Vorlagen-Nr:
/0419/2.1-1
Beschlussvorlage
vom 05.02.2015
öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
19.03.2015	Rat der Stadt Alsdorf

Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg

a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr.340 – Am Ginsterberg

b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 340 - Am Ginsterberg

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt

a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der ersten (bezüglich der Inhalte der Abwägung der ersten Offenlage wird auf die Vorlage 2014/0235/2.1 verwiesen) und der zweiten, verkürzten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 340 – Am Ginsterberg –, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.

b) den Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg – als Satzung.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich der Broicher Siedlung und umfasst die Grundstücke Gemarkung Alsdorf, Flur 65, Flurstücke 390, 434, 440 und einen Teil des Flurstücks 387. Im Süden und im Südosten grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Ginsterberg“ und im Westen an einen Wirtschaftsweg, der parallel zur „Osterfeldstraße“ verläuft. Westlich dieses Wirtschaftsweges liegt ein Kinderspielplatz. Im Norden und im Nordosten wird die Plangebietsgrenze entlang einer ehemals als Kiesgrube genutzten Fläche geführt, die heute als landwirtschaftliche Nutzfläche dient.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha. Die genaue Abgrenzung ist der **Anlage 1** zu entnehmen.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt innerhalb des Plangebietes die Bereiche direkt an der Straße „Am Ginsterberg“ und dem angrenzenden Wirtschaftsweg als „ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Die übrigen Flächen werden als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Regionale Grünzüge“ ausgewiesen.

Landschaftsplan

Der nördliche Teil (nördlich der Erschließungsstraße) des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsplanes I – Herzogenrath-Würselen im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Broichbachtal“. Für den betreffenden Plangebietsbereich werden zudem Pflegemaßnahmen zur Rekultivierung der ehemaligen Kiesgrube festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt den südlichen überwiegenden Teil des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dar. Der nördliche, kleinere Teil des Plangebietes wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird als „Landschaftsschutzgebiet“ gekennzeichnet.

Überplanter Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.340 – Am Ginsterberg überplant eine Teilfläche des seit dem 18.07.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.11 (**Anlage 2**). Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an die bestehenden Grünflächen inklusive Spielplatz an der Osterfeldstraße an. Der Bebauungsplan Nr.11 setzt für den überplanten Bereich „WS – Kleinsiedlungsgebiet“ mit einer straßenbegleitenden offenen Bebauung entlang der Straße „Am Ginsterberg“ und entlang des Wirtschaftsweges fest.

Anlass und Ziel der Planung

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes soll durch den Bebauungsplan Nr.340 die Broicher Siedlung im östlichen Bereich arrondiert und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Zur Befriedigung der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbauland sollen in attraktiver Lage Wohngrundstücke angeboten werden, die insbesondere der Eigentumsbildung junger Familien dienen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend an die Broicher Siedlung soll zudem der Überalterung der Siedlung entgegengewirkt und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig werden innerhalb des Plangebietes Wohnungen für Senioren angeboten. Damit sollen insbesondere Bewohner der Broicher Siedlung die Möglichkeit erhalten, im Falle der Aufgabe ihres Einfamilienhauses aus Altersgründen dennoch innerhalb der Siedlung zu verbleiben.

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Baustruktur der Broicher Siedlung zu einer hochwertigen und überschaubaren Nachbarschaft mit Einzel- und Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern entwickelt werden **(Anlage 3**). Das Baugebiet wird durch eine mit einer Wendeanlage abgeschlossenen Stichstraße von der Straße „Am Ginsterberg“ aus erschlossen. Dadurch werden fremde Verkehre vermieden und eine nicht ausschließlich verkehrliche Nutzung der Erschließungsflächen ermöglicht. So übernimmt die Wendeanlage u.a. die Funktion eines Quartierplatzes.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Am 17.09.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 – Am Ginsterberg – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Am 15.05.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung aufgrund von eingegangenen Anregungen (**Anlage 4, Anlage 5**) der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Alsdorf, Flur 65 Flurstücke 390, 434 den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 geändert und die o.g. Flächen in das Planverfahren einbezogen. Zusätzlich wurde auch noch die städtische Parzelle 387 zum Teil in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Des Weiteren wurde in der Sitzung am 15.05.2014 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 340 gemäß § 3 Abs. 2 sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, wurde darüber hinaus noch eine Bürgerversammlung durchgeführt, die am 17.06.2014 stattfand. Die Offenlage fand im Zeitraum vom 16.06.2014 bis 18.07.2014 sowie die Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.06.2014 statt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind seitens der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 340 eingegangen, da der nördliche Teil des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet liegt.

In einem Erörterungstermin am 25.07.2014 bei der unteren Landschaftsbehörde wurden die Rahmenbedingungen für einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes für den betroffen Bereich zur Behandlung im Landschaftsbeirat abgestimmt. Voraussetzungen hierzu seien die Erstellung eines Landschaftspflegerischer Fachbeitrages mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den vom Landschaftsschutz erfassten Teilbereich sowie die Festsetzung und zeitnahe Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (**Anlage 9**), der als Ausgleich das Anlegen eines Waldsaumes (Flurstück 77, Flur 66) von insgesamt 1.458 qm vorsieht, in Verbindung mit

dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes ist in der Sitzung des Landschaftsbeirates am 09.09.2014 behandelt worden.

Der Landschaftsbeirat hat mit einer Gegenstimme der Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes, auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, zugestimmt. Allerdings wurde die Zustimmung mit folgender Auflage verbunden:

Es ist zu prüfen, ob anstelle eines Waldsaumes (Flurstück 77, Flur 66) auf den Flurstücken 25 - 27, 303, 323, 333 und 334, Flur 65 südlich der bisher vorgesehenen externen Ausgleichsfläche eine Aufwertung der hier vorhandenen Brachflächen vorgenommen werden kann. Da die Aufwertung pro m² maximal 1 Ökopunkt beträgt, werden insgesamt 4.359 m² benötigt. Die Aufwertung erfolgt durch eine jährliche Mähung und eine dreijährliche Entbuschung. Damit soll insbesondere die Ausbreitung von Orchideen ermöglicht werden.

Die diesbezüglichen Bemühungen der Erschließungsträgers sowie der vom B-Planverfahren betroffenen Grundstückseigentümer können dem Schreiben vom 08.10.2014 (**Anlage 10**) entnommen werden. Daraus folgt, dass eine zeitnahe Verfügbarkeit der Flächen nicht gegeben ist und somit die Satzungsvoraussetzung bzw. die Forderung seitens der ULB, die Ausgleichsmaßnahme ohne große zeitliche Verzögerung (nach Satzungsbeschluss) umzusetzen, nicht eingehalten werden können. Aufgrund dessen hat die ULB in Ihrer Mail vom 09.10.2014 (**Anlage 11**) bereits ihr Einverständnis signalisiert, von der alternativen Ausgleichmaßnahme abzusehen und die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellte Ausgleichsmaßnahme durchzuführen.

Hinsichtlich der landschaftsplanerischen Belange ist eine 2. Verkürzte Offenlage erfolgt. Die planungsrechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in den überarbeiteten textlichen Festsetzungen unter Punkt 9 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB.

Die 2. Offenlage konnte verkürzt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB stattfinden, da abgesehen von der ULB keine weiteren Bedenken im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangen sind.

Die zweite verkürzte öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 15.09.2014 bis 29.09.2014.

Der überarbeitete Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg (**Anlage 6**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 7**) und der dazugehörigen Begründung (**Anlage 8**) ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

1. Herr D., Osterfeldstraße, Schreiben vom 15.09.2014 (Anlage 12)

In dem Neubaugebiet sollen 22 Häuser mit entsprechendem Kanalanschluss entstehen. Der Kanal in der Osterfeldstraße sei jedoch nicht für diese Anzahl von weiteren Gebäuden ausgelegt, so dass ein Überlaufen der Kanalisation befürchtet wird. Es wird angeregt, einen neuen Abwasserkanal für das Neubaugebiet zu bauen. Andernfalls kämen auf die Stadt Alsdorf Schadensersatzkosten bei jedem weiteren Überlaufen zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Lediglich das Schmutzwasser des neuen Baugebietes soll in den Kanal in der Osterfeldstraße eingeleitet werden. Gemäß textlicher Festsetzungen unter 5.1 ‚Beseitigung des Niederschlagswassers' soll das Regenwasser für drei Grundstücke über einen neu zu errichtenden Kanal in den ‚Siefengraben' eingeleitet werden. Die restlichen Grundstücke müssen das anfallende Niederschlagswasser direkt auf dem Grundstück versickern. Insofern ist die zusätzliche Abwassermenge, die in den Kanal in der Osterfeldstraße eingeleitet wird, so gering, dass der Kanal hydraulisch nicht überlastet wird.

Aufgrund der angespannten Lage vor Ort bei Starkregenereignissen sind bei der Regenwassereinleitung in den Siefengraben und bei der Versickerung auf den Grundstücken besondere Auflagen zu beachten. Bei der Einleitung in den ‚Siefengraben' ist der neue Kanal als Stauraumkanal zu errichten, bei dem das 100-jährliche Regenereignis als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Über eine technische Anlage wird das zurückgehaltene Regenwasser gedrosselt in den ‚Siefengraben' eingeleitet, so dass es hier zu keiner abrupten Regenwassereinspeisung und zum etwaigen Überlaufen des Siefengrabens kommt.

Analog hierzu sind die Versickerungsanlagen für die restlichen Grundstücke in ihrer Dimensionierung so zu errichten, dass auch hier das 100 jährliche Regenereignis kein Überlaufen der Versickerungsanlagen verursacht.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, der Anregung bezüglich eines neuen Abwasserkanals nicht zu folgen. Dem geltend gemachten Belangen wird mit der hiesigen Planung adäquat Rechnung getragen.

B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

1. StädteRegion Aachen, Schreiben vom 26.09.2014 (Anlage 12)

Allgemeiner Gewässerschutz

Es wird auf die Stellungnahme vom 11.07.2014 verwiesen. Gegen das Planvorhaben werden keine Bedenken erhoben, wenn das anfallende Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird und auf dauerhafte Hausdrainagen verzichtet wird. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Natur und Landschaft

Sämtliche Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind entsprechend durchzuführen. Der Fachbeitrag ist als Bestandteil des Bebauungsplanes festzusetzen.

Es sei gemäß einer Forderung des am Verfahren beteiligten Landschaftsbeirates zu prüfen, ob anstelle der bisher dargestellten Ausgleichsmaßnahme Maßnahmen zur Förderung eines Orchideen-Vorkommens durchgeführt werden können. Sollte die Prüfung ergeben, dass keine Flächenverfügbarkeit gegeben sei, sei die im Fachbeitrag dargestellte Ausgleichsmaßnahme auszuführen.

Stellungnahme der Verwaltung

Allgemeiner Gewässerschutz

Das Schmutzwasser soll u.a. über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des WA 1 den Mischwasserkanälen in den Straßen ‚Am Ginsterberg' und in der Osterfeldstraße zugeleitet werden. Der Hinweis bezüglich der Grundwasserverhältnisse wurde nach der 1. Offenlage dahingehend erweitert, dass dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen. Der Hinweis bezüglich der Grund- und Schichtenverhältnisse ist bereits durch die Kennzeichnung des Auengebietes abgedeckt.

Natur und Landschaft

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde unter 9. ‚Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' ein entsprechender Ausgleich normiert:

Die notwendige externe Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb der Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ist am südöstlichen Rand des Flurstückes 77, Flur 66, Gemarkung Alsdorf in einer Breite von 15 m mit einer Gesamtfläche von 1.458 m² in Form des Aufbaus eines Waldsaumes vorzunehmen. Auf 30 % der Flächen sind Anpflanzungen von Sträuchern vorzunehmen. Auf 70 % der Fläche ist ein Blüh- und Ackerrandstreifen anzusäen. Die Ausgleichsfläche ist zum angrenzenden Acker durch adäquate Maßnahmen gegen Befahrung zu schützen.

Die Förderung eines Orchideen-Vorkommens setzt die Verfügbarkeit von ca. 4.400 m² innerhalb der Flurstücke 25-27, 303, 323, 333 und 334, Flur 65, Gemarkung Alsdorf voraus, weil pro m² maximal 1 Ökopunkt realisiert werden kann. Durch eine jährliche Mähung und durch eine dreijährliche Entbuschung soll die Ausbreitung von (den bereits zahlreich vorhandenen) Orchideen ermöglicht werden. Bei den Flurstücken 25-27, 303, 323, 33 und 334 handelt es sich bereits um ökologisch hochwertige Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 6 ha, so dass eine weitere Aufwertung kaum möglich ist. Unabhängig davon steht die Fläche derzeit nicht zur Verfügung. Anders als bei der Ackerfläche, auf der die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellte Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist der Eigentümer der Flurstücke 25-27, 303, 323, 33 und 334 am B-Planverfahren und den Grundstücken im Neubaugebiet völlig unbeteiligt und hat daher kein eigenes Interesse an der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme. Ein Gespräch zwischen dem Erschließungsträger und dem Grundstückseigentümer der Flurstücke 25-27, 303, 323, 33 und 334 hat dann auch gezeigt, dass ein Grundstückserwerb oder eine Zurverfügungstellung jedenfalls nicht zeitnah und nicht zu wirtschaftlich annehmbaren Preisen möglich ist (**Anlage 10**). Unabhängig davon hatte bereits der

Grundstückseigentümer der Ackerfläche vor kurzem erfolglos versucht, die Flurstücke 25-27, 303, 323, 33 und 334 zu erwerben. Auch dies zeigt, dass die Fläche für die vom Landschaftsbeirat favorisierte Ausgleichmaßnahme zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht verfügbar ist. Somit wird gemäß Anregung der StädteRegion die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellte Ausgleichsmaßnahme realisiert. Mit Mail vom 09.10.2014 (**Anlage 11**) hat die ULB ihre diesbezügliche Zustimmung signalisiert.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt das Anlegen eines Waldsaumes gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Ausgleichsmaßnahme festzusetzen. Den Belangen des Landschaftsschutzes ist damit adäquat Rechnung getragen.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt. Die Berechnung der Kennwerte des städtebaulichen Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 340 ergab, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei ca. 3.980 m² liegt. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn unter anderem die zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m² unterschritten wird.

Des Weiteren ist der vorliegende ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil große Teilflächen bereits Inhalt des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 sind und der Flächennutzungsplan den größten Teil der beanspruchten Flächen bereits als Wohnbauflächen darstellt. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan eine ehemalige wiederverfüllte Kiesgrube wiedernutzbar gemacht. Somit handelt es sich nicht um die erstmalige Nutzung dieser Fläche. Aufgrund des dreiseitigen von Bestandsbebauung umgebenen Geltungsbereiches handelt es sich auch nicht um eine typische Ortsrandlage.

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ermöglicht als Planungserleichterung u.a. auch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Aufgrund der eingegangenen Bedenken der Unteren Landschaftsbehörde entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung lediglich für die Bereiche, die im Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbauflächen liegen. Es wurde auch eine Vorprüfung der Artenschutzbelange vorgenommen und es wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Zwecks frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung wurde im hiesigen Falle, trotz einstufigem Verfahren, eine Bürgerversammlung (17.06.2014) durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Stadt Alsdorf entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.340 mit Ausnahme der Personalkosten keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan und erforderliche Gutachten werden von einem Erschließungsträger übernommen. Die Herstellung der Erschließung erfolgt ebenfalls über den Erschließungsträger. Ein diesbezüglich erforderlicher Erschließungsvertrag ist im Ausschuss für Stadtentwicklung am 03.02.2015 beschlossen worden.

Durch die Erweiterung des Plangebietes, die am 15.05.2014 beschlossen wurde, ist ein Teil der städtischen Parzelle 387 in das Plangebiet integriert worden. Durch den Verkauf dieser Fläche werden zusätzliche Einnahmen für die Stadt Alsdorf erwartet.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 - Am Ginsterberg wird für den Bereich zwischen der Straße Am Ginsterberg, dem angrenzenden Wirtschaftsweg und der Bestandsbebauung eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch das neue Wohngebiet soll dem Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien Rechnung getragen werden. Zudem soll der Überalterung der Broicher Siedlung entgegengewirkt und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, innerhalb des Plangebietes Wohnungen für Senioren aus der Broicher Siedlung anzubieten.

Für das Plangebiet wurde eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese (04/2014) durchgeführt. Demnach sind für keine der geprüften planungsrelevanten Arten Verletzungen des gesetzlichen Artenschutzes zu erwarten. Für Arten, die die Agrarlandschaft besiedeln, bleiben in hinreichendem Umfang noch geeignete Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes erhalten. Der Biotopwert wurde zusätzlich durch neue Brachflächen, die nordöstlich an das Plangebiet angrenzen, verbessert. Störwirkungen bis in die ökologisch vielfältiger strukturierten älteren Waldflächen im Bereich des Grünzuges und in die Brachflächen der ehemaligen Kiesgrube hinein werden nicht gesehen.

Die Bäume im direkt benachbarten Umfeld wurden auf bestehende Horste oder Baumhöhlen überprüft, die als störungsempfindliche Brutstätten von geschützten Vogelarten in Frage kommen könnten. Solche Strukturen wurden aber nicht gefunden. Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitergehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

Durch die Schaffung einer um einen zentralen Erschließungsstich gelegenen Wohngruppe werden die überbaubaren Flächen des Neubaugebietes vom Wirtschaftsweg und der Bebauung der westlich gelegenen Osterfeldstraße abgerückt. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des großkronigen Bestandsbaumes im Bereich des Spielplatzes vermieden und ein ausreichender sozialer Abstand zu angrenzenden Bestandsgrundstücken

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 11

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf BP 340

Anlage 4: Herr G., Schreiben vom 16.09.2013

Anlage 5: Herr K., Schreiben vom 17.09.2013

Anlage 6: Bebauungsplan Nr. 340

Anlage 7: Textliche Festsetzungen BP 340

Anlage 8: Begründung BP 340

Anlage 9: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 18.08.2014

Anlage 10: Herr S., Schreiben vom 08.10.2014

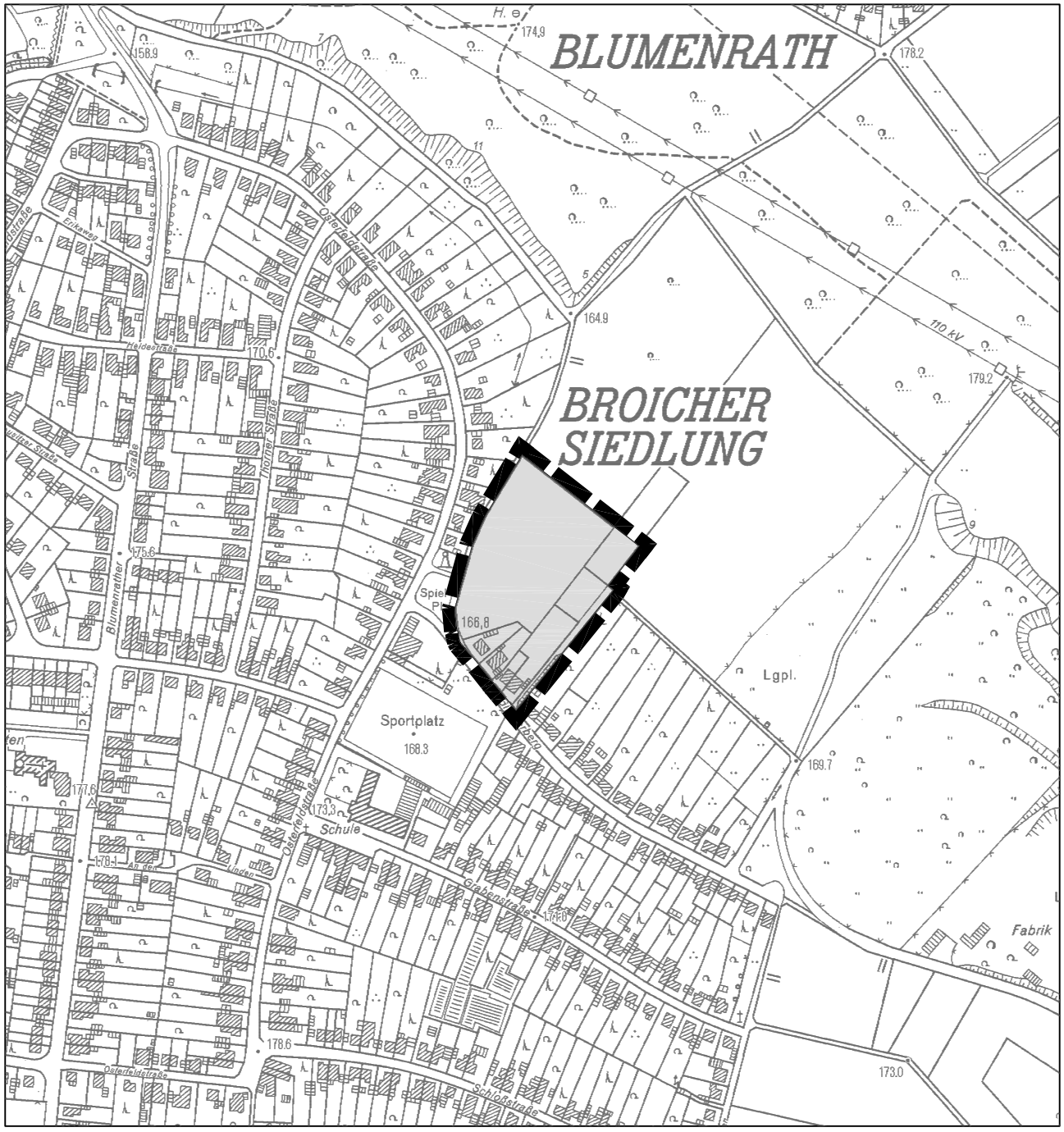
Anlage 11: E-Mail der ULB vom 09.10.2014

Anlage 12: Herr D., Schreiben vom 15.09.2014

Anlage 13: StädteRegion Aachen, Schreiben vom 26.09.2014

Anlage 14: Lebenslauf Vorlage BP 340

		gez. Lo Cicero - Marenberg
Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Technische Beigeordnete
Dezernent	Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	Technischer Betriebsleiter ETD
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	



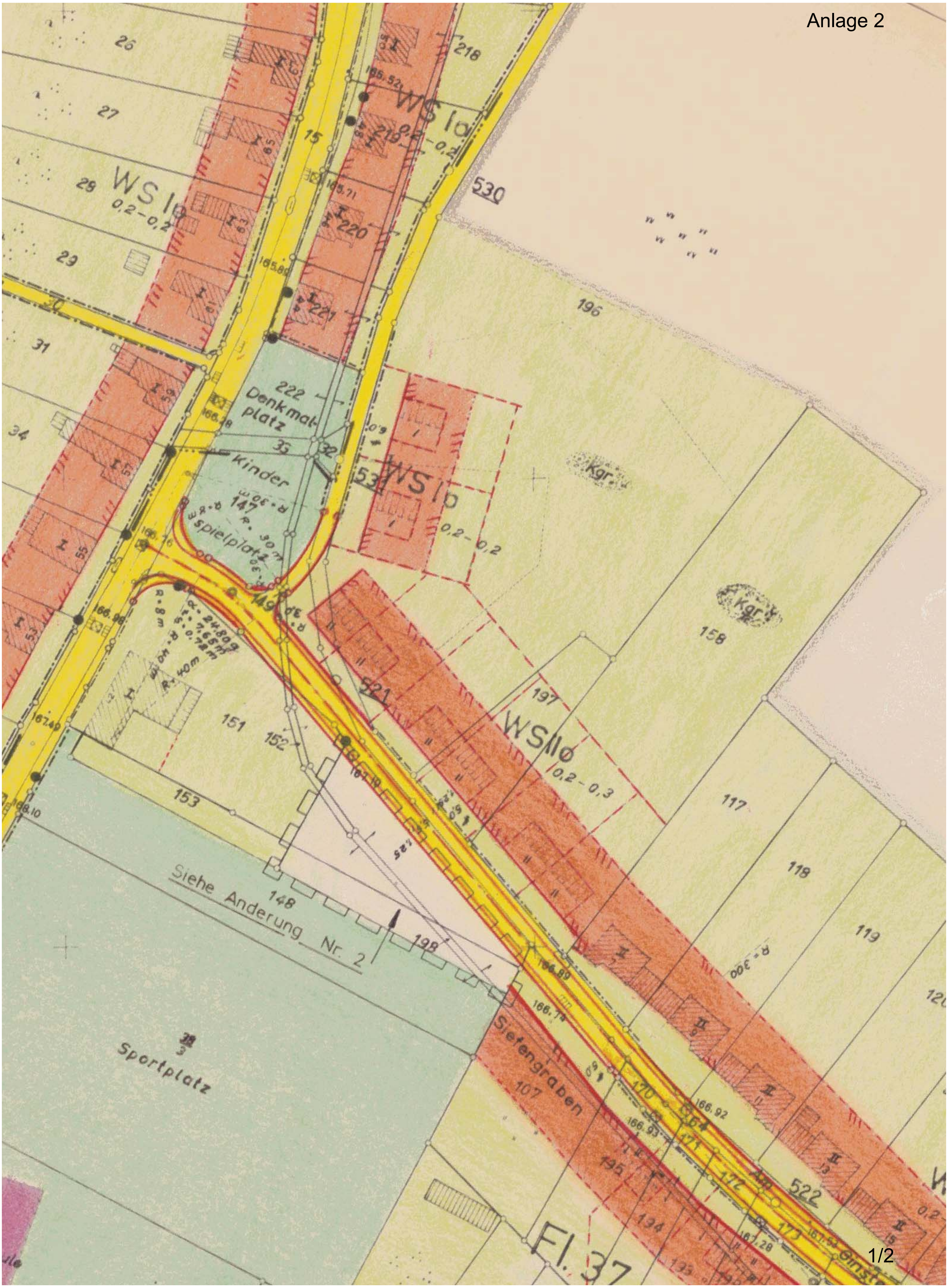
PLANGEBIET

BEBAUUNGSPLAN NR. 340

AM GINSTERBERG

MASSTAB 1:5 000

STAND: 30.01.2014


26
27
28
29
31
34
218
219
220
221
WS Ia
0,2-0,2
WS Ib
0,2-0,2
530
196
222
Denkmalplatz
Kinderspielplatz
147
WS Ib
0,2-0,2
Kgr.
Kgr.
158
149
521
197
WS IIa
0,2-0,3
151
152
153
117
118
119
Siehe Änderung Nr. 2
148
198
Sportplatz
Siefengraben
107
170
171
172
173
195
194
522
Fl. 37

Osterfeldstraße
Am Ginsterberg
6 WE
6 WE
5,5
8,0
5,5
8,0
5,5
8,0
14,0
4,0
919
918
921
920
922
923
924
925
927
926
928
929
931
930
33
32
440
387
390
434
328
422
433
291
394
294
445
446
436
429
347
241
330
329
242
421
270
Ortplatz
GEMARKUNG ALSDORF o.M.
STÄDTEBAULICHES KONZEPT
BEBAUUNGSPLAN NR. 340
AM GINSTERBERG
Voller Energie. Alsdorf
RAUMPLAN AACHEN Stand 08/08/2014

den: **16.09.2013**

Herrn
Bürgermeister
Alfred Sonders
Hubertusstr. Rathaus

52477 Alsdorf

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 340 Am Ginsterberg

Sehr geehrter Herr Sonders,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wie wir heute erfahren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den o.a. Bereich geplant.

Wir bitten, entgegen der Darstellung in der Sitzungsvorlage für den Ausschuss für Stadtentwicklung den Bebauungsplan in östlicher Richtung bis an die Grenze des für Wohnbebauung zulässigen Bereiches auszudehnen und unser Grundstück Flur 65 Parz. 434 einzubeziehen, so dass auch hier eine Bebauung möglich wird.

Wir bedanken uns im Voraus für die Wohlwollende Prüfung unseres Anliegens und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Kopie an:
Stadtplanungsabteilung Frau Schaal
Ausschussvorsitzenden Herrn Plum

Herrn
Bürgermeister
Alfred Sonders
Rathaus

52477 Alsdorf

Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 340 Am Ginsterberg

Sehr geehrter Herr Sonders,

in der gleichen Sache haben gestern die Eheleute Rolf u. Brigitte Giesecke Sie angeschrieben.

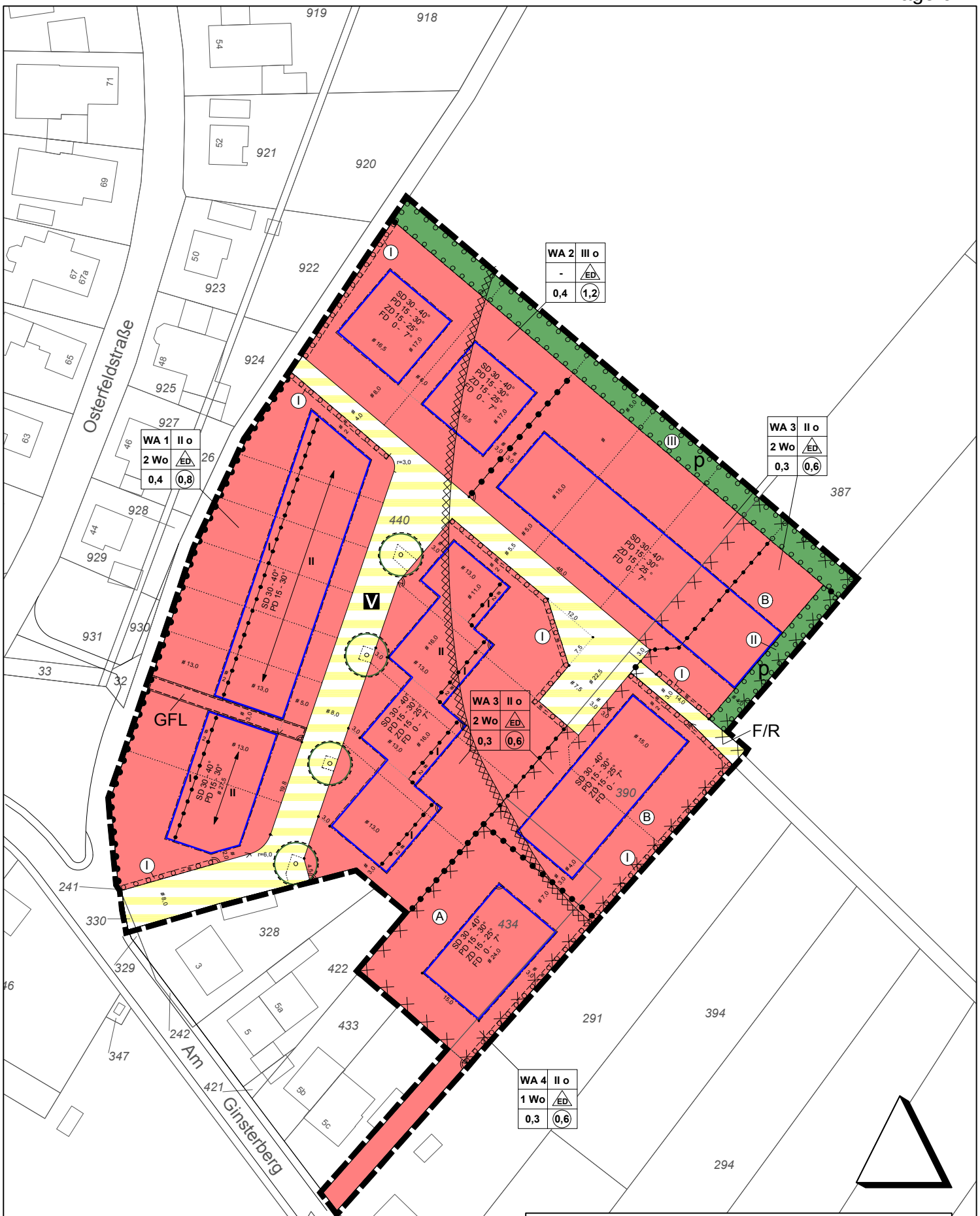
Da ich in der Verlängerung der Parzelle 434 mit der Parzelle 390 liege, würde es Sinn machen, die Planung auch auf diese Parzelle zu erstrecken.

Der Weg, durch den meine Parzelle Nur 390 erschlossen wird, steht in meinem Eigentum, sodass sich insoweit keine Schwierigkeiten ergeben würden.
Nur der Vollständigkeit halber möchte ich anmerken, dass die Anschluss-Parzelle der Stadt Alsdorf gehört. Eventuell wäre es sinnvoll, auch diese Parzelle teilweise in die Arrondierung einzubeziehen.

Wir bitten Sie, die Überlegungen dem Ausschuss vorzutragen.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen

Anlage: Lageplan
Kopie an:
Ausschussvorsitzenden Herrn Heinz Plum



GEMARKUNG ALSDORF **o.M.**

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

BEBAUUNGSPLAN NR. 340
AM GINSTERBERG

RAUMPLAN AACHEN **Stand 08/08/2014**

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Gebäudestellung
SD 30 - 40°	zulässige Dachform Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung
PD 15 - 30°	zulässige Dachform Pultdach mit Angabe der zulässigen Dachneigung
ZD 15 - 25°	zulässige Dachform Zeltdach mit Angabe der zulässigen Dachneigung
FD 0 - 7°	zulässige Dachform Flachdach mit Angabe der zulässigen Dachneigung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
F/R	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, ausnahmsweise auch landwirtschaftlicher Verkehr
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
p	private Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(I) - (III)	Unterscheidung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzungen unter A 6.
	Baum Anpflanzungsvorschlag
GFL	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. textlicher Festsetzungen unter A 8.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung, Bauweisen und Zahl der Wohneinheiten, Flächen zum Anpflanzen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Vollgeschosse innerhalb von Baufenstern oder Abgrenzung der Bereiche (A) und (B)
(A) / (B)	Kennzeichnung der Bereiche, deren Niederschlagswässer gem. textlicher Festsetzungen unter A 5. zu behandeln sind und Kennzeichnung der Bereiche mit besonderen baulichen Maßnahmen
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, die in einem Auebereich liegen
28	Bestandsgebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenze
77	Flurstücksnummern

GEMARKUNG ALSDORF **Legende**

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

BEBAUUNGSPLAN NR. 340
AM GINSTERBERG

RAUMPLAN AACHEN **Stand 08/08/2014**

STADT ALSDORF
DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 340
- AM GINSTERBERG -

Stand 10.10.2014

Die rot gekennzeichneten Textpassagen wurden nach der 2. Offenlage ergänzt bzw. geändert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 340 ‚AM GINSTERBERG'

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 BauNVO)

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes innerhalb der WA 1, 3 und 4 nur bis zu 25 von Hundert Prozent zulässig.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGBi.V.m. § 16 BauNVO)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch maximale Höhenfestsetzungen bestimmt.

2.2.2 Bezugshöhe ist für alle Trauf- und Firsthöhen die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG).

2.2.3 Bezugspunkt für die Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist jeweils die höchste Höhe der Verkehrsfläche unmittelbar an der Grenze des Baugrundstücks. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird. Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss muss zwischen 30 und 50 cm oberhalb des Bezugspunktes liegen.

2.2.4 Bei Satteldächern ergibt sich die maximale Firsthöhe (FH) aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG).
Bei Pultdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der OKF EG. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem hochseitigen Dachabschluss und der OKF EG.

Bei Zeltdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der OKF EG. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem Hochpunkt des Daches und der OKF EG.

Bei Flachdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus dem Dachabschluss des obersten Vollgeschosses. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Dachabschluss eines Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss muss dabei allseitig um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

2.2.5 In Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Dachformen ergeben sich folgende Höhenfestsetzungen:

	II Vollgeschosse		III Vollgeschosse	
Satteldach (SD)	TH FH	- 11,00 m	TH FH	- 12,00 m
Pultdach (PD) Zeltdach (ZD) Flachdach (FD)	TH FH	7,00 m 11,00 m	TH FH	8,50 m 12,00 m

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der WA 1 und WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten, innerhalb des WA 4 maximal eine Wohneinheit je Gebäude zulässig. Doppelhaushälften gelten jeweils als eigenständiges Gebäude.

4. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen rückwärtiger Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und rückwärtiger Grundstücksgrenze ausgeschlossen.

4.2 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 51a Abs. 3 LWG NRW)

5.1 Das Niederschlagswasser des mit (A) gekennzeichneten Grundstücks ist gedrosselt unter Berücksichtigung des 100-jährlichen Regenereignisses dem Mischwasserkanal in der Straße ‚Am Ginsterberg' zuzuführen.
Das Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) der mit (B) gekennzeichneten Grundstücke ist über einen Regenwasserkanal mit Staukanal unter Berücksichtigung des 100-jährlichen Regenereignisses dem Siefengraben nordwestlich des Plangebietes zuzuführen. Bei Nachweis entsprechend wirksamer Entwässerung kann eine alternative Niederschlagswasserbeseitigung angewendet werden. Voraussetzung ist die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
In den übrigen Flächen erfolgt die Beseitigung von Niederschlagswässern unbelasteter Flächen durch geeignete dezentrale Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem 100-jährlichen Regenereignis zu dimensionieren. Eine Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.

5.2 Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten aller privaten Grundstücke sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das innerhalb des WA 1 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Verlegung des Schmutzwasserkanals und der Versorgung dieses Kanals.

8. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt vier Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste 1, StU 16 - 18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sollen einer Art entsprechen.

8.2 Anpflanzung von Hecken

Innerhalb der mit (I) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro laufendem Meter mindestens 4 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Werden weitere Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen vorgenommen, so sind diese ebenfalls als Hecke vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Fläche hin nicht sichtbar ist.
Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu beachten.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit (II) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des zukünftigen Ortsrandes sind zweireihig, die mit (III) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dreireihig zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind jeweils mit mindestens 4 Sträuchern pro laufendem Meter der Pflanzliste 2 auszuführen. Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Nachbarschaftsrecht NW ist zu berücksichtigen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet ist, kann ausnahmsweise auf einen Teil der Anpflanzungen innerhalb der mit (III) gekennzeichneten Flächen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Flächen für die Anlage der dezentralen Versickerungsanlagen notwendig sind.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die notwendige externe Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb der Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ist am südöstlichen Rand des Flurstückes 77, Flur 66, Gemarkung Alsdorf in einer Breite von 15 m mit einer Gesamtfläche von 1.458 m² in Form des Aufbaus eines Waldsaumes vorzunehmen. Auf 30 % der Flächen sind Anpflanzungen von Sträuchern vorzunehmen. Auf 70 % der Fläche ist ein Blüh- und Ackerrandstreifen anzusäen. Die Ausgleichsfläche ist zum angrenzenden Acker durch adäquate Maßnahmen gegen Befahrung zu schützen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

1. Freiflächen

Mindestens 50 % der Vorgartenflächen zwischen vorderer Baugrenze und der davorliegenden öffentlichen Verkehrsfläche sind gärtnerisch anzulegen. Von dieser Festsetzung ist die Vorgartenfläche des WA 2 ausgenommen.

2. Bauliche Anlagen

Doppelhäuser sind straßenseitig mit einheitlichen Trauf- und Firsthöhen zu errichten.

3. Dachformen

Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2.3 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.
Flachdächer und Zeltdächer sind innerhalb des WA 1 ausgeschlossen.

4. Dachneigungen

Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	30 - 40°
Pultdach (PD)	15 - 30°
Zeltdach (ZD)	15 - 25°
Flachdach (FD)	0 - 7°

C KENNZEICHNUNG

1. Baugrundverhältnisse wegen Altlastenverdacht

Die mit (A) und (B) markierten Flächen werden aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung aufgrund des Altlastenverdachts besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

2. Baugrundverhältnisse wegen Auengebiet

Die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Fläche liegt innerhalb eines Auengebietes. Wegen der Bodenverhältnisse sind im Auengebiet ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau‘, der DIN 18 196 ‚Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

D HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006.

2. Grundwasserverhältnisse

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches des Auengebietes steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 ‚Bauwerksabdichtungen' zu beachten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.

3. Altlastenverdachtsfläche

Die gekennzeichnete Fläche liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 5103/0002. Das vorhandene Gutachten ist zu berücksichtigen. Alle Baumaßnahmen im Bereich der Verdachtsfläche sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz / Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Nutzung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

E PFLANZLISTEN

- **Pflanzliste 1**

  Straßenbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn	Acer platanoides ‘Cleveland’
Apfeldorn	Crataegus ‘Carrierei’
Herzblättrige Erle	Alnus cordata

- **Pflanzliste 2**

  Heckenpflanzungen

Hainbuche	Carpinus betulus
	1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
Buche	Fagus silvatica
	1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
Liguster	Ligustrum vulgare
	1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100

STADT ALSDORF
DER BÜRGERMEISTER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 340
- AM GINSTERBERG -

Stand 10.10.2014

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines
1.1 Grundlage
1.2 Verfahrensstand
1.3 Planungsstand
1.4 Planverfahren

2. Bestehende Situation
2.1 Räumlicher Geltungsbereich
2.2 Lage und Umgebung
2.3 Verkehrliche und technische Erschließung

3. Ziel und Zweck der Planung
3.1 Anlass der Planung
3.2 Städtebauliches Konzept

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4.4 Höchstzahl der Wohneinheiten
4.5 Erschließung
4.5.1 Verkehrsflächen
4.5.2 Ruhender Verkehr
4.5.3 Ver- und Entsorgung
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
4.7 Grünordnung
4.7.1 Straßenbäume
4.7.2 Private Heckenanpflanzungen

5. Gestalterische Festsetzungen

6. Bodenschutz

7. Wasserschutz

8. Lärmschutz

9. Artenschutz

10. Ausgleichsmaßnahmen

11. Auswirkungen der Planung

12. Bodenordnung und Umsetzung

13. Flächenbilanz

Die rot gekennzeichneten Textpassagen wurden nach der 2. Offenlage ergänzt bzw. geändert.

1. Allgemeines

1.1 Grundlage

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 340 - Am Ginsterberg - ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I 2004 S.2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl.I S.1548).

1.2 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 17.09.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung (AfS) der Stadt Alsdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 - Am Ginsterberg - gemäß § 13a BauGB beschlossen. In der Folgezeit wurde der räumliche Geltungsbereich Richtung Südosten erweitert, so dass der städtebauliche Vorentwurf entsprechend angepasst werden musste. Mit dem Offenlagebeschluss wurde gleichzeitig die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde seitens des Umweltamtes der StädteRegion Aachen der Überplanung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes zunächst widersprochen. Es ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes im Rahmen der Beteiligung des Landschaftsbeirates der StädteRegion einzuholen. Die planungsrechtliche Absicherung der für diesen Teilbereich geforderten Ausgleichsmaßnahmen machte eine 2. Offenlage notwendig.

1.3 Planungsstand

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, liegt das Plangebiet zum größten Teil innerhalb des ‚Allgemeinen Siedlungsbereiches' (ASB). Ein kleinerer Teil befindet sich im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, der hier als regionaler Grünzug ausgewiesen ist.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt baurechtlich gesehen innerhalb des Innenbereiches. Lediglich ein ca. 32 m breiter Streifen am nordöstlichen Rand des Plangebietes ragt in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes I, Herzogenrath-Würselen, der diese Fläche als Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Broichbachtal' ausweist. Für diesen Plangebietsbereich werden innerhalb des Landschaftsplanes Pflegemaßnahmen zur Rekultivierung der ehemaligen Kiesgrube festgesetzt. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird hier der Landschaftsschutz automatisch aufgehoben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf (Stand 19.05.2004) als Wohnbauflächen dargestellt. Ein Streifen am nordöstlichen Rand des Plangebietes, der bis auf 10 m identisch ist mit dem Streifen innerhalb des Landschaftsplanes, wird gemäß Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 340 überplant eine Teilfläche des seit dem 18.07.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11. Dieser Bebauungsplan setzt für den überplanten Bereich ‚WS-Kleinsiedlungsgebiet' mit einer straßenbegleitenden offenen Bebauung entlang der Straße ‚Am Ginsterberg' und entlang des Wirtschaftsweges fest.

1.4 Planverfahren

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können aufgestellt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere vergleichbare Maßnahmen handelt. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil große Teilflächen bereits Inhalt des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 sind und der Flächennutzungsplan die beanspruchten Flächen bereits als Wohnbauflächen darstellt. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan eine ehemalige wiederverfüllte Kiesgrube wiedernutzbar gemacht. Somit handelt es sich nicht um die erstmalige Nutzung dieser Fläche. Aufgrund des dreiseitigen von Bestandsbebauung umgebenen Geltungsbereiches handelt es sich auch nicht um eine typische Ortsrandlage.

Die Berechnung der Kennwerte des städtebaulichen Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 340 ergab, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei ca. 3.980 m² liegt. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn unter anderem die zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m² unterschritten wird.
Somit erfüllt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 340 neben den allgemeinen Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auch die Unterschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² deutlich. Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt für die Bereiche, die im Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbauflächen liegen.
Zur Information der Bürger über die Auswirkungen der Planung wurde am 17.06.2014 in der Grundschule Broicher Siedlung eine Bürgerversammlung durchgeführt.

