### **Ziel:**

Da Dächer vor allem im urbaren 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.

#### **6.5 Festsetzung:**

- Zeichnerische Festsetzung von Bäumen zum Anpflanzen i.V.m.
- Straßenbegleitbäume – Textliche Festsetzung unter A. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.5
- 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 Bebauungsplanes Nr. 361 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**

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Baustuktur in Alsdorf - Busch zu einem Wohnquartier mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise entwickelt werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über mehrere Anbindungen. Im Westen über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche `Alte Aachener Straße`. Abgehend von der o.g. Haupterschließung (Planstraße D), in südlicher Richtung, sieht das städtebauliche Konzept die Entwicklung überschaubarer Nachbarschaften durch die Anlage von Wohnstraßen mit einem geringeren Straßenquerschnitt und Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen vorgesehen (Planstraße B, H, I und J).

Zu den Bebauungsplänen Nr. 316 - Eisenbahnstraße - und Nr. 351 - Am Grünen Pfad - sowie für den Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern - wurde 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, dieser drei Bebauungsplanbereiche ist mit Blick auf die spätere bauliche und abschnittsweise Umsetzung zwingend im Gesamtkontext zu planen.

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 beziehungsweise Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich.

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 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 nördlich der jetzigen Plangebietsgrenze 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 zu den Bebauungsplänen Nr. 316 und Nr. 351, dem Büro Dr. Pecher AG, sowie der Stadt Alsdorf statt, in dem die neue Gesamtkonzeption zur Entwässerung konzeptionell erörtert wurde. Im weiteren Verfahren sind detaillierte weitere Abstimmung auf Grundlage des Konzeptes erforderlich, insbesondere zur Ausgestaltung des neuen Beckens.

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 Bebauungsplangebietes Nr. 316 und Nr. 351 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. 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. 1,9 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 ortsnaher 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. 600m entfernt befindet sich noch eine weitere Kindertagesstätte (Städt. KiTa Alsdorf Mitte). Die nächstliegende Grundschule (GGs Alsdorf – Annapark) befinden sich in ca. 1200 m Entfernung zum Plangebiet.

## **7.4. Erschließung**

### **Individualverkehr**

Die Haupterschließung (Planstraße D) erfolgt über die im Westen bestehende öffentliche Verkehrsfläche `Alte Aachener Straße`. Von hieraus verlaufen Richtung Süden mehrere untergeordnete Straßen (Planstraßen B, H, I, J). Darüber hinaus folgt ein Anschluss an die neue Verkehrsführung des Bebauungsplanes Nr. 351 - Am Grünen Pfad -, die im weiteren Verlauf an die im Süden liegende bestehende `Eisenbahnstraße` anschließt. Durch die beschriebene Verknüpfung an bestehende, als auch geplante Straßen ergibt sich ein zentraler Erschließungskern mit einer übersichtlichen Straßenführung und überschaubaren Nachbarschaften. Die beschriebene Haupterschließung von West nach Ost (Planstraße D) soll entsprechend des Straßenquerschnittes, dargestellt, mit einer 11,00 m breiten, im Separationsprinzip ausgebauten Verkehrsfläche sowie alternierenden Parkständen ausgebildet werden. Die restlichen geplanten Erschließungsstraßen (Planstraße B, H, I, J) innerhalb des Plangebietes, sollen einen Straßenquerschnitt von 7,50 m aufweisen und sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen.

### **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 ca. 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.

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 oder Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich.

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 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 Beckens.

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 Bau GB werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplanes Nr. 361 – An den Eldern – aufgenommen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 Bau GB werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplanes Nr. 361 – Am Grünen Pfad – aufgenommen.

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>WA 1 und WA 2</b>
Art der Nutzung	Wohngebiet
<b>Maß der Nutzung</b>	
GRZ - Grundflächenzahl	0,4
Bauweise	o / ED
Anzahl Wohneinheiten (max.)	2 (> 300m²)
Anzahl Vollgeschosse	II
Traufhöhe	6,5 m

Firsthöhe / max. Gebäudehöhe	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 und WA 2.

- 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 und WA 2 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 und WA 2 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 Doppelhäusern vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete als zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 dürfen Gebäudehöhen ohne nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) eine maximal Gebäudehöhe von 7,0 m, mit nicht Vollgeschoss (Straffelgeschoss) eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 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.

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Siedlungsbildes sind im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.

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 um das maximal 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 und WA 2 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. 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 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. 361 – An den Eldern – 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 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte und von 350 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 und WA 2, im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO wird der gewünschte Charakter einer offenen, durchgrünten 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 Nr. 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.

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 m<sup>2</sup>, beziehungsweise zwei Wohnungen bei Grundstücksgrößen über 300 m<sup>2</sup> 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.

#### **8.9. Verkehrsflächen**

(Siehe zeich. Festsetzung)

Die festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Sicherung der Erschließung im Plangebiet.

#### **8.10. Flächen für Wald**

(Siehe zeich. Festsetzung)

Diese Festsetzung geht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan hervor und entspricht nicht der bisherigen tatsächlichen Nutzung. Da über dieser Fläche Hochspannungsleitungen laufen, ist zu diesem Zeitpunkt fraglich ob die Fläche entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes umzusetzen ist.

#### **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)

Die Festsetzung für die Fläche M3 resultiert aus der erarbeiteten Eingriffsbilanzierung / Kompensationsmaßnahmen (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, Februar 2022) zum Bebauungsplan Nr. 351 – Am Grünen Pfad –. Hier wurde der

planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und entsprechend durch Maßnahmen zur Verminderung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen erarbeitet.

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M 3) im Norden des Bebauungsplanes Nr. 361 – An den Eldern – ist eine Artenschutzmaßnahme zur Steuerung von Sukzessionen auf der vorhanden Brachfläche vorgesehen, um somit die natürliche Rückkehr der stadorttypischen Pflanzen- und Tiergesellschaften zu fördern und zu erhalten.

*Die Maßnahmen die aus der Planung des Bebauungsplanes Nr. 361 – An den Eldern – resultieren, werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass je angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Grundstücke mit einem einheimischen und standortgerechten Laubbaum zu versehen sind.

Zur gestalterischen Einbindung baulicher Anlagen ins Plangebiet wird festgesetzt, das Flachdächer (FD) innerhalb des WA 1 als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 40 cm auszubilden ist. 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 10 cm 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 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 durchgrüntem 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.

### **8.14. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich**

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.15. 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 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. 361 – An den Eldern – 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. 361 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**

<b>Flächen BP 361 – An den Eldern –</b>	<b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Wohngebiet WA	ca. 26.515	71
Straßenverkehrsfläche	ca. 5.335	14
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 2.480	7

Wald	ca.3.080	8
<b>Summe</b>	<b>ca.37.410</b>	<b>100</b>

## 12. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 361 – An den Eldern – wurden folgende Gutachten erstellt:

*Gutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 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. 361 – An den Eldern - entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten. Der Vorhabenträger trägt die Planungs- bzw. Gutachtenkosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallen.