

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
22.06.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung
28.06.2016	Rat der Stadt Alsdorf
Bebauungsplan Nr.275 – 2. Änderung a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden zum Bebauungsplan Nr.275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm	

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Alsdorf

- a) beschließt, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden zum Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung - Am alten Bahndamm, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) beschließt den Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung - Am alten Bahndamm als Satzung.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm – (**Anlage 1**) deckt sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 275 und befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Hoengen nördlich der Feldstraße. Das Plangebiet wird

- im Nordwesten durch die stillgelegte Eisenbahnlinie Mariagrube-Siersdorf,
- im Südwesten durch die Wiesen „Hinter die Oligshof“,
- im Südosten durch die Feldstraße und
- im Nordosten durch die an der Falterstraße bereits realisierte Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 275 begrenzt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha (39.584 m²)

Planerische Rahmenbedingungen:

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 – Am alten Bahndamm – liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Baesweiler- Alsdorf-Merkstein“. Da er den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – überplant, wird er von den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht erfasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Bebauungsplan

Für den zu ändernden Bereich sind derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung – Am alten Bahndamm – (**Anlage 6**) mit Rechtskraft vom 12.12.2013 maßgeblich, welcher den südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 275 - Am alten Bahndamm (Rechtskraft 21.12.2006) überplant und für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung – Am Alten Bahndamm – (**Anlage 2**) überplant diesen Bebauungsplan und setzt ebenfalls ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

Anlass und Ziel der Planung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 (**Anlage 6**) konnte für das Plangebiet nunmehr eine Baulandmobilisierung erreicht werden. Für den östlichen Teilplanbereich entlang der Feldstraße wurden – unter weitestgehender Berücksichtigung der vorhandenen Parzellengrenzen – Wohnhöfe unterschiedlicher Größe festgesetzt und westlich der Einmündung Schillerstraße erfolgte die Festsetzung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung.

Im Zuge der derzeitigen Realisierung dieser Bebauung ergibt sich Konkretisierungsbedarf bezüglich einiger Formulierungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung.

Infolge zahlreicher Bauherrenwünsche nach modernen Wohnhausstilen wurden unter anderem Gebäude mit Flachdächern, zum Teil mit unterschiedlichsten Staffeldach-Variationen, beantragt. Der Bebauungsplan Nr. 275 - 1- Änderung - enthält allgemeine Festsetzungen zu Traufhöhen (max. 5,0 m) bzw. Firsthöhen (max. 8,0 m). Im Realisierungsfalle eines Flachdachgebäudes bedeutet dies zur Einhaltung der aufgehenden Wandhöhe bis zum Dachabschluss (Attika), dass I-geschossige Bungalowgebäude sowie allseitig zurückspringende Staffelgeschosse im Obergeschoss planungsrechtlich zulässig wären. Die aufgehenden Fassaden eines II-geschossigen Flachdachgebäudes (ohne Staffelfürsprung) überschreiten jedoch die planungsrechtlich ausgewiesene Traufhöhe und

stellen somit jeweils einen aufwendigen Befreiungstatbestand dar. Den Bauherrenwünschen kann jedoch durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung mit Definition einer Ausnahmeregelung im Einzelfall Rechnung getragen werden, ohne den Zulässigkeitsmaßstab der Umgebung negativ zu beeinträchtigen.

Im Zuge der o.g. Baulandmobilisierung konnte auch der für den ökologischen Ausgleich erforderliche Grunderwerb getätigt und abschließend geregelt werden. Es konnten im östlichen Teilplangebiet nicht alle ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 275 avisierten Flächen zwischen den Wohnbauflächen entlang der Feldstraße und dem Bahndamm erworben werden, dennoch wird der erforderliche Ökopunkteausgleich durch die nunmehr vorgesehenen Maßnahmen gewährleistet.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 18.06.2013 (**Anlage 5**), bzw. der darin beschriebene ökologische Ausgleich, sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung - Am Alten Bahndamm. Mit dem zwischenzeitlich getätigten Grunderwerb soll der erforderliche ökologische Ausgleich nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 2. Änderung nach § 9 Abs. 1a BauGB für diese Grundstücke konkret und abschließend festgesetzt und somit formal angepasst werden.

Um die genannten Konkretisierungen herbeizuführen, wird bezüglich der Höhen für Flachdachgebäude der Punkt 6.1 in Abschnitt B gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um die Möglichkeit einer Abweichung von den festgesetzten Traufhöhen bei Gebäuden mit Flachdach ergänzt. Darüber hinaus wird im Punkt 6.1 mit der Änderung der Formulierung „versetzte Satteldächer“ in „versetzte Pultdächer“ ein Druckfehler korrigiert. Hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs wird der bisherige Hinweis unter Abschnitt D Punkt 11 der textlichen Festsetzungen entfernt und durch eine neue Festsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB unter Abschnitt C Punkt 10 ersetzt. Die Nummerierung der verbleibenden Hinweise wird angepasst. Die geänderten Textpassagen wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - (**Anlage 3**) farbig hervorgehoben.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung - werden für die 2. Änderung unverändert übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm - (**Anlage 2**) inklusive der textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) und der Begründung (**Anlage 4**) sind dieser Vorlage beigelegt. Um die Änderungen zu verdeutlichen wurde der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung - (**Anlage 6**) sowie dessen textliche Festsetzungen (**Anlage 7**) ebenfalls beigelegt.

Aufstellung nach § 13 BauGB:

Der Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die vorgesehenen Anpassungen der textlichen Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich sowie zu den First- und Traufhöhen bei Flachdachgebäuden berühren die Grundzüge der Planungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 - 1. Änderung nicht, sondern konkretisieren die bisherigen Festsetzungen lediglich. Zudem wird durch die Planungen keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Im Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

Verfahrensverlauf:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie der Beschluss über die

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 13 Abs. 2 BauGB, wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 08.03.2016 gefasst. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 04.04.2016 bis 04.05.2016 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Alsdorf beim Fachgebiet 2.1 – Bauleitplanung (**Anlage 8**) sowie mit Schreiben vom 23.03.2016 (**Anlage 9**).

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 13 Abs. 2 BauGB

Eine Übersicht der Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist dieser Vorlage in **Anlage 10** beigelegt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. NABU, Schreiben vom 10.04.2016 (Anlage 11)

Der NABU vertritt die Meinung, dass ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren in diesem ökologisch wertvollen Raum nicht zulässig sei. Hoengen habe früher einen geschlossenen Obstbaumgürtel aufgewiesen, der heute kaum noch vorhanden sei. Hier seien Eulen und Rebhühner vorhanden, die Ödland benötigen, wovon im ökologischen Ausgleich nichts zu finden sei. Darüber hinaus betreffe der Bebauungsplan ein Steinkauzgebiet. Die Stadt Alsdorf habe bis heute keinen Nachweis darüber erbracht, ob in Bebauungsplangebieten nach der Bebauung noch Steinkäuze leben. Nach jeder Bebauung sei daher das vorher dort lebende Steinkauzvorkommen erloschen, was nach Artenschutzrecht verboten sei. Dies liege auch daran, dass die Mahd zu spät erfolge. Steinkäuze würden kurzrasige Flächen benötigen, um an ihre Beute zu kommen. Neuanpflanzungen von Ostwiesen könnten Steinkäuze nicht erhalten, da sie als Lebensraum nicht geeignet seien.

Wenn der Ausgleich jedoch nicht funktioniere und zum Aussterben des Steinkauzes beitrage, sei der Bebauungsplan rechtswidrig. Der NABU fordert den Nachweis eines Steinkauzvorkommens in den Ausgleichsflächen der Stadt Alsdorf.

In Alsdorf seien viele ökologisch wertlose Flächen vorhanden, die zur Bebauung geeignet seien. Daher lehne der NABU den Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung aus Artenschutzgründen ab und fordere eine Prüfung durch die Bezirksregierung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die tatsächlichen Änderungsinhalte des hier gegenständlichen 2. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 275 geht der Verfasser nicht ein. Der Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung überplant den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung und entspricht diesem vollständig in Bezug auf das Plangebiet und die festgesetzte Bebauung. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die vorgesehenen Anpassungen der textlichen Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich sowie zu den First- und Traufhöhen bei Flachdachgebäuden berühren die Grundzüge der Planungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 - 1. Änderung nicht, sondern konkretisieren die bisherigen Festsetzungen lediglich. Zudem wird durch die Planungen keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 - 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist daher zulässig.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung - Am alten Bahndamm - vom 18.06.2013 abschließend ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgte gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf den von der Stadt Alsdorf dafür erworbenen Flächen nordwestlich des Plangebietes (Gemarkung Hoengen, Flur 29, Flurstücknummern 31, 108, 127, 144, 160, 162) durch Anlage einer

jungen Obstwiese. Diese dient der Wiederherstellung bzw. Ergänzung des vom NABU angesprochenen Obstbaumgürtels um Hoengen und ist keine Maßnahme zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Steinkäuze oder Rebhühner.

Vielmehr wurden die erforderlichen Schritte in Bezug auf den Steinkauz in der Vergangenheit bereits an anderer Stelle unternommen. Seit 2006 führt die Stadt Alsdorf mit dem „Managementplan der Steinkauzabweichlebensräume für BP Nr. 253 – Feldstraße und BP Nr. 275 – Am alten Bahndamm“ (erstellt im September 2006 von „pro terra“ Büro für Vegetationskunde, Tier- & Landschaftsökologie) entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion durch. Ein Bericht über die seitens der Stadt durchgeführten Maßnahmen wird jährlich der StädteRegion zugeleitet. Die Maßnahmen beinhalten insbesondere häufige Mahddurchgänge sowie Gehölzanpflanzungen nach Vorgabe des Fachplanes und Pflege der Nisthilfen.

Zusätzlich zu den im o. a. Managementplan dargestellten Flächen ist in unmittelbarer Nachbarschaft eine bislang intensiv genutzte Weide als nun extensiv zu bewirtschaftendes Dauergrünland mit Schaf- und Ziegenbeweidung verpachtet worden. Die daraus resultierenden kurzrasigen Flächen dienen auch der weiteren Verbesserung der Habitatqualität für den Steinkauz im Landschaftsraum Hoengen.

In Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde ist für diesen Winter das Aufhängen weiterer Steinkauzröhren im Bereich der hinteren Hahnengasse in Hoengen geplant.

Mit dem ökologischen Ausgleich für die geplante Flächeninanspruchnahme im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung, sowie der Herstellung der Ersatzlebensräume für den Steinkauz im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275, wurden somit alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich Natur- und Landschaft ordnungsgemäß umgesetzt. Einem Aussterben des Steinkauzes im Bereich des Plangebietes ist somit angemessen vorgebeugt worden. Sowohl für den Bebauungsplan Nr. 275, als auch dessen 1. Änderung sowie 2. Änderung ist eine Rechtswidrigkeit in Bezug auf natur- und artenschutzrechtliche Belange nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Anlage einer Obstwiese zum Ausgleich der planungsbedingten Flächeninanspruchnahme im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung, nicht in unmittelbarem fachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der Anlage von Ersatzlebensräumen für den Steinkauz im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275 steht. Ein Nachweis des Steinkauzes in den angelegten Obstwiesen ist daher seitens der Stadt Alsdorf nicht erforderlich.

Eine Prüfung des Vorhabens durch die Untere Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen erfolgte bereits im Zuge der jeweiligen gesetzlich vorgeschriebenen Behördenbeteiligungs- bzw. Offenlageverfahren. Hierbei wurden weder zur 1. Änderung noch zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 Bedenken seitens der übergeordneten Behörde geäußert, die Notwendigkeit einer Prüfung der Planungen durch die Höhere Landschaftsbehörde der Bezirksregierung wird daher seitens der Stadt Alsdorf in Frage gestellt.

Darstellung der Rechtslage:

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung – Am Alten Bahndamm – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - wird durch die Verwaltung betrieben, darüber hinaus entstehen der Stadt Alsdorf keine Kosten.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die sich in die vorhandene Stadtstruktur einfügt.

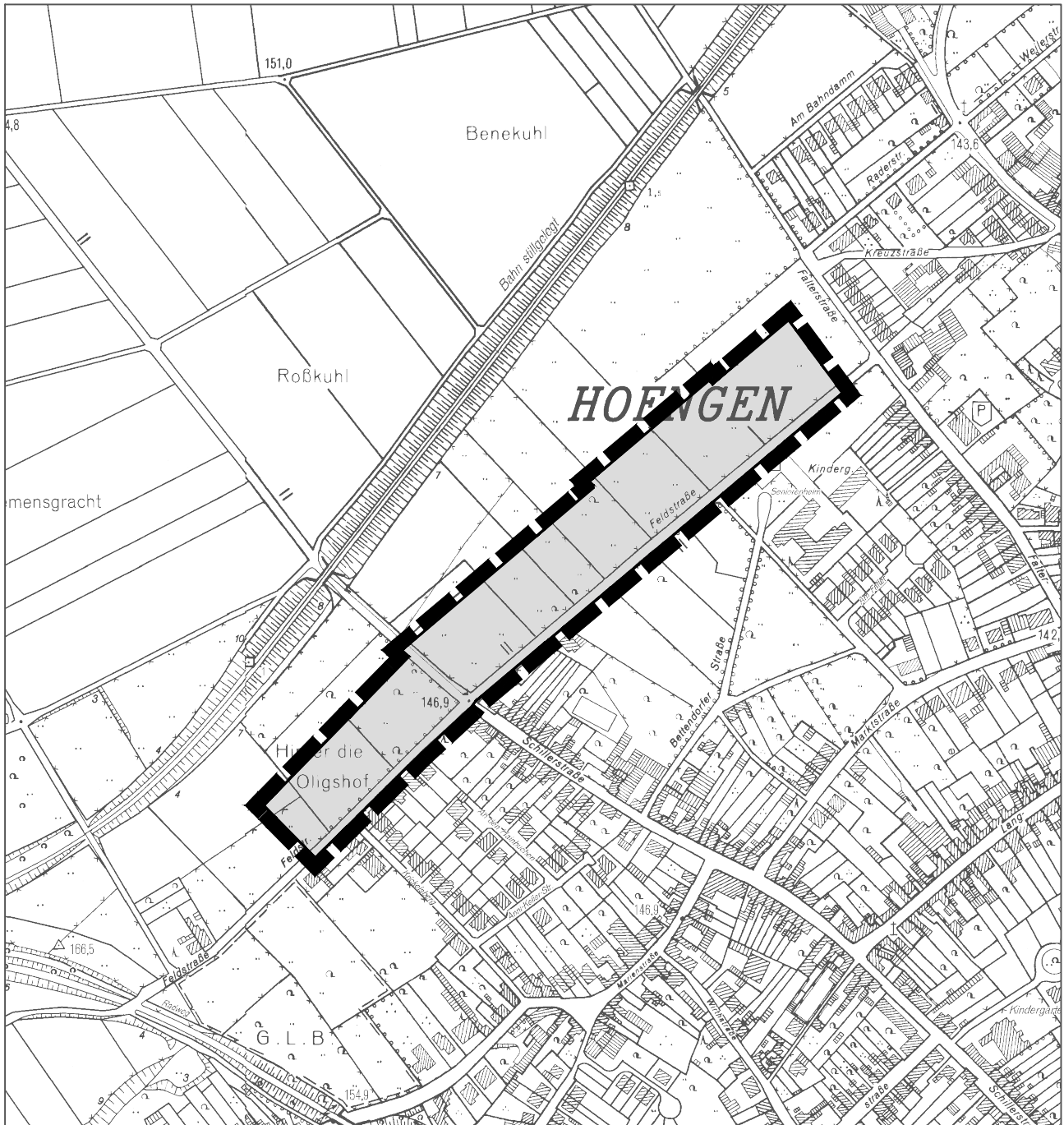
Um den Erhalt der im Plangebiet lebenden Tiere, insbesondere des Steinkauzes, für die lokale Fauna zu ermöglichen bzw. eine Beeinträchtigung ihrer Lebensräume zu verhindern, wurden frühzeitig Maßnahmen zum Schutz und Erhaltung der Arten erarbeitet und in einen Biotopmanagementplan aufgenommen. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist bereits erfolgt. Ein Bericht über die umgesetzten Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Arten wird in regelmäßigen Abständen der Unteren Landschaftsbehörde zugesandt.

Für den Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – wurde der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 18.06.2013 (**Anlage 5**) erarbeitet, welcher einen planungsbedingten Eingriff von -103.291 ÖW ermittelt hat. Dieser wird auf einer 34.430 m² großen Fläche zwischen der ehemaligen Bahnlinie Mariagrube-Siersdorf und dem Plangebiet durch die Pflanzung einer jungen Obstwiese vollständig ausgeglichen. Da die Grundzüge der Planung durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 nicht berührt werden, wird der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 18.06.2013 auch als Grundlage für den Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 275 - 2. Änderung - erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen.

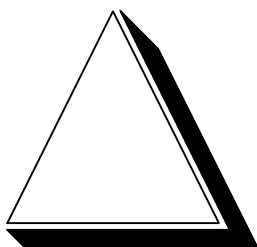
Anlage/n:

Anlage 1	Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung
Anlage 2	Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung - Am alten Bahndamm –
Anlage 3	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung
Anlage 4	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung –
Anlage 5	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung –
Anlage 6	Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung - Am alten Bahndamm –
Anlage 7	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung
Anlage 8	öffentliche Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 275 - 2. Änderung
Anlage 9	Anschreiben zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 275 - 2. Änderung
Anlage 10	Übersicht der Anregungen aus der Offenlage
Anlage 11	NABU, Schreiben vom 10.04.2016

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



PLANGEBIET

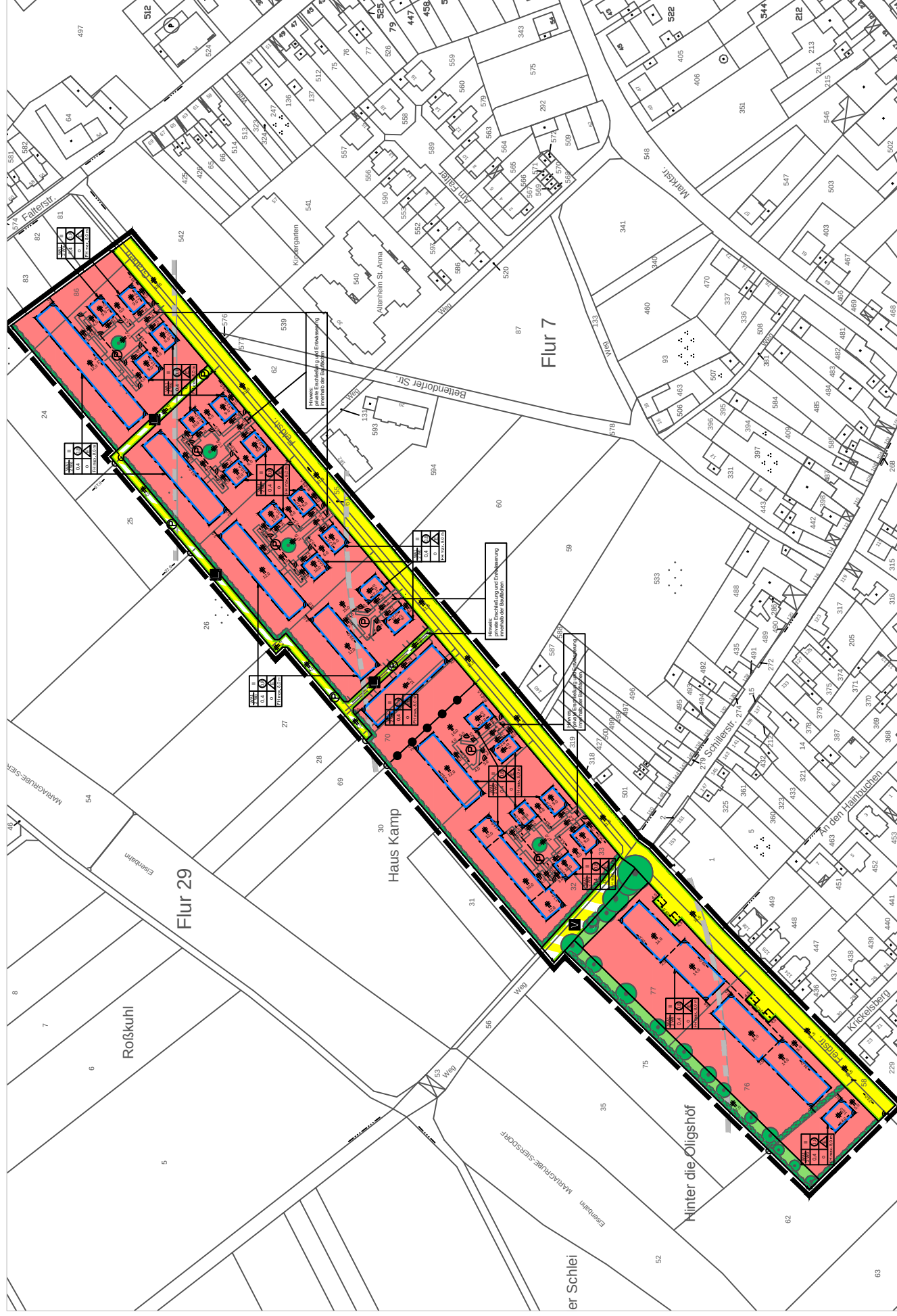


BEBAUUNGSPLAN 275
2. ÄNDERUNG
AM ALTEN BAHNDAMM

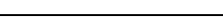
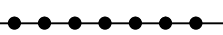
MASSTAB 1:5 000

STAND: 23.02.2016

BP Nr. 275 - 2. Änd. -Am Alten Bahndamm-



ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
2 Wo	ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
0,7	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
FH	FIRSTHÖHE
o	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄ. BES. ZWECKBESTIMMUNG
	PRIVAT
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
	WEGE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	GRÜNFLÄCHEN
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT BZW. DES ERSCHLIESSUNGS UND VERSORGUNGSTRÄGERS
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



Der Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 275 – 2. ÄNDERUNG
– AM ALTEN BAHNDAMM –**

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 275 – 2. ÄNDERUNG – AM ALTEN BAHNDAMM –

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. Nutzungsbeschränkungen und Ausschluss von Arten baulicher Nutzung

(gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für **sportliche Zwecke** nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen** nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. dem zweiten Abschnitt BauNVO)

2.1 Für das im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine **Firsthöhe von maximal 8,0 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist eine **Traufhöhe von maximal 5,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straße bis zum Traufpunkt = Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) einzuhalten.

2.3 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 **bis zu 25 von Hundert** zulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind **maximal zwei Wohnungen** je Gebäude zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von **mindestens 5,0 m Tiefe** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

5. Einrichtung von Nebenanlagen

(gemäß § 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern **nicht zulässig**.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

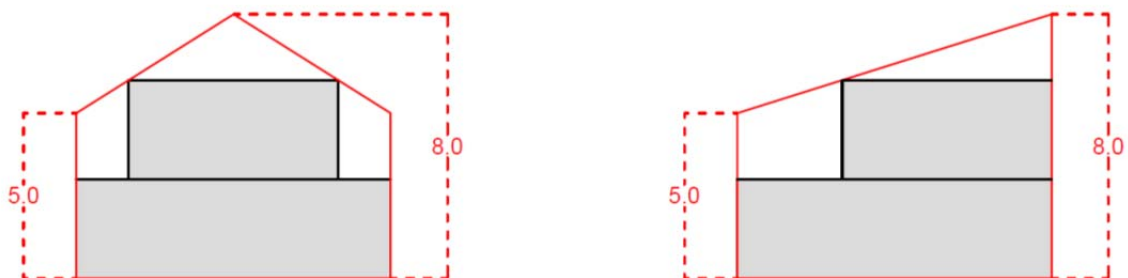
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

6. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

(gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB)

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind Dächer ausschließlich als **Satteldächer** mit einer Dachneigung von 20° bis 35, **Pulldächer** oder **versetzte Pulldächer** mit einer Dachneigung von 15° bis 30° sowie **Flachdächer** zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im Einzelfall von den festgesetzten Traufhöhen für Gebäude mit Flachdach abgewichen werden, sofern im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der zeichnerische Nachweis erbracht wird, dass sich der geplante Baukörper vollständig in das zulässige Regelprofil einfügt. Das Regelprofil entspricht einem Gebäude mit Sattel- bzw. Pulldach, welches die maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 m bzw. die maximale zulässige Traufhöhe von 5,0 m innerhalb der zulässigen Dachneigungen und Baugrenzen ohne etwaige Dachaufbauten oder Baukörpervorsprünge ausnutzt. Die Voraussetzungen für eine Abweichung werden erfüllt, wenn das geplante Gebäude mit Flachdach die im Sinne des Regelprofils maximal möglichen Außenkanten desselben Gebäudes mit einem fiktiven Sattel- bzw. Pulldach nicht überschreitet. Die Art des zeichnerischen Nachweises wird im Folgenden beispielhaft dargestellt:



- 6.2 Für die Wohngebäude sind nur **Dacheindeckungen** mit matter Oberfläche in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
- 6.3 Einfriedungen sind entlang der **rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen** zulässig. Entlang privater Grundstücke beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen **maximal 1,80 m** und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen **maximal 1,00 m**. Die Einfriedungen sind entweder in Form von Zaunkonstruktionen aus **Holz** zu errichten, oder als **Hecken** gemäß den Vorgaben unter Punkt 8.2 anzupflanzen.

7. **Beseitigung von Niederschlagswasser**

(gemäß § 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 7.1 Das Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen wie Dächern, Terrassen und sonstigen Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über den **Mischwasserkanal** zu entsorgen.
- 7.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

C. **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

8. **Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 In den zeichnerisch dafür vorgesehenen Bereichen sind Heckenpflanzungen gemäß den Vorgaben unter Punkt 8.2 vorzunehmen. Entlang der Grundstücksgrenzen zum Landschaftsraum muss die Hecke **mindestens eine Höhe von 1,50 m** besitzen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die **maximale Höhe der Hecke 1,00 m**.
- 8.2 Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist. Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste 1:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität der Hecken:

Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm.

Hinweis:

Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NRW zu berücksichtigen.

- 8.3 Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Baum nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste 2:

Corylus avellane betulaceae	Haselnuss
Cydonia mespilus	Quitte
Juglans regia	Walnuss
Malus	Apfel

Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Sauerkirsche
Prunus italica	Pflaume
Prunus syrica	Zwetschke
Pyrus Rosaceae	Birne

Pflanzqualität der Bäume:

Bäume, Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, 3 x v.

- 8.4 Alle neu anzupflanzenden Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen und sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 9.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 9.2 Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich der erhaltenswerten Gehölz- und Vegetationsbestände durch einen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

10. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich

(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

- 10.1 Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung - Am alten Bahndamm - vom 18.06.2013 auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf den von der Stadt Alsdorf dafür erworbenen Flächen nordwestlich des Plangebietes (Gemarkung Hoengen, Flur 29, Flurstücknummern 31, 108, 127, 144, 160, 162) durch Anlage einer jungen Obstwiese.

D HINWEISE

11. Befreiungsanträge gemäß § 62 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm – ist gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz für alle Bauanträge eine Befreiung erforderlich. Diese ist bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen zu beantragen.

12. Verkehrsflächen gemäß § 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.

13. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 2. Änderung – Am Alten Bahndamm - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem Bereich, in dem mit Grundwasserbeeinflussungen bedingt durch Sumpfungsmaßnahmen im Rahmen des Braunkohlentagebaus zu rechnen ist.

14. Baugrund

In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung innerhalb dieser Bereiche sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.

15. Denkmalschutz

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

Alsdorf, den 25.02.2016

Wiese



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 275 – 2. ÄNDERUNG
– AM ALTEN BAHNDAMM –**

INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.	ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
3.	UMGEBUNG DES PLANGEBIETES.....	4
4.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
5.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
6.	AUFSTELLUNG NACH § 13 BAUGB.....	6
7.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	7
7.1	Zeichnerische Festsetzungen	7
7.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2	7
7.2	Textliche Festsetzungen	9
7.2.1	Nutzungsbeschränkungen und Ausschluss von Arten baulicher Nutzung	9
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.3	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	10
7.2.4	Garagen und Stellplätze	11
7.2.5	Einrichtung von Nebenanlagen.....	11
7.2.6	Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen	11
7.2.7	Beseitigung von Niederschlagswasser	13
7.2.8	Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes	14
7.2.9	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
7.2.10	Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich	17
7.2.11	Hinweise	18
8.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	20
8.1	Erschließungskonzept.....	20
8.2	Stellplätze	20
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr	20
9.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	20
9.1	Entwässerung	20
9.2	Abfallentsorgung	21
10.	LÄRMSCHUTZ	21
11.	GERUCHSEMISSIONEN	22
12.	ALTLASTEN	22
13.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	22

14.	ARTENSCHUTZ.....	22
15.	BODENDENKMALPFLEGE	24
16.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	24
17.	MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG.....	24
18.	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	24
19.	FLÄCHENBILANZ	24
20.	UMWELTBERICHT	25

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung - Am alten Bahndamm - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm - befindet sich im Stadtteil Hoengen am nordwestlichen Ortsrand. Das Plangebiet wird

- im Nordwesten durch die stillgelegte Eisenbahnlinie Mariagrube-Siersdorf,
- im Südwesten durch die Wiesen „Hinter die Oligshöf“,
- im Südosten durch die Feldstraße und
- im Nordosten durch das an der Falterstraße bereits realisierte Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 275 begrenzt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha.

3. UMGEBUNG DES PLANGEBIETES

Die Fläche des Plangebietes besitzt einen Ortsrandcharakter, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wird gegenwärtig auf dessen Grundlage bebaut. Lediglich der Bereich an der Ecke Schillerstraße/ Feldstraße wird noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Ortslage Hoengen besteht aus einer gewachsenen Siedlungsstruktur die durch Wohnbebauung dominiert wird. Die nähere Umgebung des Bebauungsplangebietes ist im Bereich Falterstraße, der Straße Am Bahndamm sowie der Schillerstraße durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit Satteldächern sowie Pultdächern geprägt. Entlang der Schillerstraße ist zum Teil eine Bebauung in geschlossener Bauweise vorhanden. Südöstlich der Feldstraße grenzt das Seniorenzentrum „St. Anna“ an das Plangebiet sowie weitere in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise errichtete Wohnbebauung, die dem betreuten Wohnen dient.

4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 – Am alten Bahndamm – liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Baesweiler- Alsdorf-Merkstein“. Da er den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – überplant, wird er von den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht erfasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Bebauungsplan

Für den zu ändernden Bereich sind derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung – Am alten Bahndamm – mit Rechtskraft vom 12.12.2013 maßgeblich, welcher den südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 275 - Am alten Bahndamm (Rechtskraft 21.12.2006) überplant und für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung – Am Alten Bahndamm – überplant diesen Bebauungsplan und setzt ebenfalls ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

5. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 konnte für das Plangebiet nunmehr eine Baulandmobilisierung erreicht werden. Für den östlichen Teilplanbereich entlang der Feldstraße wurden – unter weitestgehender Berücksichtigung der vorhandenen Parzellengrenzen – Wohnhöfe unterschiedlicher Größe festgesetzt und westlich der Einmündung Schillerstraße erfolgte die Festsetzung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung.

Im Zuge der derzeitigen Realisierung ergibt sich Konkretisierungsbedarf bezüglich einiger Formulierungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung.

Infolge zahlreicher Bauherrenwünsche nach modernen Wohnhausstilen wurden unter anderem Gebäude mit Flachdächern, zum Teil mit unterschiedlichsten Staffeldach-Variationen, beantragt.

Der Bebauungsplan Nr. 275 - 1- Änderung - enthält allgemeine Festsetzungen zu Traufhöhen (max. 5,0 m) bzw. Firsthöhen (max. 8,0 m). Im Realisierungsfalle eines Flachdachgebäudes bedeutet dies zur Einhaltung der aufgehenden Wandhöhe bis zum Dachabschluss (Attika), dass I-geschossige Bungalowgebäude sowie allseitig zurückspringende Staffelgeschosse im Obergeschoss planungsrechtlich zulässig wären. Die aufgehenden Fassaden eines II-geschossigen Flachdachgebäudes (ohne Staffelfürsprung) überschreiten jedoch die planungsrechtlich ausgewiesene Traufhöhe und stellen somit jeweils einen aufwendigen Befreiungstatbestand dar. Den Bauherrenwünschen kann jedoch durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung mit Definition einer Ausnahmeregelung im Einzelfall Rechnung getragen werden, ohne den Zulässigkeitsmaßstab der Umgebung negativ zu beeinträchtigen.

Im Zuge der o.g. Baulandmobilisierung konnte auch der für den ökologischen Ausgleich erforderliche Grunderwerb getätigt und abschließend geregelt werden. Es konnten im östlichen Teilplangebiet nicht alle ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 275 avisierten Flächen zwischen den Wohnbauflächen entlang der Feldstraße und dem Bahndamm erworben werden, dennoch wird der erforderliche Ökopunktausgleich durch die nunmehr vorgesehenen Maßnahmen gewährleistet.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 18.06.2013, bzw. der darin beschriebene ökologische Ausgleich, sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung - Am Alten Bahndamm. Mit dem zwischenzeitlich getätigten Grunderwerb soll der erforderliche ökologische Ausgleich nunmehr nach § 9 Abs. 1a BauGB für diese Grundstücke konkret und abschließend festgesetzt und somit formal angepasst werden.

Bezüglich des ökologischen Ausgleichs wird der bisherige Hinweis unter Abschnitt D Punkt 11 der textlichen Festsetzungen entfernt und durch eine neue Festsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB unter Abschnitt C Punkt 10 ersetzt. Die Nummerierung der verbleibenden Hinweise wird angepasst. Bezüglich der Höhen für Flachdachgebäude wird der Punkt 6.1 in Abschnitt B gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um die Möglichkeit einer Abweichung von den festgesetzten Traufhöhen bei Gebäuden mit Flachdach ergänzt. Darüber hinaus wird im Punkt 6.1 mit der Änderung der Formulierung „versetzte Satteldächer“ in „versetzte Pultdächer“ ein Druckfehler korrigiert. Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung - werden unverändert übernommen.

6. AUFSTELLUNG NACH § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die vorgesehenen Konkretisierungen der textlichen Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich sowie zu den First- und Traufhöhen von Flachdächern und Staffelgeschossen berühren die Grundzüge der Planungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 - 1. Änderung nicht, sondern konkretisieren die bisherigen Festsetzungen lediglich. Zudem wird durch die Planungen keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Im Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

7. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm - aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung	WA1	WA2
Art der Nutzung	WA – Allgemeines Wohngebiet	WA – Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	o - offen	o - offen
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	2 Wo	2 Wo
Maß der baulichen Nutzung		
Geschossigkeit	II	II
GRZ - Grundflächenzahl	0,4	0,4
GFZ - Geschossflächenzahl	0,8	0,8
Höchstmaß Firsthöhe - FH	max. 8,0 m	max. 8,0 m
Höchstmaß Traufhöhe - TH	max. 5,0 m	max. 5,0 m
Zulässiger Haustyp	E - Einzelhäuser	ED – Einzelhäuser und Doppelhäuser

7.1 Zeichnerische Festsetzungen

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2

Festsetzungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm – wird ein Allgemeines Wohngebiet – WA mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Bebauung ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur in offener Bauweise sowie mit maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Darüber hinaus ist eine Bebauung nur in Form von Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 5,0 m zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen besitzen eine Tiefe zwischen 9,0 m und 14,0 m.

Begründung:

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes folgt dem Planungsziele der Schaffung einer gehobenen Wohnbebauung mit ländlichem Charakter und entspricht den Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung – Am alten Bahndamm -.

Das Plangebiet bildet den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft. Dabei wird eine wenig verdichtete Baustruktur angestrebt, die einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt und zugleich den Grünanteil erhöht. Aus diesem Grund ist eine Bebauung

in den mit WA 1 bezeichneten Bereichen nur in Form von Einzelhäusern zulässig. Die einzige Ausnahme hiervon stellt das Baufeld WA 2 im mittleren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 275 - 2. Änderung -. An dieser Stelle wird auch die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen, da sich bei einer reinen Bebauung der vorhandenen Fläche entlang der Stichstraße mit Einzelhäusern ungünstige bzw. zu große Grundstücke ergeben. Darüber hinaus unterscheidet sich die Bebauung entlang der Stichstraße auch strukturell von den umliegenden Wohnhöfen. Um diesen Unterschied städtebaulich hervorzuheben, ist in diesem beschränkten Bereich neben der Einzelhausbebauung auch eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich.

Um die Vermarktungschancen der Grundstücke zu erhöhen werden die GRZ und die GFZ auf das im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,4 bzw. 0,8 angehoben. Trotz dieser Anhebung bleibt der angestrebte Charakter einer aufgelockerten Bebauung insgesamt erhalten, da die Bebauung entlang des südlichen Bereichs der Feldstraße nur einzeilig zulässig ist.

Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung zu steuern, sind bei deren Errichtung maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der im Umfeld des Plangebietes bereits vorhandenen Siedlungsstruktur und ermöglicht außerdem die gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung.

Die maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit 8,0 m bzw. mit 5,0 m festgesetzt. Damit wird die Höhenstruktur der umliegenden Bebauung aufgenommen und fortgesetzt, während gleichzeitig die Maßstäblichkeit der zweigeschossigen Gebäude gewährleistet bleibt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird im Plangebiet auf höchstens zwei Wohnungen beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung der Bebauung und gewährleistet somit den ländlichen Charakter des Wohngebietes. Zudem werden durch die Festsetzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

Um den ländlichen Charakter der Umgebung zu erhalten und die ortstypische Baustruktur fortzuführen, wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, die zugleich eine Durchgrünung des Gebietes sowie eine Vernetzung mit den nordwestlich angrenzenden Wiesenflächen ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baufenster definiert. Die Anordnung der Baufenster wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht und die städtebauliche Zielsetzung der Erhaltung des Gebietscharakters erreicht wird. Die Baufenster sind im Bereich der Wohnhöfe zwischen 9,0 m und 12,0 m tief. Dadurch wird die Errichtung ausreichend großer und attraktiver Gebäude mit angemessen dimensionierten Gärten ermöglicht, ohne das Plangebiet zu stark zu verdichten. Im Bereich der einzeiligen Bebauung im südwestlichen Teil des Plangebietes sind die Baufenster mit einer Tiefe von 14,0 m großzügiger dimensioniert worden, um den größeren Grundstücken Rechnung zu tragen. Insgesamt fügen sich die vorgesehenen Bautiefen maßstäblich in die Umgebung ein.

7.2 Textliche Festsetzungen

7.2.1 Nutzungsbeschränkungen und Ausschluss von Arten baulicher Nutzung gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB

Festsetzungen unter 1.1:

„1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.“

Begründung:

Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient insbesondere einer dem Ortsbild angemessenen Bebauung des Plangebietes. Das Erscheinungsbild der oben aufgeführten Nutzungen entspricht nicht der für diese Lage städtebaulich beabsichtigten Bau- und Nutzungsstruktur. Zudem sind diese Nutzungen mit einem hohen Kundenverkehr verbunden, welcher für zusätzliche Verkehrsbelastungen im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten führen würde. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind geeignetere Standorte an anderen Stellen im Stadtgebiet in ausreichender Zahl vorhanden.

Festsetzungen unter 1.2:

„1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig.“

Begründung:

Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient insbesondere einer dem Ortsbild angemessenen Bebauung des Plangebietes. Das Erscheinungsbild der oben aufgeführten Nutzungen entspricht nicht der für diese Lage städtebaulich beabsichtigten Bau- und Nutzungsstruktur. Zudem sind diese Nutzungen mit einem hohen Kundenverkehr verbunden, welcher für zusätzliche Verkehrsbelastungen im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten führen würde. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind geeignetere Standorte an anderen Stellen im Stadtgebiet in ausreichender Zahl vorhanden.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. dem zweiten Abschnitt BauNVO)

Festsetzungen unter 2.1:

„2.1 Für das im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal 8,0 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.“

Begründung:

Die maximale Firsthöhe wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 mit 8,0 m festgesetzt. Damit wird die Höhenstruktur der umliegenden Bebauung aufgenommen und fortgesetzt, während gleichzeitig die Maßstäblichkeit der zweigeschossigen Gebäude gewährleistet bleibt.

Festsetzungen unter 2.2:

„2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist eine Traufhöhe von maximal 5,00 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straße bis zum Traufpunkt = Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) einzuhalten.“

Begründung:

Die maximale Traufhöhe wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 mit 8,0 m bzw. mit 5,0 m festgesetzt. Damit wird die Höhenstruktur der umliegenden Bebauung aufgenommen und fortgesetzt, während gleichzeitig die Maßstäblichkeit der zweigeschossigen Gebäude gewährleistet bleibt.

Festsetzungen unter 2.3:

„2.3 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 bis zu 25 von Hundert zulässig.“

Begründung:

In den textlichen Festsetzungen ist ferner geregelt, dass die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur 25 v.H betragen darf. Mit der Einschränkung soll eine geringere Versiegelung des Plangebietes erreicht und so die ländlich gewachsene Struktur in diesem Bereich erhalten werden. Gleichzeitig wird eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

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

Festsetzungen unter 3.1:

„3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.“

Begründung:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird im Plangebiet auf höchstens zwei Wohnungen beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung der Bebauung und gewährleistet somit den ländlichen Charakter des Wohngebietes. Zudem werden durch die Festsetzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

7.2.4 Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Festsetzungen unter 4.1:

„4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.“

Begründung:

Die Festsetzung einer 5,0 m tiefen Garagenvorstellfläche dient zum einen der Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum der Wohnhöfe, da auf diese Weise ein zweiter, ausreichend großer Stellplatz auf dem Grundstück selbst vorhanden ist. Zum anderen wird mit einer 5,0 m tiefen Vorstellfläche vermieden, dass größere Fahrzeuge über die Grundstücksgrenze in den Straßenraum hereinragen und dort ein Risiko für den fließenden PKW-Verkehr oder Fußgänger und Radfahrer darstellen.

7.2.5 Einrichtung von Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Festsetzungen unter 5.1:

„5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern nicht zulässig.“

Begründung:

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

7.2.6 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB)

Festsetzungen unter 6.1:

„6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind Dächer ausschließlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35°, Pultdächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° sowie Flachdächer zulässig.“

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im Einzelfall von den festgesetzten Traufhöhen für Gebäude mit Flachdach abgewichen werden, sofern im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der zeichnerische Nachweis erbracht wird, dass sich der geplante Baukörper vollständig in das zulässige Regelprofil einfügt. Das Regelprofil entspricht einem Gebäude mit Sattel- bzw. Pultdach, welches die maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 m bzw. die maximale zulässige Traufhöhe von 5,0 m innerhalb der zulässigen Dachneigungen und Baugrenzen ohne etwaige Dachaufbauten oder Baukörpervorsprünge ausnutzt. Die Voraussetzungen für eine Abweichung werden erfüllt, wenn das geplante Gebäude mit Flachdach die im Sinne des Regelprofils maximal möglichen Außenkanten desselben Gebäudes mit einem fiktiven Sattel- bzw. Pultdach nicht

überschreitet. Die Art des zeichnerischen Nachweises wird im Folgenden beispielhaft dargestellt:“

Begründung:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW ergänzen die Festsetzungen nach § 9 BauGB, um das ortstypische Erscheinungsbild und eine städtebaulich gestalterische Ordnung in Alsdorf-Hoengen zu sichern. Da es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung – um eine große Fläche in Ortsrandlage handelt, wird dem städtebaulichen Ziel einer harmonischen und einheitlichen Baustruktur ein hoher Stellenwert beigemessen.

Mit der Festsetzung der Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 35°, als Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 30° sowie als Flachdach, wird einerseits die gestalterische Freiheit in der Architektur sowie eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht. Andererseits wird eine gestalterische Anpassung an den Bestand angestrebt, sodass ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild im Plangebiet erreicht wird.

Im Zuge der derzeitigen Realisierung der Bebauung ergibt sich Konkretisierungsbedarf bezüglich einiger Formulierungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung. Infolge zahlreicher Bauherrenwünsche nach modernen Wohnhausstilen wurden unter anderem Gebäude mit Flachdächern, zum Teil mit unterschiedlichsten Staffeldach-Variationen, beantragt.

Der Bebauungsplan Nr. 275 - 1- Änderung - enthält allgemeine Festsetzungen zu Traufhöhen (max. 5,0 m) bzw. Firsthöhen (max. 8,0 m). Im Realisierungsfalle eines Flachdachgebäudes bedeutet dies zur Einhaltung der aufgehenden Wandhöhe bis zum Dachabschluss (Attika), dass I-geschossige Bungalowgebäude sowie allseitig zurückspringende Staffelgeschosse im Obergeschoss planungsrechtlich zulässig wären. Die aufgehenden Fassaden eines II-geschossigen Flachdachgebäudes (ohne Staffelfürsprung) überschreiten jedoch die planungsrechtlich ausgewiesene Traufhöhe und stellen somit jeweils einen aufwendigen Befreiungstatbestand dar. Den Bauherrenwünschen kann jedoch durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung mit Definition einer Ausnahmeregelung im Einzelfall Rechnung getragen werden, ohne den Zulässigkeitsmaßstab der Umgebung negativ zu beeinträchtigen.

Hierzu wird nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall eine Abweichung von der festgesetzten Traufhöhe für Gebäude mit Flachdach ermöglicht. Für die entsprechenden Baukörper ist jedoch der zeichnerische Nachweis zu erbringen, dass dieser sich vollständig in das zulässige Regelprofil einfügt. Das Regelprofil entspricht einem Gebäude mit Sattel- bzw. Pultdach, welches die maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 m bzw. die maximale zulässige Traufhöhe von 5,0 m innerhalb der zulässigen Dachneigungen und Baugrenzen ohne etwaige Dachaufbauten oder Baukörpervorsprünge ausnutzt. Die Voraussetzungen für eine Abweichung werden erfüllt, wenn das geplante Gebäude mit Flachdach die im Sinne des Regelprofils maximal möglichen Außenkanten desselben Gebäudes mit einem fiktiven Sattel- bzw. Pultdach nicht überschreitet. Die Art des zeichnerischen Nachweises wird anhand von Darstellungsbeispielen in den textlichen Festsetzungen erläutert.

Festsetzungen unter 6.2:

„6.2 Für die Wohngebäude sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig.“

Begründung:

Die Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Dacheindeckungen im Plangebiet orientiert sich an dem Gebäudebestand in der Umgebung und dient dazu, die geplante Bebauung städtebaulich in die Umgebung zu integrieren. Darüber hinaus fügen sich die festgesetzten, natürlichen Farbtöne der Dacheindeckungen in das Landschaftsbild der naturnahen Umgebung des Plangebietes ein.

Festsetzungen unter 6.3:

„6.3 Einfriedungen sind entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Entlang privater Grundstücke beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen maximal 1,80 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen maximal 1,00 m. Die Einfriedungen sind entweder in Form von Zaunkonstruktionen aus Holz zu errichten, oder als Hecken gemäß den Vorgaben unter Punkt 8.2 anzupflanzen.“

Begründung:

Um im Bereich der Wohnhöfe und insbesondere der Vorgärten ein offenes städtebauliches Bild zu erzielen, welches den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens unterstützt, sind Einfriedungen nur entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen auf 1,80 m entlang privater Grundstücke gewährleistet ein der Lage des Plangebietes entsprechendes, offenes sowie ländliches Siedlungsbild und bietet gleichzeitig einen ausreichenden Sichtschutz. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird die Höhe der Einfriedungen aufgrund der Einsehbarkeit, insbesondere in Kurvenbereichen, auf 1,0 m beschränkt.

Die Einschränkung der zulässigen Einfriedungen auf Zaunkonstruktionen aus Holz bzw. Heckenpflanzungen trägt ebenfalls zum ländlichen Charakter der Wohnbebauung bei. Zusätzlich dienen die Heckenpflanzungen der Erhöhung des Grünanteils innerhalb der Siedlung und schaffen eine Grünvernetzung in den angrenzenden Landschaftsraum.

7.2.7 Beseitigung von Niederschlagswasser
(gemäß § 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzungen unter 7.1:

„7.1 Das Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen wie Dächern, Terrassen und sonstigen Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über den Mischwasserkanal zu entsorgen.“

Begründung:

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Feldstraße. Das Mischwasser wird der Kläranlage zugeführt und dort nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik gereinigt. Für die geplante innere Erschließung ist die Erweiterung des Kanalnetzes erforderlich. Diese ist von künftigen Erschließungsträgern herzustellen.

Zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser nach § 51a LWG wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.275 – 1. Änderung am 29.03.2006 ein Versickerungsgutachten durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Da die Grundzüge der Planung durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird das

Gutachten auch für den Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - herangezogen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes nicht möglich bzw. nicht praktikabel ist, da dort eine Lösslehmschicht von 5,0 m bis 8,0 m ansteht und die Platzverhältnisse auf den zu bebauenden Grundstücken eine Versickerung auf eben diesen aber nicht zulassen. Denkbar wäre ein Bodenaustausch mit versickerungsfähigem Material, der jedoch bei den Tiefen von 5,0 m bis 8,0 m sehr aufwendig wäre.

Festsetzungen unter 7.2:

„7.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.“

Begründung:

Durch die Festsetzung zur Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Erschließungswegen mit wasserdurchlässigen Belägen soll sichergestellt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Außerdem wird mit dieser Festsetzung das Ziel verfolgt, die im Plangebiet vorhandenen Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

7.2.8 Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzungen unter 8.1:

„8.1 In den zeichnerisch dafür vorgesehenen Bereichen sind Heckenpflanzungen gemäß den Vorgaben unter Punkt 8.2 vorzunehmen. Entlang der Grundstücksgrenzen zum Landschaftsraum muss die Hecke mindestens eine Höhe von 1,50 m besitzen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die maximale Höhe der Hecke 1,00 m.“

Begründung:

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen sind die Einbindung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 275 -2. Änderung – Am alten Bahndamm - in das bereits bestehende grüne geprägte, ländliche Ortsbild sowie die Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für die vorhandenen Vögel, Insekten und Kleinsäuger im Plangebiet. Die Festsetzung der Heckenpflanzungen entlang der Grenze des Landschaftsraumes in einer Höhe von mindestens 1,50 m dient darüber hinaus als natürlicher Windschutz für die angrenzenden Grundstücke am Siedlungsrand. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung der Erhöhung des Grünanteils innerhalb der Siedlung Rechnung. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird die Höhe der Hecken aufgrund der Einsehbarkeit, insbesondere in Kurvenbereichen, auf 1,0 m beschränkt.

Festsetzungen unter 8.2:

„8.2 Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist.“

Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste 1:

<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Buche</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>

Pflanzqualität der Hecken:

Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm.

Hinweis:

Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NRW zu berücksichtigen.“

Begründung:

Die Integration einer offenen Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht, die zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist, in die Hecke verfolgt das Ziel, Personen oder größeren Tieren den Zugang zum Grundstück zu verwehren. Aufgrund der Nähe zum Landschaftsraum wird jedoch die Freihaltung einer 10 cm hohen Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich festgesetzt, um der lokalen Fauna den Zugang zu ermöglichen. Für die Heckenpflanzungen wurden heimische, standortgerechte Pflanzenarten gewählt, um eine optimale Integration in den vorhandenen Naturhaushalt zu gewährleisten.

Festsetzungen unter 8.3:

„8.3 Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Baum nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste 2:

<i>Corylus avellane betulaceae</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Cydonia mespilus</i>	<i>Quitte</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Malus</i>	<i>Apfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Süßkirsche</i>
<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Sauerkirsche</i>
<i>Prunus italica</i>	<i>Pflaume</i>
<i>Prunus syrica</i>	<i>Zwetschke</i>
<i>Pyrus Rosaceae</i>	<i>Birne</i>

Pflanzqualität der Bäume:

Bäume, Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, 3 x v.“

Begründung:

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen sind die Einbindung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 275 -2. Änderung – Am alten Bahndamm - in

das bereits bestehende grünteprägte, ländliche Ortsbild sowie die Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für die vorhandenen Vögel, Insekten und Kleinsäuger im Plangebiet. Die Festsetzung zur Pflanzung eines Baumes pro Baugrundstück trägt außerdem zur Erhöhung des Grünanteils innerhalb der Siedlung bei.

Für die Baumpflanzungen wurden ortstypische Pflanzenarten gewählt, um eine optimale Integration in den vorhandenen Naturhaushalt zu gewährleisten.

Festsetzungen unter 8.4:

„8.4 Alle neu anzupflanzenden Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen und sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.“

Begründung:

Die Festsetzungen unter Punkt 8.4 dienen dazu, die Qualität sowie die Umsetzung der Bepflanzungen in einem bestimmten Zeitraum sicherzustellen. Um darüber hinaus eine langfristige Erhaltung der Bepflanzungen zu gewährleisten, werden außerdem Festsetzungen zum Erhalt, zur Pflege und zum Ersatz der Gehölze getroffen.

7.2.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Festsetzungen unter 9.1:

„9.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.“

Begründung:

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 275 -2. Änderung - wurden Grünflächen festgesetzt in denen sich zahlreiche Bestandsbäume sowie Heckenstrukturen befinden. Entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Schillerstraße sind folgende Bestandsbäume vorhanden:

Stieleiche	Quercus robur
Amerikanische Roteiche	Quercus rubra
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Esche	Fraxinus excelsior
Weißdorn	Crataegus monogyna

Entlang der Grenze zum Landschaftsraum befinden sich außerdem folgende Gehölze:

Bäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia

Hecken:

Weißdorn	Crataegus monogyna.
----------	---------------------

Die Bäume und Hecken wurden aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihres Zustandes als erhaltenswert eingestuft und entsprechend in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm – zum Erhalt festgesetzt. Insbesondere die Eichen entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Schillerstraße werden als ökologisch wertvoll angesehen, da sie als Lebensraum des wahrscheinlich im Plangebiet vorkommenden Hirschkäfers dienen.

Die Festsetzungen zum Erhalt der Bäume und Hecken unterstützen die geplanten Neupflanzungen, dienen als Lebensraum für zahlreiche im Plangebiet vorkommende Tierarten und beeinflussen den lokalen Oberflächenhaushalt und das Mikroklima positiv. Darüber hinaus schaffen sie einen natürlichen Übergang zwischen der geplanten Bebauung und dem dahinter angrenzenden Landschaftsraum und prägen das ländliche Ortsbild im Plangebiet. Aus diesen Gründen wurden sie in der Planung berücksichtigt und sind dauerhaft zu erhalten.

Festsetzungen unter 9.2:

„9.2 Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich der erhaltenswerten Gehölz- und Vegetationsbestände durch einen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.“

Begründung:

Um Beschädigungen an den zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbeständen im Plangebiet während der Bauarbeiten zu vermeiden, wird festgesetzt, dass diese entsprechend gesichert werden müssen. Die Festsetzung trägt zu einem langfristigen Erhalt der Vegetationsbestände im Plangebiet bei.

7.2.10 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzungen unter 10.1:

„10.1 Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung - Am alten Bahndamm - vom 18.06.2013 auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf den von der Stadt Alsdorf dafür erworbenen Flächen nordwestlich des Plangebietes (Gemarkung Hoengen, Flur 29, Flurstücknummern 31, 108, 127, 144, 160, 162) durch Anlage einer jungen Obstwiese.“

Begründung:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung - Am alten Bahndamm - beinhalten unter Abschnitt D Punkt 11 einen Hinweis darauf, dass der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 18.06.2013, bzw. der darin beschriebene ökologische Ausgleich, Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung - Am Alten Bahndamm - sind. Allerdings wurde der erforderliche ökologische Ausgleich im Text nicht formal eindeutig nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Zum damaligen Zeitpunkt der Festsetzung war die konkrete Lage der Flächen für den ökologischen Ausgleich noch nicht bekannt. Zwischenzeitlich wurde der Grunderwerb der

benötigten Flächen durch die Stadt Alsdorf abgeschlossen und der ökologische Ausgleich kann nun mit konkretem Flächenbezug und formal eindeutig nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt werden. Hierzu wird der bisherige Hinweis unter Abschnitt D Punkt 11 entfernt und durch die neue Festsetzung unter Abschnitt C Punkt 10 ersetzt. Die Nummerierung der verbleibenden Hinweise wird angepasst. Da die Grundzüge der Planung durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 nicht berührt werden, wird der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 18.06.2013 auch als Grundlage für den Ausgleich der, im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 275 - 2. Änderung - erforderlichen, Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen.

7.2.11 Hinweise

Hinweise unter 11.:

„11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm – ist gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz für alle Bauanträge eine Befreiung erforderlich. Diese ist bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen zu beantragen.“

Begründung:

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – wurde vom Kreis Aachen - Untere Landschaftsbehörde – auf das Vorkommen bedrohter Tierarten, insbesondere auf das Vorkommen des Steinkauzes, im Plangebiet hingewiesen. Infolgedessen wurde im Bereich des Plangebietes eine artenschutzrechtliche Grundlagenerhebung (Dezember 2005) durch das Büro Pro Terra durchgeführt. Das Steinkauzvorkommen sowie das Vorkommen anderer geschützter Tierarten haben sich bestätigt. Mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde die Vereinbarung getroffen, dass die Baugebiete entwickelt werden können, wenn Ersatzlebensräume für die bedrohten Tierarten geschaffen werden. Diese sind mittlerweile im Rahmen eines Managementplanes zur Herstellung von Ersatzhabitaten für den Steinkauz vollständig hergestellt worden und werden regelmäßig kontrolliert und gepflegt. Der Managementplan sah auch eine zeitliche Staffelung zur Inanspruchnahme der Bauflächen vor, welche im Jahr 2008 abgelaufen ist.

Trotz des Ablaufes der zeitlichen Staffelung konnte bisher noch keine Ansiedlung des Steinkauzes in den Ersatzhabitaten nachgewiesen werden. Dies lässt sich damit begründen, dass die Flächen bisher nicht bebaut wurden und der ursprüngliche Lebensraum des Steinkauzes noch vorhanden ist.

Um den Anforderungen des Artenschutzes bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm - Rechnung zu tragen, ist es notwendig für alle Bauanträge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung – eine Befreiung gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz zu beantragen.

Hinweise unter 12.:

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

Begründung:

Zur Herstellung der Erschließung sind je nach lokaler Situation gegebenenfalls Abgrabungen oder Aufschüttungen und Stützmauern auf angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Dies ist dem jeweiligen Geländere relief geschuldet und durch die betroffenen Grundstückseigentümer zu dulden.

Hinweise unter 13.:

„13 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 2. Änderung – Am Alten Bahndamm - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem Bereich, in dem mit Grundwasserbeeinflussungen bedingt durch Sumpfungsmaßnahmen im Rahmen des Braunkohlentagebaus zu rechnen ist.“

Begründung:

Aufgrund des ehemaligen Steinkohlebergbaus sind innerhalb des Plangebietes, durch den Grubenwasseranstieg bedingte Hebungen an der Tagesoberfläche nicht auszuschließen. Der Hinweis trägt diesem Umstand Rechnung. Darüber hinaus wird auf die Grundwasserbeeinflussungen innerhalb des Plangebietes, bedingt durch den Braunkohlenbergbau hingewiesen. Die aktuell laufenden Sumpfungsmaßnahmen führen zu einem Absenken des Grundwasserspiegels. Dieser wird nach Beendigung der Maßnahmen wieder ansteigen.

Hinweise unter 14.:

„14. In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung innerhalb dieser Bereiche sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.“

Begründung:

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt L5102 weist in Teilen des Plangebietes Böden mit humosem Bodenmaterial aus. Humöse Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Aus diesem Grund sind bei einer Bebauung innerhalb der gekennzeichneten Bereiche gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196, erforderlich.

Hinweise unter 15.:

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

Begründung:

Da das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet nicht auszuschließen ist und diese oft erst bei den Erdarbeiten zutage treten, wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen.

8. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

8.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Falterstraße und die Feldstraße. Von der Feldstraße zweigen kleine Stichwege in einzelne Wohnhöfe ab, die in einem Platz münden. Die Stichwege werden in den Wohnhöfen als private Verkehrsflächen (Privatstraßen) bzw. gemeinsame Zufahrten ausgebaut. Vorgesehen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Stichwege als Mischverkehrsflächen. Hier sollen gleichberechtigt der Aufenthalt der Bewohner, das Kinderspielen sowie die Erschließung der Wohngebäude ermöglicht werden. Dadurch erhalten die einzelnen Baufelder einen individuellen Charakter, in denen nur Anliegerverkehre stattfinden. Gleichzeitig wird in den Wohnhöfen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht.

Die Erschließung der einzeiligen Bebauung im hinteren westlichen Teil des Plangebietes erfolgt direkt über die Feldstraße. Die Feldstraße soll als Erschließungsstraße mit einer Breite von 11,5 m ausgebaut werden, wodurch ein zügiges Abfließen des Verkehrs sowie ausreichend öffentliche Stellplätze gewährleistet werden sollen.

Um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich der Wohnbebauung zu sichern, werden Wegeflächen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Wege sollen mit ca. 4,0 m Breite als private Verkehrsflächen ausgebaut werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird durch die K 10 (Eschweilerstraße), die L 136 (Aachener Straße) sowie die L 240 gesichert, die Richtung Herzogenrath und Übach-Palenberg sowie nach Eschweiler führt. In der näheren Umgebung verläuft die A 44. Durch die günstige Lage des Plangebietes ist neben einer guten innerörtlichen Anbindung auch eine gute überörtliche Anbindung gegeben.

8.2 Stellplätze

Neben den Stellflächen auf den privaten Grundstücken sind weiterhin öffentliche Stellplätze im Bereich der auszuparzellierenden Verkehrsfläche der Feldstraße vorgesehen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV wird durch die im Gebiet verkehrenden

AVV-Buslinien AL 4 und 11 sowie den Haltepunkten Altenheim und Marienstraße sichergestellt. Damit bestehen Busverbindungen in Richtung Alsdorf, Broicher Siedlung, Broichweiden sowie Mariadorf und Hoengen – Industriepark.

9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Entwässerung

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den öffentlichen

Mischwasserkanal in der Feldstraße. Das Mischwasser wird der Kläranlage zugeführt und dort nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik gereinigt. Für die geplante innere Erschließung ist die Erweiterung des Kanalnetzes erforderlich. Diese ist von künftigen Erschließungsträgern herzustellen.

Zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser nach § 51a LWG wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.275 – 1. Änderung am 29.03.2006 ein Versickerungsgutachten durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Da die Grundzüge der Planung durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird das Gutachten auch für den Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - herangezogen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes nicht möglich bzw. nicht praktikabel ist, da dort eine Lösslehmschicht von 5,0 m bis 8,0 m ansteht und die Platzverhältnisse auf den zu bebauenden Grundstücken eine Versickerung auf eben diesen aber nicht zulassen. Denkbar wäre ein Bodenaustausch mit versickerungsfähigem Material, der jedoch bei den Tiefen von 5,0 m bis 8,0 m sehr aufwendig wäre.

9.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Abfallsatzung der Stadt Alsdorf geregelt.

10. LÄRMSCHUTZ

Nordwestlich des Plangebietes verläuft der Bahndamm der ehemaligen Bahnstrecke von Alsdorf nach Siersdorf. Da im Zuge der Wiederinbetriebnahme von alten Bahnstrecken in der Region Aachen die Aktivierung des Zugverkehrs auf diesem Streckenabschnitt seitens des Betreibers nicht ausgeschlossen wird, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm – ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Der Gutachter hat zur Einschätzung der Schallimmissionen bedingt durch die mögliche Wiederinbetriebnahme der alten Bahnstrecke die zu erwartenden Immissionspegel an der geplanten Bebauung prognostiziert.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass der gesamte 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 - Am alten Bahndamm – innerhalb der Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) liegt. An der geplanten Bebauung wird in Abhängigkeit des Abstandes zum Bahndamm ein Immissionspegel zur Tagzeit zwischen ca. 40 und 45 dB (A) prognostiziert. Je nach Abstand und Geschosshöhe ist bei den zum Bahndamm ausgerichteten Fassaden von Immissionen zwischen ca. 27,5 und 32,5 dB(A) zur Nachtzeit auszugehen. Damit sind mit hoher Wahrscheinlichkeit bei dem angenommenen Betrieb auf der tangierenden Regionalbahnstrecke im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm - keine Immissionen oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Tagzeit als auch für die Nachtzeit.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 weichen zwar geringfügig von der damals zugrunde gelegten Planung ab, allerdings ist nicht von einer Verschlechterung in Bezug auf den Immissionsschutz auszugehen, da die aktuell geplante einzeilige Bebauung weiter von der Bahnstrecke abrückt als die im Bebauungsplan Nr. 275 vorgesehene Hofbebauung.

11. GERUCHSEMISSIONEN

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm – wurde durch die ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. eine Geruchsmissionsprognose erarbeitet. Der Gutachter hat zur Beurteilung der Emissionssituation, bedingt durch die Gerüche der im Ortsteil ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, die zu erwartenden Auswirkungen / Beeinträchtigungen für die geplante Bebauung prognostiziert.

Die Ergebnisse der Messungen und Berechnungen zeigen, dass der Immissionswert mit 0,03 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung unterhalb der für Wohn- und Mischgebiete liegenden Toleranzgrenze von 0,10 liegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass zwischen den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 275 – 2. Änderung ein ausreichender Schutzabstand vorhanden ist, da sich für die entsprechenden Flächen eine Geruchseinwirkung berechnet, die unterhalb bzw. im Bereich der Irrelevanzschwelle gemäß Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) liegt.

Des Weiteren ist künftig mit einer weiteren Verringerung der Geruchsmissionen zu rechnen, da im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 275 zwei der dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe bereits schriftlich versichert haben, dass sie nach Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 253 und Nr. 275 ihre Betriebe altersbedingt aufgeben werden.

12. ALTLASTEN

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr.275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm – liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen vor.

13. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Zum Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – LPF – erarbeitet worden. Da die Grundzüge der Planung durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird das Gutachten auch für den Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - herangezogen. Demnach entsteht durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung ein ökologisches Defizit in Höhe eines Gesamtflächenwertes von - 103.290 ökologischen Werteinheiten (ÖW). Die ökologische Wertigkeit für die Eingriffsfläche vor dem Eingriff beträgt 138.348 ÖW. Um den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planung zu kompensieren, ist auf einem Intensivgrünland von 34.430 m² (137.720 ÖW) eine junge Obstwiese (241.010 ÖW) anzulegen. Realisiert werden soll diese Maßnahme auf den Flächen zwischen dem Plangebiet und der ehemaligen Bahnlinie Mariagrube – Siersdorf.

14. ARTENSCHUTZ

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – wurde vom Kreis Aachen - Untere Landschaftsbehörde – auf das Vorkommen bedrohter Tierarten, insbesondere auf das Vorkommen des Steinkauzes, hingewiesen.

Infolgedessen wurde im Bereich des Plangebietes eine artenschutzrechtliche Grundlagenenerhebung (Dezember 2005) durch das Büro Pro Terra durchgeführt. Das Steinkauzvorkommen sowie das Vorkommen anderer geschützter Tierarten haben sich

bestätigt. Mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde die Vereinbarung getroffen, dass die Baugebiete entwickelt werden können, wenn Ersatzlebensräume für die bedrohten Tierarten geschaffen werden.

Bereits vor der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm - wurde ein Managementplan zur Herstellung von Ersatzhabitaten für den Steinkauz und weitere bedrohte Tierarten erarbeitet. Dieser sieht Maßnahmen zur artgerechten Entwicklung und Gestaltung auf insgesamt vier Ausweichflächen in direkter Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 275 sowie ein Konzept für die zeitliche Staffelung der Inanspruchnahme der Bauflächen vor. Die letzte Phase der Staffelung ist im Jahr 2008 abgelaufen. Auf folgenden Flächen wurden Ersatzlebensräume geschaffen:

- Flächenensemble am Haldenfuß (Maria-Hauptschacht), das die vorhandene junge Obstwiese, den Ackerschutzstreifen und zwei Parzellen am Bahndamm umfasst.
- Ackerfläche der Stadt Alsdorf nördlich des alten Bahndamms (Parzelle: Gemarkung Alsdorf, Flur 29, Flurstück 9).
- Wiesenfläche zwischen dem alten Bahndamm und der geplanten Bebauung.
- Fläche am Industriepark, zwischen Bodendenkmal und Bahndamm.

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen des Managementplanes bereits umgesetzt:

- Intensive und extensive Grünlandpflege: (Mahd und/oder Beweidung) Ziel ist es, dem Steinkauz die Bodenjagd zu ermöglichen. Vor allem zur Zeit der Jungenaufzucht benötigen die Elterntiere nestnahe Flächen mit niedriger Vegetation.
- Saumentwicklung: (stehen lassen von mind. 2,0 m breiten Grünstreifen)
- Ergänzende Gehölzentwicklung: (Baumpflanzungen, Baumpflege, Heckenanlage sowie Pflege, Freistellen von Zielbäumen) Diese stellen ein Entwicklungspotential für die Niststanorte des Steinkauzes sowie anderer bedrohter Tierarten dar. Zudem gliedern insbesondere Hecken die Landschaft und bilden Grenzlebensräume, die sich durch einen besonderen Artenreichtum auszeichnen. So wird das Nahrungsangebot und die notwendige Strukturierung der Landschaft für den Steinkauz erhöht.
- Anbringen von weiteren Niströhren und Niströhrenpflege: Durch das Ausbringen von künstlichen Niströhren kann der Anteil an elementaren Biotopstrukturen, die nicht im Gebiet vorkommen erhöht werden.
- Ansitzwarten: Da der Steinkauz die Jagd von Ansitzwarten aus betreibt, werden vereinzelt entsprechende Strukturen geschaffen.

Mehrere der bedrohten Tierarten benötigen als Lebensgrundlage den gleichen Biotoptyp wie der Steinkauz. Mit der Herstellung der Ersatzlebensräume fanden auch diese Arten eine neue Lebensgrundlage.

Um den Lebensraum des Steinkauzes langfristig zu erhalten und seine weitere Ansiedlung im Stadtgebiet zu fördern, werden die Ausweichhabitate regelmäßig gepflegt und kontrolliert. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von Steinkauzhabitaten erfolgt jährlich in Begleitung von ökologisch geschultem Fachpersonal. Ein Bericht über die umgesetzten Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Arten wird in regelmäßigen Abständen der Oberen Landschaftsbehörde zugesandt.

Heute sind die neu angelegten Habitatstrukturen durch die regelmäßige Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen, ihre Pflege sowie Kontrolle soweit entwickelt, dass die Vögel erfolgreich umsiedeln können, sobald ihre Lebensräume durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung in Anspruch genommen werden.

15. BODENDENKMALPFLEGE

Da das Vorkommen von Bodendenkmäler im Plangebiet nicht auszuschließen ist, wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Die Bestimmungen der § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind zu beachten. Bodenfunde sind unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu belassen. Weisungen für den Fortgang der Arbeit sind abzuwarten.

16. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 2. Änderung – ist ein Bodenordnungsverfahren notwendig.

17. MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG

Die Feldstraße ist von der Stadt Alsdorf gemäß Bebauungsplan in einer Breite von 11,5 m auszubauen. Die weiteren notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind durch die Bauherren bzw. Erschließungsträger herzustellen.

Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen wurden bereits im Plangebiet hergestellt. Genauere Erläuterungen sind dem Punkt „7.4 Artenschutz“ zu entnehmen.

Der erforderliche ökologische Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft soll über Kostenerstattungsbeiträge finanziert werden.

18. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die ergänzende Kanalisation und die Herstellung der Stickerschließungen erfolgt durch die Bauherren bzw. die künftigen Investoren. Ferner werden Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Feldstraße durch die Stadt Alsdorf gemäß BauGB erhoben. Die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs erfolgt über Kostenerstattungsbeträge.

19. FLÄCHENBILANZ

Flächen BP 275 – 2. Änderung	in m²	maximal befestigte Flächen
		in m²
Allgemeines Wohngebiet	~27.292	~13.646
Verkehrsflächen	~8.997	~8.997
Weg	~1.805	~1.805
Grünfläche	~1.490	-----
Summe	~39.584	~24.448

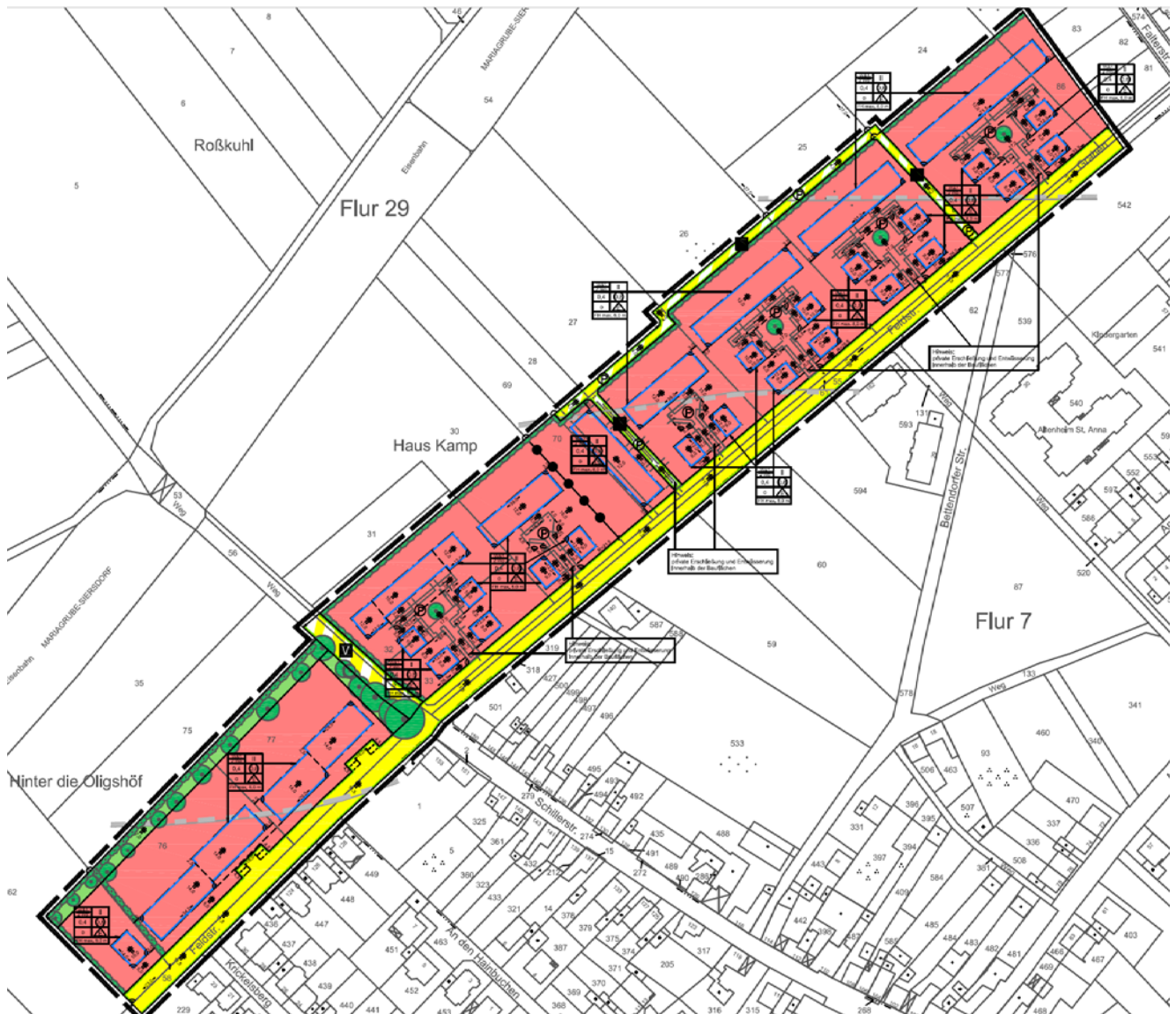
20. UMWELTBERICHT

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm - nach § 13 BauGB erfolgt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

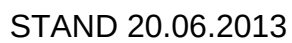
Alsdorf, den 25.02.2016

Wiese

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG (LPF) **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 275 „AM ALTEN BAHNDAMM“**



STADT ALSDORF
 FG 2.3 – SONDERAUFGABEN UND UMWELT
 ALSDORF, 18.06.2013



INHALTSVERZEICHNIS:

1.0 EINLEITUNG

- Anlass der Planung
- Lage im Raum
- Gesetzliche Grundlagen

2.0 ARBEITSMETHODE

3.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planerische Vorgaben

4.0 BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDBEWERTUNG

4.1 Naturräumliche Grundlagen

- Naturräumliche Einheiten
- Klima
- Geologie und Boden
- Gewässer
- Relief
- Potentielle natürliche Vegetation
- Reale Vegetation / Biotoptypen
- Fauna
- Landschaftsbild und Erholung
- Vorbelastung des Landschaftsraumes
- Schutzgebiete / wertvolle Biotope

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

6.0 BEWERTUNG DES EINGRIFFES

7.0 ERSATZMASSNAHMEN

1.0 EINLEITUNG

- Anlass der Planung
- Lage im Raum
- Gesetzliche Grundlagen

Die Stadt Alsdorf beabsichtigt, den Bebauungsplan 275 – „Am alten Bahndamm“ zu ändern. Die Baugrundstücke sollen einen neuen Zuschnitt und eine teils geänderte Erschließung erhalten. Der ökologische Ausgleich ist neu zu ordnen.

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm – befindet sich im Stadtteil Hoengen am nordwestlichen Ortsrand.

Derzeit wird das Plangebiet größtenteils als Intensivgrünland zur Pferdehaltung genutzt. Auf einer kleineren Fläche wird Ackerbau betrieben.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag – LPF - ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LG-NRW) in den letztgültigen Fassungen.

Nach dem BauGB § 1 Abs.5 sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs.7 a – i sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Der § 1a BauGB ergänzt die zu beachtenden Vorschriften zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes in Zusammenhang mit der Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

2.0 ARBEITSMETHODE

Dem eigentlichen Planentwurf geht eine Bestandserfassung des betroffenen Raumes voraus. Gleichzeitig werden die von der Planung berührten natürlichen Grundlagen, Schutzgebiete, bestehenden Flächennutzungen sowie Planungen Dritter erfasst. Die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten und ermöglichten Nutzungen (Eingriffe im Sinne des LG-NRW) werden bewertet und mit dem Bestand verglichen.

Im Zuge dieses Vergleichs lässt sich das Ausmaß der Beeinträchtigung bzw. die Schwere des Eingriffs durch das Vorhaben auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufzeigen und bewerten. Hieraus werden die ausgleichenden landschaftspflegerischen Maßnahmen abgeleitet.

Als Arbeitsgrundlage dient die „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW in Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW.

3.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan (LEP) NRW

Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Bereich des Plangebietes als siedlungsräumliche Grundstruktur in der Ballungsrandzone des Ballungskernes Aachen dargestellt.

Regionalplan (RP)

Der Regionalplan - Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Aachen, Kreis Aachen - stellt die betroffene Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Planungsraum ist im Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesen.

Landschaftsplan (LP)

Die betroffene Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II – „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“.

Bebauungsplan (BP)

Der Planungsraum ist derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm überplant.

Waldfunktion

Die Waldfunktionskarte trifft keine Aussagen bezüglich des Planungsraumes.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986 sind Bäume mit einem Stammumfang von 70 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 Zentimetern über dem Erdboden geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 70 Zentimeter beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 Zentimetern aufweist. Nicht unter die Satzung fallen Obstbäume. Die Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Sie gilt nicht, wenn Bebauungspläne eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen.

Planungen Dritter

Planungen Dritter sind nicht bekannt.

4.0 BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDBEWERTUNG

4.1 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumliche Einheiten

Das zu betrachtende Gebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Jülicher Börde“, hier wiederum zur Untereinheit „Herzogenrather Lößgebiet“. Im Vergleich zu anderen Untereinheiten der „Jülicher Börde“ zeigt sich das „Herzogenrather Lößgebiet“ relief- und gesteinsmäßig wie auch edaphisch heterogen.

Klima

Die Region ist geprägt durch ein gemäßigtes, atlantisches Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern.

Wetterdaten:	- mittlere Lufttemperatur / a	9° - 10° C
	- mittlere Niederschläge / a	700 – 800 mm
	- mittlere Zahl der Frostage / a	< 80
	- mittlere Zahl der Eistage / a	< 15
	- mittlere Zahl der Schneetage / a	< 20
	- vorherrschende Windrichtung	SW und W

Geologie und Boden

Der Bodentyp des betrachteten Plangebietes ist Parabraunerde, z. T. Pseudogley-Parabraunerde aus pleistozänem Löß über Sand, Kies und Geröllen der Haupt- oder Mittelterrasse. Die Bodenart ist schluffiger Lehm (sL).

Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung wird es zu Verdichtungen im Oberboden gekommen sein.

Gewässer

Im betrachteten Untersuchungsraum befinden sich keine Gewässer. Der die Strasse begleitende Graben nimmt deren Oberflächenentwässerung auf, mündet aber in keinen Vorfluter.

Relief

Das Plangebiet ist nahezu eben und fällt leicht nach Süden ab. Es liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 146 m ü. NN und ist nahezu eben.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist abhängig von den vorherrschenden standörtlichen Verhältnissen, die von den Boden-, Wasser- und Klimabedingungen bestimmt werden.

Im Untersuchungsgebiet ist der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht als potentielle natürliche Waldgesellschaft anzunehmen. In der Bestandsstruktur wäre die Buche vorherrschend, mit Beimengungen von Steil- und Traubeneiche, Hainbuche und Winterlinde. Bodenständige Gehölze über die genannten hinaus sind Salweide, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe und Hartriegel.

Durch die anthropogene Überprägung, durch die derzeitige Nutzung und die Veränderung der Bodenschichten ist von Abweichungen zu o. g. Zusammensetzung auszugehen.

Reale Vegetation / Biotoptypen

Es handelt sich im Plangebiet im Wesentlichen um Intensivgrünland / (3.2)(31.971 m²) , eine kleinere Ackerfläche / (3.1)(2.922 m²) und einen Wegeseitengraben / (7.7)(1.155 m²) / Typschlüssel siehe Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

Fauna

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 42 müssen die Belange des Artenschutzes bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren berücksichtigt werden.

Anhand des Fachinformationssystems des LANUV wurden die planungsrelevanten Arten für das Plangebiet ermittelt.

Unter Berücksichtigung der artspezifischen Habitatansprüche und der örtlichen Gegebenheiten kann mit dem Vorkommen von zwei Fledermausarten gerechnet werden. Es sind die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Mögliche Vogelarten sind der Habicht (*Accipiter gentilis*), der Sperber (*Accipiter nisus*) und die Turteltaube (*Streptopelia turtur*).

Während sich die Lebensraumverhältnisse für die Fledermäuse mit Vollzug der Planung nicht wesentlich verändern, würden die genannten Vogelarten aus ihren angestammten Revieren verdrängt. Die nordwestlich an das Plangebiet anschließenden Grünlandbereiche können aber als Ausweichhabitate betrachtet werden.

Landschaftsbild und Erholung

Für das Landschaftsbild ist das Gebiet schon eine gewisse Bedeutung. Es handelt sich um eine gebietstypische Ortsrandlage mit Anschluss an größere landwirtschaftliche Flächen.

Vorbelastungen des Landschaftsraumes

Der Planungsraum ist durch die verkehrliche Nutzung der Feldstrasse geringfügig vorbelastet.

Schutzgebiete / wertvolle Biotope

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II der Städteregion Aachen.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung von insgesamt 39.584 m² Fläche neu geordnet bzw. geändert.

Im Bereich des heutigen Intensivgrünlandes entsteht ein Wohnbaugebiet mit Erschließungsstrassen und intensiv genutzten Hausgärten.

Das Landschaftsbild wird nennenswert verändert.

6.0 BEWERTUNG DES EINGRIFFES

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Teil- fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert A	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
1	3.2	Fettwiese, Fettweide	31.971	4	-	4	127.884
2	1.1	Versiegelte Fläche (Strasse)	3.536	0	-	0	0
3	3.1	Acker	2.922	2	-	2	5.844
4	7.7	Wegeseitengraben	1.155	4	-	4	4.620
				Gesamtflächenwert A:			138.348

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Bebauungsplan Nr.275 – 1. Änderung

Zustand des Untersuchungsgrundstückes gemäß Bebauungsplan Nr. 10 - 2. Änderung							
Teil- fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche (Wohnbaufläche GRZ 0,4 + 25%)	13.646	0	-	0	0
2	1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	8.997	0	-	0	0
3	1.3	wassergebundene Decke	1.805	1	-	1	1.805
4	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	13.646	2	-	2	27.292
5	3.2	Intensivgrünland	1.490	4	-	4	5.960
				Gesamtflächenwert B:			35.057

GESAMTBILANZ UNTERSUCHUNGSRAUM:

Gesamtflächenwert B – A = -103.291

7.0 ERSATZMASSNAHMEN

Ausgangszustand des Kompensationsraumes

Teil- fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
1	3.2	Intensivgrünland	34.430	4	-	4	137.720
				Gesamtflächenwert A:			137.720

Endzustand des Kompensationsraumes

Teil- fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Korrektur- faktor	Gesamt- Wert	Einzel- flächenwert
1	3.6	Obstwiese, jung	34.430	7	-	7	241.010
				Gesamtflächenwert B:			241.010

GESAMTBILANZ KOMPENSATIONSSRAUM:

Gesamtflächenwert B – A = +103.290

Gemäß der unter Absatz 6.0 aufgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsteht nach der Bewertung ein ökologisches Defizit in Höhe eines Gesamtflächenwertes von - 103.290 ökologischen Werteinheiten.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen zu kompensieren, ist auf einem Intensivgrünland von 34.430 m² (137.720 ÖW) eine junge Obstwiese (241.010 ÖW) anzulegen. Realisiert werden soll die junge Obstwiese auf den Flächen zwischen dem Plangebiet und der ehemaligen Bahnlinie Mariagrube – Siersdorf.

Damit ist der Eingriff, ausgelöst durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 275– „Am alten Bahndamm – 1. Änderung“ in den Naturhaushalt ausgeglichen.

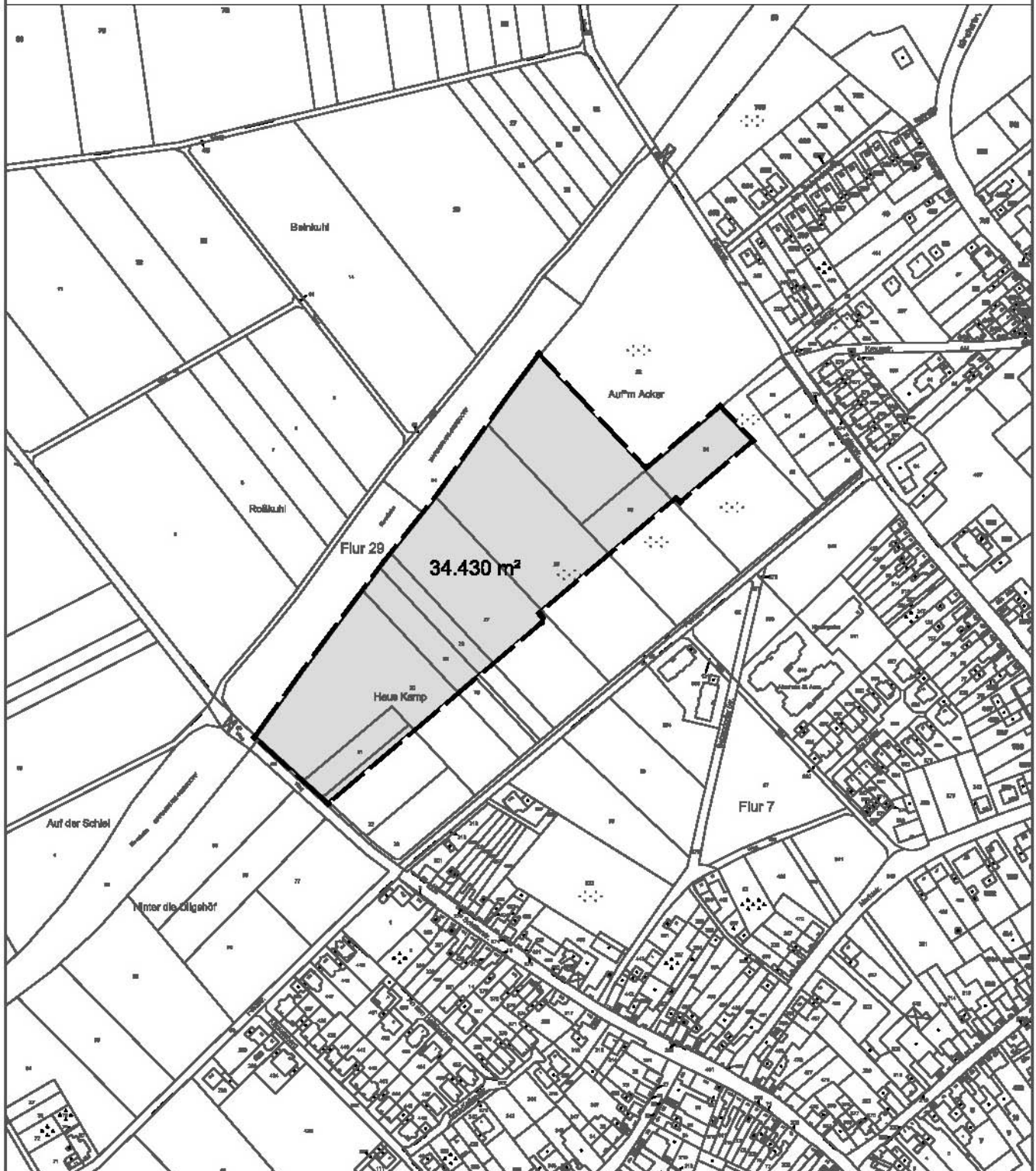
Alsdorf, 18.06.2013

i. A. Becher

Ersatzmaßnahmen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änd. "Am Alten Bahndamm"

Gemarkung Hoengen, Flur 29, Flurstück: 31

und Teile aus Flurstücken: 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 69

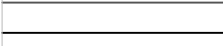
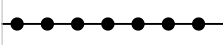


-Am Alten Bahndamm-



BP Nr. 275 - 1. Änd. - Am Alten Bahndamm

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
2 Wo	ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
0,7	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
FH	FIRSTHÖHE
o	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄ. BES. ZWECKBESTIMMUNG
	PRIVAT
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
	WEGE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	GRÜNFLÄCHEN
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT BZW. DES ERSCHLIESSUNGS UND VERSORGUNGSTRÄGERS
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



Der Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 275 – 1. ÄNDERUNG
– AM ALTEN BAHNDAMM –**

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 275 – 1. ÄNDERUNG – AM ALTEN BAHNDAMM –

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. Nutzungsbeschränkungen und Ausschluss von Arten baulicher Nutzung

(gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für **sportliche Zwecke** nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen** nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. dem zweiten Abschnitt BauNVO)

2.1 Für das im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine **Firsthöhe von maximal 8,0 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist eine **Traufhöhe von maximal 5,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straße bis zum Traufpunkt = Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) einzuhalten.