2. Bestehende Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 - Am Ginsterberg - liegt im Stadtteil Broicher Siedlung. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 390, 440 und einen Teil der Flurstücke 387 und 434, alle Flur 65, Gemarkung Alsdorf. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 14.250 m².
Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden und Südosten an bebaute Grundstücke der Straße ‚Am Ginsterberg'. Im Westen wird das Plangebiet von einem Wirtschaftsweg begrenzt, der in einer Grundstückstiefe annährend parallel zur Osterfeldstraße verläuft. Die nordöstliche Grenze ist identisch mit der des Flurstücks 440 bzw. mit deren gedachter Verlängerung in Richtung Südosten.
Die Fläche wurde ehemals als Kiesgrube genutzt und dient heute als landwirtschaftliche Fläche.
Das Plangebiet weist entlang der südöstlichen Grenze eine Höhe von ca. 169 m ü. NN auf und fällt Richtung Nordwest auf ca. 166,50 m ab.
Die detaillierte Abgrenzung des Plangebietes ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an die Broicher Siedlung und bildet den Übergang zwischen der eigentlichen Siedlung und dem östlichen Erweiterungsbereich um die Straße ‚Am Ginsterberg'.
Der Grundriss der Broicher Siedlung zeichnet sich durch eine gradlinige Mittelachse (Blumenrather Straße) mit beidseitigen Ringstraßen aus. Diese Ringstraßen folgen dem Prinzip einer Gartenstadt und vermeiden einen gradlinigen Straßenverlauf. Die Bebauung innerhalb der Siedlung besteht im Bereich der Osterfeldstraße aus kleinen und einfachen Einzelhäusern mit Satteldach, ansonsten aus einer offenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Bebauung entlang der Straße ‚Am Ginsterberg' besteht auf der Nordseite vorrangig aus zweigeschossigen Einzelhäusern, auf der Südseite vorrangig aus Doppelhäusern. Unmittelbar südlich der Straße ‚Am Ginsterberg' liegt in ca. 80 m Entfernung zum Plangebiet der Sportplatz des SV Grün-Weiß Broicher Siedlung 1949 e.V.. Unmittelbar westlich zwischen angrenzendem Wirtschaftsweg und Osterfeldstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die durch einen querenden Weg gegliedert wird. Der südliche Bereich in einer Größe von ca. 850 m² wird als Spielplatz genutzt, der nördliche Bereich dient als Standort für ein Denkmal. Der Bereich des Spielplatzes wird durch eine großkronige weithin sichtbare und erhaltenswerte Kanadische Weide geprägt.
Der nördliche Rand der Broicher Siedlung wird von einem Siefengraben umgeben, der östlich der Blumenthaler Straßen innerhalb der Grundstücke verläuft. Südlich des Flurstückes 918 / 919 ist der Graben verrohrt. Östlich des Plangebietes verläuft in 575 m Luftlinie die A44.

Südwestlich des Plangebietes liegt in ca. 400 m Entfernung direkt neben der Kirchengemeinde der Kindergarten St. Barbara Broicher Siedlung. Eine weitere Kindertagesstätte befindet sich in ca. 1.200 m Entfernung in Mariadorf an der Straßburger Straße.
Unmittelbar südlich des angrenzenden Sportplatzes liegt die Gemeinschaftsgrundschule Broicher Siedlung.

2.3 Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet kann ausschließlich von der Straße ‚Am Ginsterberg' erschlossen werden. Von hier aus werden die Verkehre über die Osterfeldstraße und die Blumenrather Straße der überörtlichen Eschweiler Straße (K 10) oder der Broicher Straße (L 164) zugeführt. Über die Neusener Straße (L 136) besteht eine unmittelbare Verbindung zur Bundesautobahn A 44.
Das Stadtzentrum der Stadt Alsdorf als Mittelzentrum mit den ihm zukommenden Versorgungsfunktionen ist über die Buslinie AL 1 mit Haltestelle ‚Am Neuen Markt' in Blumenrath, Entfernung ca. 1.200 m oder über die Euregiobahn, Haltestellen Mariadorf (ca. 1.300 m Entfernung) oder Poststraße (ca. 1.000 m Entfernung) zu erreichen. Durch den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist das Plangebiet unmittelbar mit den nördlich angrenzenden Flächen für die Naherholung verbunden.
Das Plangebiet ist durch die Mischwasserkanäle in den Straßen ‚Am Ginsterberg' und in der ‚Osterfeldstraße' an das öffentliche Kanalnetz angebunden. Der westlich gelegene kanalisierte Siefengraben bietet die Möglichkeit, hier unmittelbar das Niederschlagswasser einzuleiten.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf (2004) soll durch den Bebauungsplan Nr. 340 die Broicher Siedlung im nordöstlichen Bereich arrondiert und hier für die Lücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen der heutigen Broicher Siedlung und dem Erweiterungsbereich um die Straße ‚Am Ginsterberg' sichergestellt werden. Zur Befriedigung der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbauland sollen in attraktiver Lage Wohngrundstücke angeboten werden.
Für die Stadt Alsdorf wird eine entsprechende Nachfrage vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung Alsdorfs, aber auch aus dem benachbarten Oberzentrum Aachen gesehen. So konstatiert das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2014 für den Eigentumsmarkt in Alsdorf ein hohes Bedarfsniveau. Zudem dient die Ausweisung eines Baugebietes für Einfamilienhäuser dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB vorgegebenen Ziel, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend an die Broicher Siedlung soll zudem der Überalterung der Siedlung entgegengewirkt und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, innerhalb des Plangebietes Wohnungen für Senioren anzubieten, damit Bewohner der Broicher Siedlung bei Aufgabe ihres Einfamilienhauses trotzdem innerhalb der Siedlung verbleiben können.

3.2 Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität. Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Baustruktur der Broicher Siedlung zu einer hochwertigen und überschaubaren Nachbarschaft entwickelt werden. Dabei sind Grundstücksgrößen vorgesehen, die sich unter Berücksichtigung der heutigen wirtschaftlichen Situation in den Bestand einfügen.

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße an die Straße ‚Am Ginsterberg' unmittelbar nordwestlich des Flurstückes 328 angebunden. Die Stichstraße verläuft harkenförmig in die Tiefe des Plangebietes und bindet somit fast alle Teilbereiche des Plangebietes an. Lediglich ein Grundstück im Bereich des heutigen Flurstückes 434 wird zukünftig unmittelbar an die Straße ‚Im Ginsterberg' angeschlossen. Durch die Stichstraßenerschließung werden fremde Verkehre innerhalb des Wohnquartiers vermieden und eine nicht verkehrliche Nutzung der Verkehrsflächen ermöglicht. Die Stichstraße wird im Bereich des zweiten Abknicks platzartig aufgeweitet und mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage abgeschlossen. Straßenaufweitung und Wendeanlage übernehmen dabei die Funktion von Quartiersplätzen. In Verlängerung des nordöstlichen Stichstraßenverlaufs wird die Stichstraße einerseits an den westlichen Wirtschaftsweg angebunden. Andererseits wird der parallel zur Straße ‚Am Ginsterberg' verlaufende Weg als Fuß- und Radweg an die Wendeanlage angeschlossen, so dass das Baugebiet insgesamt gut in das Wegesystem der Broicher Siedlung integriert ist.
Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen innerhalb des Plangebietes ca. 19 Einzelhäuser und Doppelhaushälften ermöglicht werden. Am nordwestlichen Landschaftsrand können zusätzlich zwei Mehrfamilienhäuser für Seniorenwohnen und generationsübergreifendes Wohnen realisiert werden. Damit soll die Mischung unterschiedlicher Wohnformen innerhalb des Baugebietes gewährleistet und Bewohnern der Broicher Siedlung die Chance geboten werden, bei Aufgabe ihres Einfamilienhauses innerhalb des Siedlungsbereiches zu verbleiben.

Der nordöstliche und Teile des südöstlichen Randes des Plangebietes werden als private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind mit ortstypischen Gehölzen zu bepflanzen, um eine geschlossene Ortsrandeingrünung sicher zu stellen. Diese Ortsrandeingrünung wird

am südöstlichen Rand südlich des Fuß- und Radweges auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes fortgesetzt.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart insbesondere der westlichen Umgebung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert.

Um den angestrebten Gebietscharakter zu sichern, werden von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen Anlagen für Sportliche Zwecke ausgeschlossen. Zudem sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Da der Bebauungsplan eine Wohnbebauung auf einer lediglich 1,42 ha großen Fläche zum Ziel hat, würden sich die vorgenannten Nutzungen sowohl flächenmäßig als auch funktional nicht in diesen Bereich einfügen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer dem Standort entsprechenden Dichte, die gesamtstädtisch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt, wird entlang der westlich gelegenen Bestandsbebauung die dichtebestimmende Grundflächenzahl mit 0,4 und zum Landschaftsraum hin mit 0,3 festgesetzt.

Um einer unverhältnismäßigen Versiegelung der Grundstücksflächen vorzubeugen, ist die nach § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 nur bis zu 25 von Hundert zulässig.
Ausgenommen von dieser Regelung ist der Bereich des WA 2, für den aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfes durch den Geschosswohnungsbau die generell zulässige Überschreitung bis zu 50 von Hundert gilt.

Zur städtebaulichen Harmonisierung wird vorrangig eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, lediglich für den Bereich des Geschosswohnungsbaus innerhalb des WA 2 am nordwestlichen Landschaftsrand wird die maximale Geschossigkeit auf drei erhöht, um hier eine wirtschaftlich sinnvolle Gebäudegestaltung vornehmen zu können. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ermög-

licht ebenso eine höhere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und eine geringere Bodenversiegelung durch das Bauen in die Höhe. Des Weiteren kann durch die Zulassung einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung das Verhältnis von Außenhülle zu Volumen optimiert werden. Eventuelle Wärmeverluste durch ein ungünstiges A/V Verhältnis werden entsprechend reduziert.
Die Höhe der Geschossflächenzahl wird entsprechend der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl festgesetzt. So wird bei der Zweigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,3 eine GFZ von 0,6, mit einer GRZ von 0,4 eine GFZ von 0,8 normiert.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden abhängig von der Dachform und von der Geschossigkeit differenziert. Während für das Satteldach lediglich Firsthöhen festgesetzt werden, werden sowohl für Pult- als auch für Flach- und Zeltdächer sowohl Trauf- als auch Gesamthöhen normiert. Die Definition der einzelnen Höhen ist der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Dabei werden die Höhenunterschiede zwischen der zwei- und dreigeschossigen Bebauung so weit wie möglich minimiert. Während die Höhen für die zweigeschossige Bebauung großzügig gefasst werden, orientieren sich die Höhen für die dreigeschossige Bebauung an den notwendigen Geschosshöhen gemäß Landesbauordnung. Die festgesetzten Höhen beziehen sich zunächst auf die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses. Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss muss mindestens 30 cm und maximal 50 cm oberhalb des definierten Bezugspunktes liegen. Damit soll einerseits ein homogenes Straßenbild geschaffen werden. Andererseits wird gewährleistet, dass in Teilgebieten eine eventuelle Beeinträchtigung durch den hohen Grundwasserstand minimiert wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anpassung an die bestehende Wohnbebauung der Broicher Siedlung und im Bereich der Straße ‚Am Ginsterberg' ist insgesamt eine offene Bauweise vorgesehen, insgesamt auf Einzel- und Doppelhäuser reduziert wird. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der momentanen Nachfragesituation und signalisieren die beabsichtigten städtebaulichen Dichtevorstellungen innerhalb des Plangebietes.

Die festgesetzten Baufenstertiefen garantieren einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Bautiefen, andererseits stellen sie ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sicher.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird durch zusammenhängende überbaubare Flächen zusammengefasst. Dadurch besteht die Möglichkeit einer flexiblen Ausparzellierung einzelner Grundstücke. Lediglich innerhalb des WA 2 werden zwei einzelne Baufenster ausgewiesen, um ein großvolumiges ungegliedertes Mehrfamilienhaus an diesem Standort zu vermeiden. Die Tiefe der Baufenster beträgt vorrangig 15 m. Lediglich im Bereich des WA 2 wird die Tiefe auf 17 m erhöht, um hier in Abhängigkeit von der Lage

der notwendigen Stellplätze die Gebäude entsprechend platzieren zu können. Innerhalb des WA 1 und des gegenüberliegenden WA 3 wird die Tiefe des Baufensters ab dem 1. Obergeschoss auf 13,00 m reduziert, um den Abstand zur Bestandsbebauung oder zu benachbarten Baufenstern zu erhöhen und um eine homogene straßenbegleitende Bebauung sicherzustellen.

Das in der Mitte des Plangebietes gelegene Baufenster des WA 3 wird gestaffelt ausgebildet, um die rückwärtigen, zum Garten orientierten Gebäudeseiten so weit wie möglich Richtung Süden orientieren zu können. Das südlichste Baufenster, das von der Straße ‚Am Ginsterberg' erschlossen wird, wird so weit wie möglich Richtung Südosten orientiert, um einen städtebaulich- und sozialverträglichen Abstand zum gestaffelten nordwestlich gelegenen Baufenster einhalten zu können.

4.4 Höchstzahl der Wohneinheiten

Da die Nachbarschaft überwiegend von Eigenheimen geprägt ist, wird innerhalb der WA 1 und WA 3 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen festgesetzt. Innerhalb des WA 4 wird die maximale Wohnungsanzahl aufgrund der begrenzten Entwässerungsmöglichkeit und der privaten Anbindung an die Straße ‚Am Ginsterberg' auf eine Wohneinheit beschränkt. Diese Festsetzungen verhindern eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dienen dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für junge Familien. Dennoch wird durch die Festsetzungen ein generationenübergreifendes gemeinsames Wohnen nicht ausgeschlossen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf werden durch die Festsetzung vermieden und die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht.

Innerhalb des WA 2 wird keine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen. Hier sollen an einem prädestinierten Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Broicher Siedlung zwei Mehrfamilienhäuser für Seniorenwohnen oder auch generationsübergreifendes Wohnen ermöglicht werden. Damit soll einerseits die Mischung unterschiedlicher Wohnformen innerhalb des Baugebietes gefördert werden, andererseits den Bewohnern der Broicher Siedlung die Chance geboten werden, bei Aufgabe ihres Einfamilienhauses innerhalb des Siedlungsbereiches wohnen bleiben zu können.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrsflächen

Die Anbindung des zukünftigen Wohngebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straße ‚Am Ginsterberg'. Aufgrund der Aufweitung dieser Straße im Bereich der Einmündung in die Osterfeldstraße und dem Ausbaustandard der Osterfeldstraße ist nicht zu

erwarten, dass die heutigen Anwohner durch das zukünftig erhöhte Verkehrsaufkommen beeinträchtigt werden.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt in Form einer Stichstraße. Diese Stichstraße knickt zweifach ab und endet in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Der zweite Straßenknick wird geringfügig platzartig aufgeweitet. Die Grundbreite der Stichstraße beträgt 5,50 m, ausgelegt für den maximalen Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit. Seitliche Längsparkplätze werden jeweils in einer Breite von 2,50 m vorgesehen, um ein bequemes Ein- und Aussteigen zu ermöglichen. Der nordöstliche Arm der Stichstraße wird im Nordwesten mit einer 4 m breiten Verkehrsfläche Richtung Wirtschaftsweg verlängert. Im Südosten wird die Wendeanlage mit einem Fuß- und Radweg mit dem Wirtschaftsweg verknüpft, der in ca. 120 m Abstand parallel zur Straße ‚Am Ginsterberg' verläuft.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. So soll der Einmündungsbereich in die Straße ‚Am Ginsterberg' eine Geschwindigkeit reduzierende Oberflächengestaltung erhalten, um den verkehrsberuhigten Charakter der Plangebietserschließung zu signalisieren.

Die bei der Anlage der Verkehrsflächen eventuell entstehenden Böschungen sind von betroffenen Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken dulden.

Zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg wird eine Zufahrtsbeschränkung auf die einzelnen Grundstücke festgesetzt, um rückwärtige Stellplätze auf den Grundstücken zu vermeiden und um Kfz-Verkehre auf dem Wirtschaftsweg auszuschließen.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Zur Unterstützung der Durchgrünung sollen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen werden. Eine übermäßige Versiegelung der Vorgartenbereiche wird dadurch verhindert, dass bauordnungsrechtlich festgesetzt wird, dass mindestens 50 % der Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten sind.

Für die Besucher des Plangebietes werden insgesamt ca. 14 öffentliche Parkplätze vorrangig als Längsparkplätze angeboten. Der Stellplatzschlüssel liegt mit 31 Haus- und Wohneinheiten somit bei ca. 0,45 Parkplätzen pro Einheit.

4.5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Osterfeldstraße und die Straße ‚Am Ginsterberg' können alle erforderlichen Versorgungsleitungen in das Plangebiet geführt werden. Die entsprechende Versorgung wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abgestimmt. Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Ausführungsplanung durch entsprechende Löschwasserstellen sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch die Mischwasserkanäle in den Straßen ‚Am Ginsterberg' und in der Osterfeldstraße an das öffentliche Kanalnetz angebunden. Das Niederschlagswasser, das hier eingeleitet wird, ist jeweils entsprechend dem 100-jährlichen Regenereignis durch Drosselanlagen zurückzuhalten.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um das Schmutzwasser auf direktem Weg unmittelbar der Osterfeldstraße zuleiten zu können, wird auf Höhe des Weges zwischen den beiden Grünflächen an der Osterfeldstraße innerhalb des WA 1 ein Leitungsrecht in 3,00 m Breite festgesetzt. Innerhalb dieses Leitungsrechtes kann die Verlegung des Schmutzwasserkanals erfolgen und die Versorgung dieses Kanals gewährleistet werden.

4.7 Grünordnung

4.7.1 Straßenbäume

Die Gestaltung des Straßenraumes signalisiert den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Durch die festgesetzte Anzahl von Bäumen mit Vorschlägen für deren Standorte wird der öffentliche Straßenraum in das grüngeprägte Gesamtbild eingebunden. Die konkreten Baumstandorte bleiben der Detailplanung vorbehalten.

4.7.2 Private Heckenpflanzungen

Die privaten Heckenpflanzungen dienen der Komplettierung der Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes. So sind die 1,00 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, die jeweils zwischen seitlicher Verkehrsfläche und zukünftiger Garage bzw. Garagenzufahrt liegen, mit Hecken zu bepflanzen, um die Grundstücksflächen optisch eindeutig von den Verkehrsflächen zu trennen. Eine weitere einreihige Heckenanpflanzung ist entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze auf Höhe der angrenzenden Wohngrundstücke vorzunehmen. Weitere Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zur Sicherstellung eines homogenen Straßenbildes ebenfalls in Heckenform anzulegen.

Zum nordöstlichen bzw. südöstlichen Landschaftsrand sind zur Ortsrandeingrünung zwei- bzw. dreireihige Heckenanpflanzungen auf pri-

vater Grünfläche vorzunehmen. Im Bereich der privaten Grünfläche, die unmittelbar dem WA 2 zugeordnet ist, kann auf einen Teil der Anpflanzungen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Flächen für die Anlage der dezentralen Versickerungsanlagen notwendig sind.

5. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.
Um die Wirkung der westlichen Gebäudezeile zwischen Stichstraße und vorhandenem Wirtschaftsweg zu stärken, wird hier eine durchgehende traufständige Gebäudestellung festgesetzt. Damit soll gleichzeitig ein ruhig gestalteter Übergang zur Bestandsbebauung der Broicher Siedlung geschaffen werden. Für alle Baufenster werden die Dachformen und Dachneigungen vorgegeben. Dabei sind für Satteldächer Dachneigungen zwischen 30° und 40°, für Pult- und Zeltdächer Dachneigungen zwischen 15° und 25° und für Flachdächer Neigungen bis zu 7° zugelassen. Pultdächer sind generell als versetztes Pultdach auszuführen, um die mögliche Höhe der hochseitigen Gebäudefront zu reduzieren. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, das Gegenpult in mindestens 2,00 m Breite auszuführen. Die Zulassung von Pultdächern resultiert aus der Absicht, neben dem Satteldach eine weitere geneigte Dachform für traufständige Gebäude zuzulassen. Dabei gilt das Pultdach aufgrund der im Verhältnis zum Satteldach geringeren Dachfläche als besonders Energie einsparend.
Im Bereich des WA 1 in Nachbarschaft zur Bestandsbebauung der Broicher Siedlung werden Flach- und Zeltdächer ausgeschlossen, um hier eine ruhig gestaltete einheitlich geneigte Dachlandschaft zu gewährleisten.
Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden für Doppelhaushälften eines Doppelhauses zumindest straßenseitig einheitliche Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben.

Zur Reduzierung der Versiegelung im Vorgartenbereich wird festgesetzt, dass mindestens 50 % dieser Flächen gärtnerisch anzulegen sind.

6. Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, in der zwischen 1940 und 1971 Kies abgegraben wurde. Nach Beendigung der Abgrabungen wurde das Gelände örtlich durch Bodenauftrag in Dicken bis zu 5,50 m planiert und durch Mutterbodenauftrag rekultiviert. Aufgrund des unbekannten Verfüllungsmaterials wurde der Bereich im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen als Altlastenverdachtsfläche unter dem Kataster Nr. 5103 / 0002 eingetragen. Die Untersuchungen der Bodenluft und chemische Analy-

sen ergaben gemäß Untersuchungsbericht des Büros für Ingenieur- und Hydrologie Dipl. Geol. R. Eckardt, Aachen, 11.11.2013 für das Flurstück 440 keine Hinweise auf Belastungen der Bodenluft bzw. Hinweise auf Altlasten, die die Nutzung des Geländes einschränken. Das Grundstück kann daher aus dem Altlastenkataster als Verdachtsfläche gelöscht werden.
Für die heutigen Flurstücke 387, 390 und 434 zeigen Untersuchungen gemäß Erstbewertung durch das Büro Eckardt, Aachen, 07.02.2014 geringe Belastungen mit Schwermetallen und PAK. Die Belastungen überschreiten jedoch nicht die Schwellenwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete. Hier können wegen erhöhter Gehalte an Cadmium und Blei in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung weitere Untersuchungen erforderlich werden. Die Erd- und Ausschachtungsarbeiten sind hier fachkundig zu überwachen und die Entsorgungswege frühzeitig festzulegen. Die betroffenen Flächen werden innerhalb des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
Die auf den Flurstücken 387, 390 und 434 am östlichen Plangebietsrand vorgenommenen Auffüllungen sind gemäß der hier vorgenommenen Baugrunderkundung durch das Büro Eckardt, Aachen, 07.02.2014 sehr locker gelagert. Zur Bestimmung der Bodenfestigkeit wurden hier Sondierungen bis maximal 7,00 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Die Auffüllungen erwiesen sich als inhomogen und als Gründungsböden ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Die geeignete Gründungsart ist jeweils abhängig von der Mächtigkeit und Festigkeit der Auffüllungen und entsprechend der jeweiligen Bodenuntersuchungen und der daraus resultierenden Gebäudestatik auszuführen.

7. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Da die Auffüllungen im Bereich der Flurstücke 387, 390 und 434 den Einbauklassen Z 1.2 und Z 2 gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zuzuordnen sind, ist hier eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Das Niederschlagswasser des Flurstückes 434 soll gedrosselt dem Mischwasserkanal der Straße ‚Am Ginsterberg', das Niederschlagswasser der Flurstücke 387 und 390 soll gedrosselt dem Siefengraben zugeführt werden.
Innerhalb des übrigen Bereiches (Flurstück 440) liegen die Bodendurchlässigkeiten im Rahmen der geforderten Durchlässigkeiten für die Versickerung. Der Boden weist zudem eine ausreichende Mächtigkeit des Sickerraumes auf. Deswegen wird festgesetzt, hier dezentral auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Als Versickerungsanlagen sollten Rigolen vorgesehen werden.

Wenn die Oberkante Rohfußboden oberhalb der Geländeoberfläche liegt, ist eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit nach DIN 18195-4 hinreichend. Bauteile, die in den Boden einbinden sowie unterkellerte Bauwerke sind nach DIN 18195-6 gegen aufstauendes Sickerwasser abzudichten.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb eines Auengebietes. Diese Flächen werden ebenfalls gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Bebauung besonderer baulicher Maßnahmen im Gründungsbereich bedarf. Hier sind unterschiedliche Bauvorschriften bezüglich Baugrund und Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau zu beachten.

8. Lärmschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der Immissionen aus der Sportplatzanlage Osterfeldstraße des SV Grün-Weiß Broicher Siedlung 1949 e.V. einschließlich des zuzurechnenden Fahrzeugverkehrs wurde gemäß 18. Sportanlagenlärmschutzverordnung eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl. Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf, 04/2014 vorgelegt. Die Untersuchung zeigt, dass keine Überschreitungen im Rahmen des Sportbetriebes im Plangebiet zu erwarten sind. Die festgestellte Unterschreitung der Richtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für die beabsichtigte Gebietskategorie ‚Allgemeines Wohngebiet' gilt sowohl hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung bei den Beurteilungspegeln unter Berücksichtigung eventueller Zuschläge sowie auch hinsichtlich der Spitzenpegelbetrachtung. Eine grundsätzliche Voraussetzung für die Immissionssituation ist die Begrenzung des Einsatzes einer Lautsprecheranlage auf die vom Verein angegebenen Zeiten.

9. Artenschutz

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich der zu Grunde zu legenden topographischen Karte TK 5103 Eschweiler insgesamt Vorkommen von 40 besonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt. Für keine der geprüften planungsrelevanten Arten werden gemäß der Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) des Büros für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, 04/2014 Verletzungen des gesetzlichen Artenschutzes erwartet.

Für Arten, die die Agrarlandschaft besiedeln, bleiben in hinreichendem Umfang noch geeignete Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes erhalten. Der Biotopwert wurde zusätzlich durch neue Brachflächen, die nordöstlich an das Plangebiet angrenzen, verbessert. Störwirkungen bis in die ökologisch vielfältiger strukturierten älteren Waldflächen im Bereich des Grünzuges und in die Brachflächen der ehemaligen Kiesgrube hinein werden nicht gesehen.

Die Bäume im direkt benachbarten Umfeld wurden auf bestehende Horste oder Baumhöhlen überprüft, die als störungsempfindliche Brutstätten von geschützten Vogelarten in Frage kommen könnten. Solche Strukturen wurden aber nicht gefunden. Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitergehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

10. Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 340 - Am Ginsterberg - wird gemäß § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Somit kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Vorlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages verzichtet werden. Mit der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung Übereinkunft darüber erzielt, dass für den Teilbereich des Bebauungsplanes, der außerhalb der dargestellten Bauflächen des Flächennutzungsplanes liegt, im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Ausgleichsbilanzierung zu erstellen ist. Gemäß dieser Bilanzierung wird der Eingriff zu 51,1 % innerhalb des Teilbereiches des Plangebietes, das außerhalb der Baufläche des Flächennutzungsplanes liegt, ausgeglichen. Somit sind 4.359 Ökopunkte extern auszugleichen.
Die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Gemäß dieser Festsetzung soll am südöstlichen Rand des Flurstückes 77, Flur 66, Gemarkung Alsdorf in einer Breite von 15 m mit einer Gesamtfläche von 1.458 m² ein Waldsaum aufgebaut werden. Auf 30 % der Fläche sollen Sträucher gepflanzt werden. Auf 70 % der Fläche soll ein Blüh- und Ackerrandstreifen angesät werden. Die Ausgleichsfläche insgesamt wird durch adäquate Maßnahmen gegen Befahrung z.B. durch Eichenpfähle in maximal 30 m Abstand geschützt.

11. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 ‚Am Ginsterberg' wird für den Bereich zwischen der Straße ‚Am Ginsterberg', dem angrenzenden Wirtschaftsweg und der Bestandsbebauung eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch das neue Wohngebiet soll dem Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien Rechnung getragen werden. Zudem soll der Überalterung der Broicher Siedlung entgegengewirkt und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, innerhalb des Plangebietes Wohnungen für Senioren aus der Broicher Siedlung anzubieten.
Durch das zukünftige Wohngebiet werden Flächen in Anspruch genommen, die heute landwirtschaftlich genutzt werden. Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten.

12. Bodenordnung und Umsetzung

Die vorwiegenden Flächen des Plangebietes (Flurstück 440) sind im Besitz einer Erschließungsträgers. Das Teilstück des Flurstückes 434 sowie die südöstlich angrenzende Wegefläche (heute Teilfläche des Flurstückes 390) verbleiben im Besitz des heutigen Grundstücksbesitzers des Flurstückes 434. Über die Verfügung der weiteren Grundstücke wird bis zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung herbeigeführt. Das Plangebiet wird mit Ausnahme des Flurstückes 434 von dem Erschließungsträger erschlossen und parzelliert.

13. Flächenbilanz

●	Plangebiet	100,0 %	14.255 m²
●	Wohnbauflächen	81,7 %	11.647 m²
●	Private Grünflächen	6,0 %	849 m²
●	Verkehrsflächen	12,3 %	1.759 m²
●	Hauseinheiten	13 EH + 6 DHH	19
●	Wohneinheiten	2 MFH mit 6 WE	12

STADT ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 340
‘AM GINSTERBERG’

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

ZU DEN FLÄCHEN AUSSERHALB DER BAUFLÄCHEN DES HEUTIGEN FLÄCHENNUTZUNGPLANES

UWE SCHNUIS ULI WILDSCHÜTZ

LÜTTICHER STRASSE 10 – 12

52064 AACHEN

18. August 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangssituation

2. Naturräumliche Grundlagen
2.1 Lage im Raum
2.2 Reale Vegetation
2.3 Boden und Wasser
2.4 Luft und Klima
2.5 Landschaftsbild

3. Eingriffsbeschreibung

4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs
4.1 Vegetation
4.1.1 Anpflanzung einer Hecke entlang des Wirtschaftsweges
4.1.2 Anpflanzung von Hecken entlang der Verkehrsfläche
4.1.3 Anpflanzungen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
4.1.4 Begrenzung der Versiegelung
4.2 Boden und Wasser
4.3 Klima
4.4 Landschaftsbild

5. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen
5.1 Festsetzungen zum Ausgleich
5.2 Pflanzliste

6. Ökologische Bilanzierung
6.1 Methodik
6.2 Biotoptypenbeschreibung
6.2.1 Bestand
6.2.2 Planung
6.3 Bewertung

7. Externer Ausgleich

8. Zusammenfassung

1. Ausgangssituation

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf (2004) soll durch den Bebauungsplan Nr. 340 die Broicher Siedlung im nordöstlichen Bereich arrondiert und hier für die Lücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen der heutigen Broicher Siedlung und dem Erweiterungsbereich um die Straße ‚Am Ginsterberg' sichergestellt werden. Zur Befriedigung der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbauland sollen in attraktiver Lage Wohngrundstücke angeboten werden.

Für die Stadt Alsdorf wird eine entsprechende Nachfrage vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung Alsdorfs, aber auch aus dem benachbarten Oberzentrum Aachen gesehen. So konstatiert das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2014 für den Eigentumsmarkt in Alsdorf ein hohes Bedarfsniveau. Zudem dient die Ausweisung eines Baugebietes für Einfamilienhäuser dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB vorgegebenen Ziel, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend an die Broicher Siedlung soll zudem der Überalterung der Siedlung entgegengewirkt und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, innerhalb des Plangebietes Wohnungen für Senioren anzubieten, damit Bewohner der Broicher Siedlung bei Aufgabe ihres Einfamilienhauses trotzdem innerhalb der Siedlung verbleiben können.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität. Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Baustruktur der Broicher Siedlung zu einer hochwertigen und überschaubaren Nachbarschaft entwickelt werden.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 340 zum größten Teil innerhalb des ‚Allgemeinen Siedlungsbereiches' (ASB). Ein kleinerer Teil befindet sich im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, der hier als regionaler Grünzug ausgewiesen ist.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes liegt planungsrechtlich gesehen innerhalb des Innenbereiches. Lediglich ein ca. 32 m breiter Streifen am nordöstlichen Rand des Plangebietes ragt in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes I, Herzogenrath-Würselen, der diese Fläche als Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Broichbachtal' ausweist. Für diesen Plangebietsbereich werden innerhalb des Landschaftsplanes Pflegemaßnahmen zur Rekultivierung der ehemaligen Kiesgrube festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 340 überplant eine Teilfläche des seit dem 18.07.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11. Dieser Be-

bauungsplan setzt für den überplanten Bereich ‚WS-Kleinsiedlungsgebiet' mit einer straßenbegleitenden offenen Bebauung entlang der Straße ‚Am Ginsterberg' und entlang des Wirtschaftsweges fest.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf (Stand 19.05.2004) als Wohnbauflächen dargestellt.

Ein Streifen in einer Breite von 40 - 42 m am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit liegt zwischen der Grenze des Landschaftsschutzgebietes und den dargestellten Bauflächen des Flächennutzungsplanes ein ca. 10 m breiter Streifen, der nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Die Überschreitung der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes resultiert aus dem Umstand, dass die nordöstlich angrenzende Parzelle als Ausgleichsfläche für Straßen.NRW genutzt wird. Somit würde bei Einhaltung der Grenzen der dargestellten Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan ein schmaler Streifen für den Ackerbau verbleiben, der landwirtschaftlich nur unter Problemen zu bearbeiten wäre. Des Weiteren soll durch die Einbeziehung ein abgestufter Übergang zwischen der Broicher Siedlung und der Bestandsbebauung an der Straße ‚Am Ginsterberg' geschaffen werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 340 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, weil große Teilflächen bereits Inhalt des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 sind und der Flächennutzungsplan die beanspruchten Flächen bereits als Wohnbauflächen darstellt. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan eine ehemalige wiederverfüllte Kiesgrube wiedernutzbar gemacht. Somit handelt es sich nicht um die erstmalige Nutzung dieser Fläche. Aufgrund des dreiseitigen von Bestandsbebauung umgebenen Geltungsbereiches handelt es sich auch nicht um eine typische Ortsrandlage.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeit gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen jedoch abgestimmt, dass für den oben beschriebenen nordöstlichen Bereich, der nicht innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes liegt, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen ist. Eine geringfügige Überschreitung der Wohnbauflächen am südöstlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 340 resultiert aus der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes.

Die Größe des im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag darzustellenden Bereiches beträgt ca. 4.456 m².

2. Naturräumliche Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 - Am Ginsterberg - liegt im Stadtteil Broicher Siedlung. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden und Südosten an bebaute Grundstücke der Straße ‚Am Ginsterberg'. Im Westen wird das Gebiet des Bebauungsplanes von einem Wirtschaftsweg begrenzt, der in einer Grundstückstiefe annährend parallel zur Osterfeldstraße verläuft.
Die Fläche wurde ehemals als Kiesgrube genutzt und dient heute als landwirtschaftliche Fläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist entlang der südöstlichen Grenze eine Höhe von ca. 169 m ü. NN auf und fällt Richtung Nordwest auf ca. 166,50 m ü. NN ab. Die nordöstlich angrenzenden Flächen ab Waldrand weisen ein gleichmäßiges Gefälle Richtung Plangebiet auf.
Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 14.255 m², der nordöstliche Bereich, der Gegenstand des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist, ca. 4.456 m² und somit 31 % des Bebauungsplangebietes.

2.2 Reale Vegetation

Das Bebauungsplangebiet stellt sich aufgrund der bisherigen Nutzung als flächig ausgeräumtes Intensivackerland ohne Wildkrautarten dar. Der Bereich weist in der Fläche keinerlei Biotopstrukturen auf, die der Gliederung der Fläche oder dem Windschutz dienen. Südöstlich des Bebauungsplangebietes schließen sich tiefe großflächige Gärten mit größerem Baumbestand an. Die Grenze des unmittelbar angrenzenden Gartens wird von mehreren Birken begleitet. Die Gärten wurden im Rahmen der Artenschutzvorprüfung auf Baumhöhlen und Horste durch das Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, April 2014 begutachtet. Gemäß Vorprüfung kann ein Vorkommen von geschützten Arten aktuell ausgeschlossen werden.
Unmittelbar südwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich im Bereich eines vorhandenen Spielplatzes eine großkronige, weithin sichtbare und erhaltenswerte Kanadische Weide, durch die der Standort insgesamt geprägt wird.

2.3 Boden und Wasser

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um den Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, in der zwischen 1940 und 1971 Kies abgegraben wurde. Nach Beendigung der Abgrabungen wurde das Gelände durch Bodenauftrag planiert und durch Mutterbodenauftrag rekultiviert. Aufgrund des unbekannten Verfüllungsmaterials wurde der Bereich als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Gemäß Untersuchungsergebnisse wurde der Verdacht auf dem Flurstück 440 nicht bestätigt. Für das Flurstück 387 im Südosten des zu untersuchenden Bereiches zeigen Bodenuntersuchungen geringe Belastungen mit Schwermetallen und PAK. Die Belastungen überschreiten jedoch nicht die Schwellenwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete.

Im Bereich des Flurstückes 440 liegen die Bodendurchlässigkeiten im Rahmen der geforderten Durchlässigkeiten für die Versickerung. Zudem weist der Boden eine ausreichende Mächtigkeit des Sickerraumes auf. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde bis zu 5 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Gemäß Hydrogeologischer Karte liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 160 m ü. NN, somit 6 - 8 m unter Geländeoberkante.
Gemäß Stellungnahme der RWE Power AG liegt der westliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes und damit auch Teile des Untersuchungsgebietes innerhalb eines Auengebietes.

2.4 Luft und Klima

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ist das Bebauungsplangebiet heute durch ein Freilandklima gekennzeichnet. Die unmittelbare Lage am Landschaftsrand und das südwestliche Gefälle der nördlich angrenzenden Freiflächen lässt darauf schließen, dass dem gesamten Bereich nördlich der Straße ‚Am Ginsterberg' heute die Funktion der Frischluftzufuhr obliegt.

2.5 Landschaftsbild

Der Bereich des Bebauungsplangebietes vermittelt sowohl in Blickrichtung Landschaftsraum als auch in Richtung Ortslage den Eindruck einer Baulücke innerhalb des Ortsrandes. Fernwirksam ist Richtung Landschaftsraum vor allem der nordöstliche Waldrand. Richtung Ortsrand wird das Landschaftsbild insbesondere durch den großkronigen Baumbestand im Bereich des Spielplatzes geprägt. Die Flächen des Bebauungsplangebietes selbst zeichnen sich durch ein ausgeräumtes Erscheinungsbild aus.

3. Eingriffsbeschreibung

Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird der heutige Zustand des Bebauungsplangebietes komplett überformt. Anstelle von landwirtschaftlichen Nutzflächen treten siedlungsspezifische Lebensräume. Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung einer attraktiven Siedlung und die Schaffung eines durchgrünten Wohngebietes, das städtebaulich, landschaftlich und topographisch in den Bestand integriert ist. Mit dieser Maßnahme soll insbesondere das Verbleiben und der Zuzug junger Familien gestützt und der Überalterung der Broicher Siedlung entgegengewirkt werden.

Der durch den Bebauungsplan verursachte Bedarf an Grund und Boden, der über den bereits als Baugebiet festgesetzten Flächenbedarf des Bebauungsplanes Nr. 11 hinausgeht, beträgt insgesamt ca. 5.505 m². Davon entfallen auf den Bereich, der außerhalb der Bauflächen des Flächennutzungsplanes liegt 4.456 m². Die Grunflächenzahl des ausgleichsrelevanten Teils des Bebauungsplangebietes beträgt für ca. 60 % der Fläche 0,3, für ca. 40 % der Fläche 0,4. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb dieses Bereiches ca. 1.950 m² zu versiegeln.

4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs

4.1 Vegetation

4.1.1 Anpflanzung einer Hecke entlang des Wirtschaftsweges

Die nordwestliche Grenze des Allgemeinen Wohngebietes entlang des Wirtschaftsweges ist mit einer einreihigen Hecke zu bepflanzen, um hier entsprechend der gegenüberliegenden Seite des Wirtschaftsweges vor dem Übergang in den Landschaftsraum einen einheitlichen grüngeprägten Charakter zu gewährleisten.

4.1.2 Anpflanzung von Hecken entlang der Verkehrsfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Heckenpflanzung vorzunehmen, wenn beabsichtigt ist, den Vorgartenbereich einzufrieden. Damit soll der gewünschte grüngeprägte Charakter des Straßenraumes unterstützt werden.

4.1.3 Anpflanzungen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die gleichzeitig als private Grünfläche festgesetzt werden, sind zur Südostseite zweireihige, zur Nordostseite dreireihige Strauchpflanzungen vorzunehmen. Damit soll eine geschlossene Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft sichergestellt werden. Die Flächen werden jeweils den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.

4.1.4 Begrenzung der Versiegelung

Zur Sicherung einer lockeren Siedlungsstruktur wird für den östlichen Teilbereich die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Zusätzlich wird die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 50 % auf 25 % reduziert. Darüber hinaus wird für diesen Teilbereich bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass 50 % der Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen sind. Mit diesen Festsetzungen soll eine weitestgehende Durchgrünung der einzelnen Grundstücke gewährleistet werden.

4.2 Boden und Wasser

Die Umwandlung von Freiflächen in Bauland stellt eine Beeinträchtigung des Bodenschutzes dar. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher und Puffer des Niederschlagswassers ein.
Durch die planungsrechtliche Festsetzung einer offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser, die Ausweisung einzelner Baufenster im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 und der Festsetzung einer GRZ von 0,3 für vier der voraussichtlich sechs Grundstücke wird die zukünftige Versiegelung begrenzt. Zusätzlich wird für die letztgenannten Grundstücke die Überschreitungsmöglichkeit gemäß BauNVO von 50 % auf 25 % reduziert und

bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass 50 % der Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen sind.

Gemäß Bodengutachten wird innerhalb des Bebauungsplanes planungsrechtlich festgesetzt, dass bis auf das südöstliche Grundstück die übrigen Grundstücke dezentral auf den einzelnen Parzellen zu versickern haben. Dabei sind die Versickerungsanlagen entsprechend dem 100-jährlichen Regenereignis zu dimensionieren. Für das südöstliche Grundstück wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal mit Staukanal dem Siefengraben nordwestlich des Plangebietes zuzuführen ist.

Für alle Grundstücke gilt, dass Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen sind. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden kann.

4.3 Klima

Die Ortsrandlage und die offene Bauweise mit Reduzierung der Dichte werden zu keinen negativen klimatischen Veränderungen führen. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen wird die zukünftige Bebauung unerheblich für die Durchleitung von Frischluftwinden sein. Im Bereich der beiden nordwestlichen Grundstücke, der voraussichtlich für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, wird die überbaubare Fläche auf zwei Baufenster aufgeteilt, um eine riegelhafte Bebauung gegenüber dem Landschaftsraum zu vermeiden. Damit wird auch eine eventuelle Beeinträchtigung der Durchlüftung reduziert.

4.4 Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich östlich der Broicher Siedlung gewährleistet und die heutige Baulücke zwischen der Broicher Siedlung und dem Bereich ‚Am Ginsterberg' sinnvoll geschlossen. Auch das Landschaftsbild wird durch die zukünftige Bebauung sinnvoll komplettiert. Der nördlich gelegene Waldrand bleibt aufgrund der Topographie aus der Örtlichkeit nach wie vor sichtbar. Aus dem Landschaftsraum heraus vermittelt der zukünftige Ortsrand zwischen den beiden westlich und östlich angrenzenden Wohngebieten. Die am zukünftigen Ortsrand festgesetzten Gehölzstrukturen schaffen einen grüngeprägten Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

5. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Festsetzungen zum Ausgleich

5.1.1 Entlang des Wirtschaftsweges sind in den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern pro laufendem Meter mindestens 4 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen.

5.1.2 Werden weitere Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen vorgenommen, so sind diese ebenfalls als Hecke vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Fläche hin nicht sichtbar ist.
Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu beachten.

5.1.3 Die an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des zukünftigen Ortsrandes sind zweireihig, die an der nordöstlichen Grenze gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dreireihig zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind jeweils mit mindestens 4 Sträuchern pro laufendem Meter der Pflanzliste auszuführen. Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Nachbarschaftsrecht NW ist zu berücksichtigen.

5.1.4 Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3 nur bis zu 25 von Hundert Prozent zulässig.

5.1.5 Auf den Flächen der fünf nordwestlichen Grundstücke erfolgt die Beseitigung von Niederschlagswässern unbelasteter Flächen durch geeignete dezentrale Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem 100-jährlichen Regenereignis zu dimensionieren. Eine Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.

5.1.6 Das Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) des südöstlichen Grundstücks ist über einen Regenwasserkanal mit Staukanal unter Berücksichtigung des 100-jährlichen Regenereignisses dem Siefengraben nordwestlich des Plangebietes zuzuführen.

5.1.7 Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten aller privaten Grundstücke sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen.

5.1.8 Mindestens 50 % der Vorgartenflächen zwischen vorderer Baugrenze und der davorliegenden öffentlichen Verkehrsfläche sind gärtnerisch anzulegen. Von dieser Festsetzung sind die Vorgartenflächen der zukünftigen Mehrfamilienhäuser ausgenommen.

5.1.9 Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

5.2 Pflanzliste

Heckenpflanzungen

Hainbuche	Carpinus betulus
	1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
Buche	Fagus silvatica
	1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
Liguster	Ligustrum vulgare
	1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100

6. Ökologische Bilanzierung

6.1 Methodik

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der ‚Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft' des Landes Nordrhein-Westfalen mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand März 2008) ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW'.

Die Intensität von Bestandsaufnahme und Bewertung hängt wesentlich von der Bedeutung der Ausgangsfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild ab. Da keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von besonders hochwertigen Flächen vorliegt, kann gemäß Arbeitshilfe Eingriffsbewertung das vereinfachte Verfahren des Landes Nordrhein-Westfalen angewendet werden.

6.2 Biotoptypenbeschreibung

6.2.1 Bestand

- Ackerflächen, intensiv genutzt, ohne Wildkrautarten anthropogen überformt (3.1)
  Grundwert A : 2

6.2.2 Planung

- Versiegelte Flächen ohne Versickerung (1.1)
  Grundwert P : 0

- Wege und Zufahrten, nicht versiegelt (1.3)
  Grundwert P : 1

- Nutzgarten, strukturarm mit < 50 % heimischen Gehölzen (4.3)
  Grundwert P : 2

6.3 Bewertung

Wohngebiete

Innerhalb der Planung werden die Wohngebietsflächen entsprechend des festgesetzten GRZ-Wertes berücksichtigt. Gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gemäß § 19 BauNVO bei einer GRZ von 0,3 die 50 % Überschreitungsmöglichkeit auf die Hälfte reduziert. In Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen wird sowohl für die GRZ 0,3 als auch für die GRZ 0,4 eine 10 % Überschreitung für versiegelte Terrassen etc. und eine 10 % Überschreitung für nicht versiegelte Flächen angenommen.
Die im Bebauungsplan festgesetzte nachgeschaltete Versickerung wird in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen in der Bilanzierung entsprechend alternativer Berechnungsverfahren nicht berücksichtigt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird in der Bilanzierung nicht gesondert berücksichtigt und geht als Nutzgarten in die Berechnung ein.

Private Grünflächen

Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen, überlagert mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird in der Bilanzierung nicht gesondert berücksichtigt und werden wie die Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes behandelt. Das bedeutet, dass hier eine Versiegelungsmöglichkeit berücksichtigt wird, die jeweils dem Wert des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes entspricht.

Ackerböden

Aufgrund der anthropogenen Überformung der Ackerflächen und der siedlungsnahen Lage werden die Ackerflächen mit dem Grundwert A : 2 angesetzt. Damit bleibt die Kennzeichnung als Auenböden außer Betracht.

A Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Code	Biotoptyp	Fläche m²	Grund-wert A	Korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-Flächenwert
3.1	Ackerflächen, intensiv genutzt	4.456	2	-	2	8.912
Gesamtflächenwert A		**4.456**				**8.912**

B Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes

Code	Biotoptyp	Fläche m²	Grund-wert P	Korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-Flächenwert
	Allgemeines Wohnge-biet GRZ 0,3	*2.714*				
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude (30 % von 2.714)	814	0	-	0	-
1.1	Terrassen etc. versiegelt (10 % von 2.714)	271	0	-	0	-
1.3	Zufahrten, Vorbereiche, etc. nicht versiegelt (10 % von 2.714)	271	1	-	1	271
4.3	Nutzgarten, strukturarm (50 % von 2.714)	1.357	2	-	2	2.714
	Allgemeines Wohnge-biet GRZ 0,4	*1.742*				
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude (40 % von 1.742)	697	0	-	0	-
1.1	Terrassen etc. versiegelt (10 % von 1.742)	174	0	-	0	-
1.3	Zufahrten, Vorbereiche, etc. nicht versiegelt (10 % von 1.742)	174	1	-	1	174
4.3	Nutzgarten, strukturarm (40 % von 1.742)	697	2	-	2	1.394
Gesamtflächenwert B		**4.456**				**4.553**

C Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	**- 4.359**
Gesamtflächenwert B : Gesamtflächenwert A	**~ 51,1 %**

7. Externer Ausgleich

Für das Defizit von 4.359 Wertpunkten (nach LANUV) innerhalb des Bereiches, der außerhalb der Bauflächen des heutigen Flächennutzungsplanes liegt, wird ein externer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig.

Dafür ist am südöstlichen Rand des Flurstückes 77, Flur 66, Gemarkung Alsdorf (Abb. 1 und 2) in einer Breite von 15 m mit einer Gesamtfläche von 1.458 m² der Aufbau eines Waldsaumes vorgesehen. Dafür sind auf 30 % der Fläche Anpflanzungen von Sträuchern vorzunehmen. Auf 70 % der Fläche ist ein Blüh- und Ackerrandstreifen anzusäen. Als Pflanzungen sind Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Schlehe, Weißdorn, Wildrose und Eberesche, 1 x verpflanzt, o. B., H 60 - 100, möglich. Die Ausgleichsfläche ist zum angrenzenden Acker hin durch adäquate Maßnahmen gegen Befahrung z. B. durch Eichen-Spaltpfähle in max. 30 m Abstand zu schützen. Mit diesen Maßnahmen wird die Fläche pro m² um 3 Punkte aufgewertet.

8. Zusammenfassung

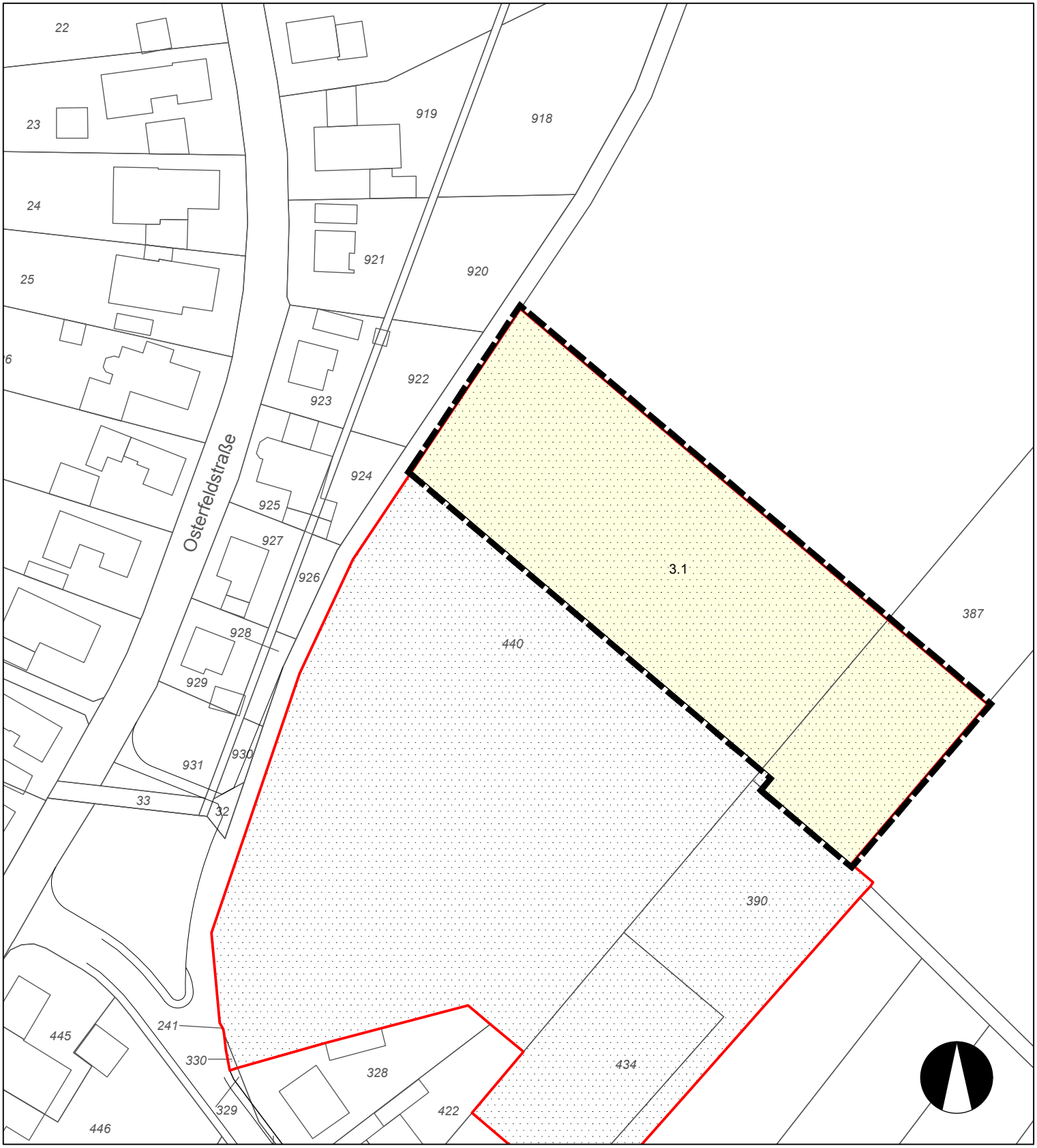
Der Ausgangszustand des untersuchten Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 340 ist aufgrund der ausgeräumten und nicht gegliederten Ackerflächen gering. Da die gemäß Bebauungsplan anzupflanzenden Hecken in der Bilanzierung nicht gesondert berücksichtigt werden, können innerhalb der untersuchten Flächen lediglich 51,1 % des Eingriffs ausgeglichen werden. Die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich mit dem Erschließungsträger geregelt.

Aachen, 18. August 2014

Dipl. Ing. U. Schnuis
Büro RaumPlan Aachen

Abb. 1 Flurstück 77, Flur 66, Gemarkung Alsdorf Blickrichtung Südosten

Abb. 2 Flurstück 77, Flur 66, Gemarkung Alsdorf Luftbild



LEGENDE

3.1 Ackerflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 340

STADT ALSDORF

Bebauungsplan Nr. 340
'Am Ginsterberg'

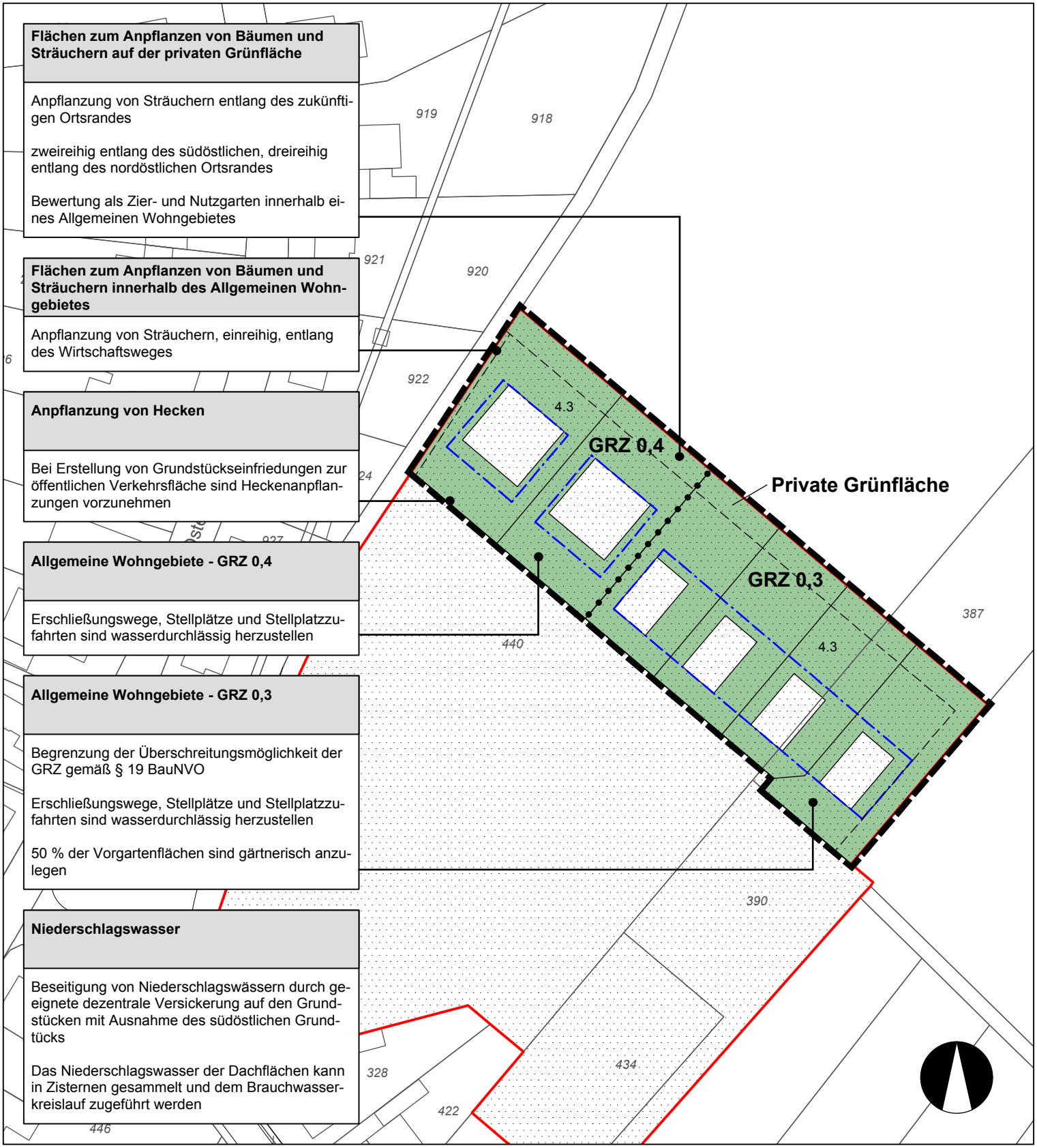
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zu den Flächen außerhalb der Bauflächen des heutigen Flächennutzungsplanes

Bestand

1:1000

RaumPlan Aachen
18. August 2014



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der privaten Grünfläche

Anpflanzung von Sträuchern entlang des zukünftigen Ortsrandes

zweireihig entlang des südöstlichen, dreireihig entlang des nordöstlichen Ortsrandes

Bewertung als Zier- und Nutzgarten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes

Anpflanzung von Sträuchern, einreihig, entlang des Wirtschaftsweges

Anpflanzung von Hecken

Bei Erstellung von Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Heckenanpflanzungen vorzunehmen

Allgemeine Wohngebiete - GRZ 0,4

Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen

Allgemeine Wohngebiete - GRZ 0,3

Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 BauNVO

Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen

50 % der Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen

Niederschlagswasser

Beseitigung von Niederschlagswässern durch geeignete dezentrale Versickerung auf den Grundstücken mit Ausnahme des südöstlichen Grundtücks

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden

LEGENDE

4.3 Zier- und Nutzgarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 340

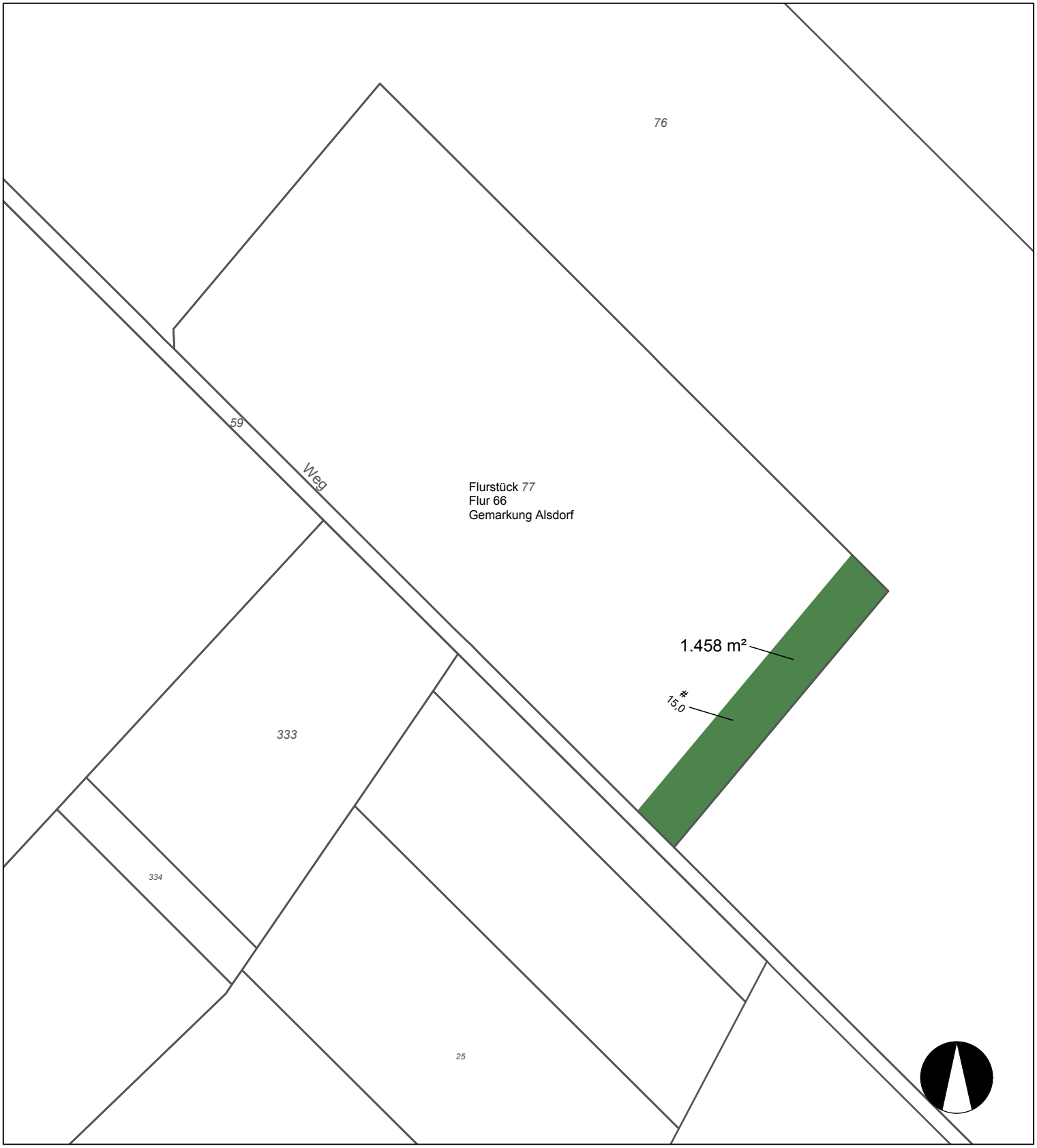
STADT ALSDORF

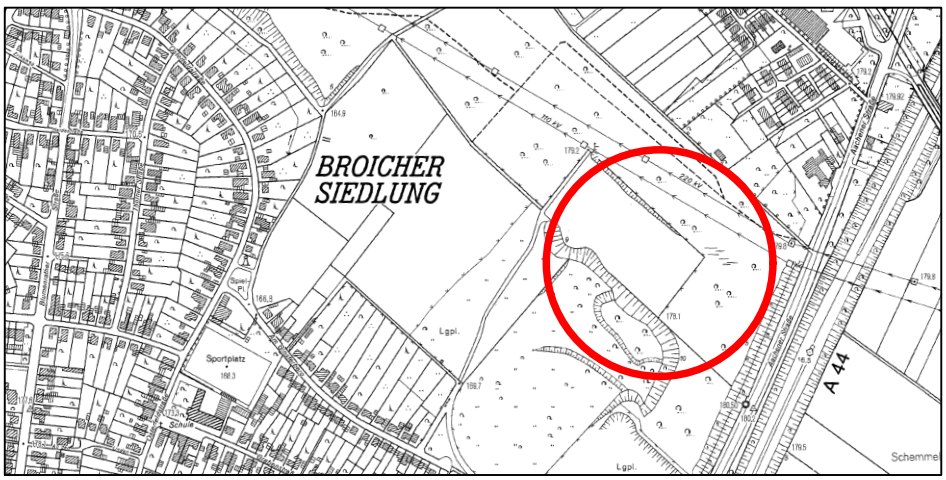
Bebauungsplan Nr. 340
'Am Ginsterberg'

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zu den Flächen außerhalb der Bauflächen des heutigen Flächennutzungsplanes
Planung

1:1000

RaumPlan Aachen
18. August 2014





STADT ALSDORF

Bebauungsplan Nr. 340
'Am Ginsterberg'

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zu den Flächen außerhalb der Bauflächen des heutigen Flächennutzungsplanes

externe Ausgleichsmaßnahmen

ohne Maßstab

RaumPlan Aachen
18. August 2014

Grundstücksentwicklung Am Ginsterberg, UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG,
[redacted]

Grundstücksentwicklung Am Ginsterberg, UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Stadt Alsdorf
EINGANG
13. Okt. 2014
21.

An
die Stadt Alsdorf
Rathaus
52477 Alsdorf

Würselen, den 8.10.2014

Ausgleichsmaßnahme Bebauungsplan 340 Am Ginsterberg
Verfügbarkeit der Flurstücke 25 – 27, 303, 323, 333 und 334, Flur 65

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich hat sich der Eigentümer des Grundstückes Flur 66, Flurstück 77 bereit erklärt, einen Teilbereich dieses Grundstückes zur Verfügung zu stellen, um darauf die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellte ökologische Ausgleichsmaßnahme durch Umwandlung von Ackerfläche in einen Waldsaum zu ermöglichen.

Die nunmehr durch den Landschaftsbeirat alternativ angeregte Förderung eines Orchideen-Vorkommens setzt die Verfügbarkeit von ca. 4.400 m² innerhalb der Flurstücke 25-27, 303, 323, 333 und 334, Flur 65, Gemarkung Alsdorf voraus.

Deshalb baten Sie uns, sich um die Verfügbarkeit des Grundstückes zu bemühen.

Anders als bei der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehenen Ackerfläche ist der Eigentümer der Flurstücke 25-27, 303, 323, 33 und 334 am B-Planverfahren und dem Neubaugebiet völlig unbeteiligt. Schon aufgrund dessen steht die Fläche uns derzeit nicht zur Verfügung und hat der Eigentümer auch kein Eigeninteresse an der Umsetzung der Ausgleichmaßnahme und damit an der Zurverfügungstellung der Fläche. Dennoch haben wir uns um die Grundstücksfläche bemüht.

Der Grundstückseigentümer der Ackerfläche teilte uns hierzu mit, dass er zuletzt noch vor kurzem erfolglos versucht habe, die Flurstücke 25-27, 303, 323, 33 und 334 zu erwerben. Dennoch haben wir ein Gespräch mit dem Grundstückseigentümer der Flurstücke 25-27, 303, 323, 33 und 334 geführt, das jedoch ergeben hat, dass ein Grundstückserwerb oder eine Zurverfügungstellung jedenfalls nicht zeitnah und nicht zu wirtschaftlich annehmbaren Preisen möglich ist.

Aus unserer Sicht ist daher der alternative ökologische Ausgleich nicht realisierbar. Wir bitten daher, es bei der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Ausgleichsmaßnahme zu belassen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

gez. Schwartz

Anlage 11

Andreas Dziatzko - BP- Am Ginsterberg - Stadt Alsdorf

Von: Andreas Dziatzko
An: harald.thyssen@staedteregion-aachen.de
Datum: 09.10.2014 15:23
Betreff: BP- Am Ginsterberg - Stadt Alsdorf
CC: Lo Cicero-Marenberg, Susanne
Anlagen: 14_10_09_Schreiben_Ausgleichsflächen.pdf

Hallo Herr Thyssen,

bezüglich der Ausgleichsmaßnahme für das Bauleitplanverfahren 340 - Am Ginsterberg erhalten Sie, wie gerade telefonisch besprochen, das Schreiben von der "Grundstücksentwicklung Am Ginsterberg UG".

Hieraus können Sie entnehmen, dass die Flurstücke für die alternative Ausgleichsmaßnahme, die Förderung des Orchideenvorkommens, nicht zeitnah zur Verfügung stehen.

Da jedoch für den Satzungsbeschluss die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen sichergestellt sein muss, bitte ich Sie hiermit die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (Anlegung eines Waldsaumes) seitens der ULB zu akzeptieren.

Über eine kurzfristige Antwort wäre ich Ihnen sehr dankbar, da der Satzungsbeschluss im Oktoberausschuss für Stadtentwicklung zur Tagesordnung steht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Andreas Dziatzko

Stadt Alsdorf
Der Bürgermeister
Fachgebiet 2.1; Bauleitplanung
Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf
Tel: 02404 - 50584
Fax: 02404 - 57999584
Mail: andreas.dziatzko@alsdorf.de
Internet: www.alsdorf.de

Diese E-Mail enthält evtl. vertrauliche und/oder geschützte Informationen. Das unerlaubte Kopieren sowie unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

Von: <Harald.Thyssen@staedteregion-aachen.de>
An: "Andreas Dziatzko" <Andreas.Dziatzko@alsdorf.de>
Datum: 09.10.2014 15:28
Betreff: Antwort: BP- Am Ginsterberg - Stadt Alsdorf

Guten Tag Herr Dziatzko,

da die vom Landschaftsbeirat gewünschte alternative Ausgleichsfläche nicht zur Verfügung steht, können die Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung eines Waldsaums mit Blühstreifen) auf der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Ackerfläche durchgeführt werden.

Freundliche Grüße
Harald Thyssen

StädteRegion Aachen
A 70.3 Naturschutz, Landschaftspflege, Jagd und Fischerei
Raum F 366, Zollernstr. 20, 52070 Aachen
Tel.: +49(241)51982180
Fax: +49(241)519882180
Mail: Harald.Thyssen@staedteregion-aachen.de

[redacted]

[redacted]

Alfred Sonders
Bürgermeister
Stadt Alsdorf
Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf

Stadt Alsdorf
Der Bürgermeister
16. Sep. 2014
Eingang

16.9.

15.09.2014

Baugebiet Ginsterberg „Kanalisation“

Sehr geehrte Damen und Herren,

da es in Alsdorf bereits zu mehreren Fehlplanungen gekommen ist, sei es die überlaufende Kanalisation in Ofden, oder der Bürgersteig am Mariadorfer Markt, über den stets Busse fahren, um abbiegen zu können, könnte auch das Neubaugebiet Ginsterberg ein weiteres Problem hervorrufen. Denn seitdem die Blumenratherstraße erneuert wurde, trat bei einigen Anwohnern Wasser in die Kellerräume. Bis zu 22 Häuser sollen auf dem Ginsterberg entstehen und jedes Gebäude benötigt einen Kanalanschluss. Der Kanal der Osterfeldstraße ist nicht für dieses Maß an weiteren Gebäuden ausgelegt. Die Straße verläuft abschüssig, so dass es zu einem Überlaufen der Kanalisation kommen wird, sollten die neuen Häuser am bestehenden Kanal angeschlossen werden. Somit bedenken Sie bitte in Ihrer Planung, dass ein neuer Abwasserkanal für dieses Wohngebiet gebaut werden muss. Andernfalls werden für die Stadt Alsdorf Schadenersatzkosten bei jedem Überlaufen der Kanalisation entstehen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie diesen Punkt berücksichtigen, um weitere Unannehmlichkeiten zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

StädteRegion Aachen

StädteRegion · Aachen · Postfach 500451 · 52088 Aachen

Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung
Herrn Dziatzko
Postfach 1340
52463 Alsdorf

Stadt Alsdorf
Der Bürgermeister
29. Sep. 2014
Eingang

EvC 29.09.
2.1.
→ Bitte an Investor
zwecks Grundstücks-
verfügbark.

Der Städteregionsrat

A 85
Regionalentwicklung und Europa

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2604

Telefax
0241 / 5198 – 82604

E-Mail
Thomas.Wardzala@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Herr Wardzala

Zimmer
C 138

Aktenzeichen
TW

Datum
26.09.2014

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
http://www.
staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSDE 33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 33, 34, 37, 46, 56, 57, 77, 163 bis Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof.

Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg
Ihr Schreiben vom 12.09.2014

Sehr geehrter Herr Dziatzko,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken, sofern folgende Hinweise beachtet werden.

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Die Stellungnahme vom 11.07.2014 ist einzuhalten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Natur und Landschaft:

- Sämtliche im zu diesem B-Plan erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) dargestellten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind wie dort dargestellt durchzuführen. Der LPF ist zum Bestandteil der Begründung des B-Planes festzusetzen.

- Gemäß einer Forderung des am 09.09.14 am Verfahren beteiligten Landschaftsbeirates ist bezüglich der externen Ausgleichsfläche zu prüfen, ob anstelle der im LPF dargestellten Ausgleichsmaßnahme nicht Maßnahmen zur Förderung eines Orchideen-Vorkommens auf den Flurstücken 303 und/oder 323, der Flur 65, der Gemarkung Alsdorf durchgeführt werden können.
Sollte die Prüfung ergeben, dass keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist beziehungsweise keine Zustimmung des Eigentümers erzielt werden kann, ist die ursprünglich im LPF dargestellte Ausgleichsmaßnahme auszuführen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Thyssen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2180 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted] gez. Roelen
(Ruth Roelen)

L e b e n s l a u f

(Beratungsverlauf der Vorlage 2014/0419/2.1 mit Realisierungsvermerk)

Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg
a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr.340 – Am Ginsterberg
b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 340 - Am Ginsterberg

Beschlüsse:

23.10.2014	**Ausschuss für Stadtentwicklung**
AfS/WP 17/02.	**2. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung**

Beschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasst folgenden Empfehlungsbeschluss an den Rat der Stadt Alsdorf:
Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt

a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der ersten (bezüglich der Inhalte der Abwägung der ersten Offenlage wird auf die Vorlage 2014/0235/2.1 verwiesen) und der zweiten, verkürzten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 340 – Am Ginsterberg –, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
b) den Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg – als Satzung.

Abstimmungsergebnis:
Mit Mehrheit (bei 2 Gegenstimmen)

04.12.2014	**Rat der Stadt Alsdorf**
Rat/WP 17/05.	**5. Sitzung des Rates der Stadt Alsdorf**