2.3 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 **bis zu 25 von Hundert** zulässig.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind **maximal zwei Wohnungen** je Gebäude zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von **mindestens 5,0 m Tiefe** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

5. Einrichtung von Nebenanlagen
(gemäß § 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern **nicht zulässig**.

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

6. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen
(gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB)

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind Dächer ausschließlich als **Satteldächer, versetzte Satteldächer** mit einer Dachneigung von 20° bis 35 oder **Pultdächer** mit einer Dachneigung von 15° bis 30° sowie **Flachdächer** zulässig.
- 6.2 Für die Wohngebäude sind nur **Dacheindeckungen** mit matter Oberfläche in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
- 6.3 Einfriedungen sind entlang der **rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen** zulässig. Entlang privater Grundstücke beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen **maximal 1,80 m** und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen **maximal 1,00 m**. Die Einfriedungen sind entweder in Form von Zaunkonstruktionen aus **Holz** zu errichten, oder als **Hecken** gemäß den Vorgaben unter Punkt 8.2 anzupflanzen.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser
(gemäß § 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 7.1 Das Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen wie Dächern, Terrassen und sonstigen Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über den **Mischwasserkanal** zu entsorgen.
- 7.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 In den zeichnerisch dafür vorgesehenen Bereichen sind Heckenpflanzungen gemäß den Vorgaben unter Punkt 8.2 vorzunehmen. Entlang der Grundstücksgrenzen zum Landschaftsraum muss die Hecke **mindestens eine Höhe von 1,50 m** besitzen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die **maximale Höhe der Hecke 1,00 m**.

- 8.2 Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist. Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste 1:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität der Hecken:

Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm.

Hinweis:

Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NRW zu berücksichtigen.

- 8.3 Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Baum nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste 2:

Corylus avellane betulaceae	Haselnuss
Cydonia mespilus	Quitte
Juglans regia	Walnuss
Malus	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Sauerkirsche
Prunus italianica	Pflaume
Prunus syrica	Zwetschke
Pyrus Rosaceae	Birne

Pflanzqualität der Bäume:

Bäume, Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, 3 x v.

- 8.4 Alle neu anzupflanzenden Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen und sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 9.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 9.2 Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich der erhaltenswerten Gehölz- und Vegetationsbestände durch einen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

D HINWEISE

10. Befreiungsanträge gemäß § 62 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.275 – 1. Änderung – Am alten Bahndamm – ist gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz für alle Bauanträge eine Befreiung erforderlich. Diese ist bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen zu beantragen.

11. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LPF) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung – Am alten Bahndamm –. Auf der externen Ausgleichsfläche ist pro 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen.

12. Verkehrsflächen gemäß § 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.

13. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 1. Änderung – Am Alten Bahndamm - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem Bereich, in dem mit Grundwasserbeeinflussungen bedingt durch Sumpfungsmaßnahmen im Rahmen des Braunkohlentagebaus zu rechnen ist.

14. Baugrund

In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung innerhalb dieser Bereiche sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.

15. Denkmalschutz

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

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm

Bekanntmachung der Offenlage

der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung am 08.03.2016 die Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm

gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Darüber hinaus wurde beschlossen, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 275 - Am alten Bahndamm - deckt sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 275 und befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Hoengen nördlich der Feldstraße. Es wird im Nordwesten durch die stillgelegte Eisenbahnlinie Mariagrube-Siersdorf, im Südwesten durch die Wiesen „Hinter die Oligshof“, im Südosten durch die Feldstraße und im Nordosten durch die an der Falterstraße bereits realisierte Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 275 begrenzt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha (39.584 m²).

Im Zuge der derzeitigen Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 ergibt sich Konkretisierungsbedarf bezüglich einiger Formulierungen in den textlichen Festsetzungen, welche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm - angepasst werden sollen.

Im Detail ergeben sich folgende Änderungen in den textlichen Festsetzungen:

Bezüglich des ökologischen Ausgleichs wird der bisherige Hinweis unter Abschnitt D Punkt 11 der textlichen Festsetzungen durch eine neue Festsetzung unter Abschnitt C Punkt 10 ersetzt. Im Rahmen dieser formalen Anpassung, wird der erforderliche ökologische Ausgleich, konkret und abschließend, nach § 9 Abs. 1a BauGB auf den zwischenzeitlich erworbenen Grundstücken festgesetzt. Die Nummerierung der verbleibenden Hinweise wird angepasst. Bezüglich der Höhen für Flachdachgebäude wird der Punkt 6.1 in Abschnitt B gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um die Möglichkeit einer Abweichung von den festgesetzten Traufhöhen bei Gebäuden mit Flachdach ergänzt. Darüber hinaus wird im Punkt 6.1 mit der Änderung der Formulierung „versetzte Satteldächer“ in „versetzte Pultdächer“ ein Druckfehler korrigiert.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung - werden für die 2. Änderung unverändert übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Entsprechend wird von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die berührten Behörden werden nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm einschließlich der Begründung liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom

04.04.2016 bis 04.05.2016

im Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung, Rathaus, Hubertusstraße 17, 6. Etage während der Dienststunden

montags bis freitags

von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

sowie montags, dienstags und donnerstags

von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr

und mittwochs

von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Offengelegte Bauleitpläne sind auch außerhalb dieser Zeiten im Flurbereich des Fachgebietes 2.1 - Bauleitplanung, 6.Etage, einzusehen.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Bebauungsplan schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Hinweis zu Normenkontrollanträgen gemäß § 47 VwGO gegen Bebauungspläne:

Ein Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO gegen diesen Bebauungsplan ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Hiermit wird die Frist der Offenlage öffentlich bekannt gemacht.

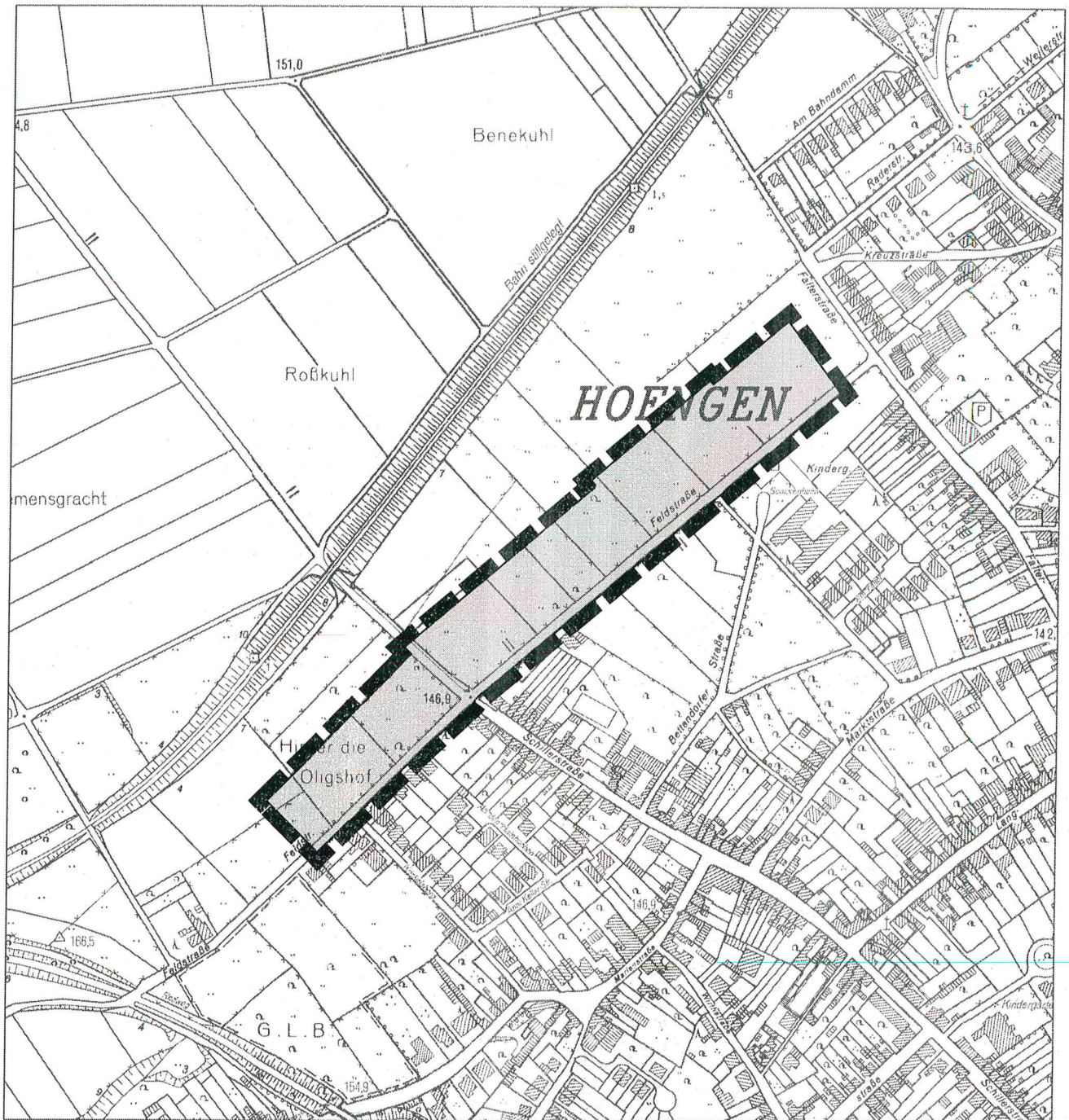
Alsdorf, 23.03.2016

In Vertretung:

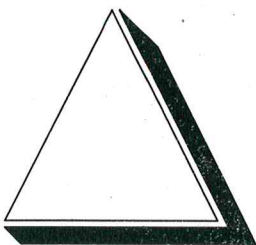
gez.

Lo Cicero-Marenberg

Technische Beigeordnete



PLANGEBIET



BEBAUUNGSPLAN 275
2. ÄNDERUNG
AM ALTEN BAHNDAMM

MASSTAB 1:5 000

STAND: 23.02.2016

-E-

Postanschrift: Stadt Alsdorf, Der Bürgermeister, Postfach 13 40, 52463 Alsdorf
Lieferanschrift: Stadt Alsdorf, Der Bürgermeister, Hubertusstr. 17, 52477 Alsdorf

An die Träger öffentlicher Belange

Siehe Verteiler

ab am 24.03.16
Datum Auskunft erteilt

02.06.2015 Herr Wiese

Zimmer Telefon

604 02404/50-581

Fax

02404/57999-581

e-Mail

sebastian.wiese@alsdorf.de

Akten- / Kassenzeichen:

Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm

Hier: Beteiligung der berührten Behörden nach § 13 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung am 08.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm - gemäß § 13 BauGB beschlossen. Darüber hinaus wurde beschlossen, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 275 - Am alten Bahndamm - deckt sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 275 und befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Hoengen nördlich der Feldstraße. Es wird im Nordwesten durch die stillgelegte Eisenbahnlinie Mariagrube-Siersdorf, im Südwesten durch die Wiesen „Hinter die Oligshof“, im Südosten durch die Feldstraße und im Nordosten durch die an der Falterstraße bereits realisierte Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 275 begrenzt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha (39.584 m²).

Im Zuge der derzeitigen Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 ergibt sich Konkretisierungsbedarf bezüglich einiger Formulierungen in den textlichen Festsetzungen, welche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm - angepasst werden sollen.

Im Detail ergeben sich folgende Änderungen in den textlichen Festsetzungen:
Bezüglich des ökologischen Ausgleichs wird der bisherige Hinweis unter Abschnitt D Punkt 11 der textlichen Festsetzungen durch eine neue Festsetzung unter Abschnitt C Punkt 10 ersetzt. Im Rahmen dieser formalen Anpassung, wird der erforderliche ökologische Ausgleich, konkret und abschließend, nach § 9 Abs. 1a BauGB auf den zwischenzeitlich erworbenen Grundstücken festgesetzt. Die Nummerierung der verbleibenden Hinweise wird angepasst. Bezüglich der Höhen für Flachdachgebäude wird der Punkt 6.1 in Abschnitt B gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um die Möglichkeit einer Abweichung von den festgesetzten Traufhöhen bei Gebäuden mit Flachdach ergänzt.



ÖFFNUNGSZEITEN

Allgemeine Besuchszeiten:

Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mi. 14.00 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Besuchszeiten Meldeamt:

Mo./Di./Do. 7.30 - 16.00 Uhr
Mi. 7.30 - 18.00 Uhr
Fr. 7.30 - 12.00 Uhr

Besuchszeiten Sozialamt:

Mo./Di./Do./Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mi. 14.00 - 18.00 Uhr
ansonsten ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung

Besuchszeiten Asylstelle:

Di./Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mi. 14.00 - 18.00 Uhr
ansonsten ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung

VERKEHRSVERBINDUNG

Das Rathaus ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln über folgende Haltestellen erreichbar:

Rathaus - Linien 28,151;
Denkmalplatz - Linien AL 1, AL 2, AL 4, 28, 51/151, 69, 90 und 433

KONTEN DER STADTKASSE

Sparkasse Aachen
1500362 (BLZ 390 500 00)
Swift-Code AACSD33
IBAN DE02 3905 0000 0001 5003 62

Aachener Bank
3000492018 (BLZ 390 601 80)
Swift-Code GENODED1AAC
IBAN DE87 3906 0180 3000 4920 18

VR Bank eG
4700571012 (BLZ 391 629 80)
Swift-Code GENODED1WUR
IBAN DE36 3916 2980 4700 5710 12

Spar- und Darlehnskasse Hoengen
3000610010 (BLZ 370 693 55)
Swift-Code GENODED1AHO
IBAN DE82 3706 9355 3000 6100 10

Darüber hinaus wird im Punkt 6.1 mit der Änderung der Formulierung „versetzte Satteldächer“ in „versetzte Pultdächer“ ein Druckfehler korrigiert. Die geänderten Textpassagen wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - farbig hervorgehoben.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung - werden für die 2. Änderung unverändert übernommen.

Sie werden gebeten, im Zeitraum vom 04.04.2016 bis 04.05.2016 zu dem Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm - Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

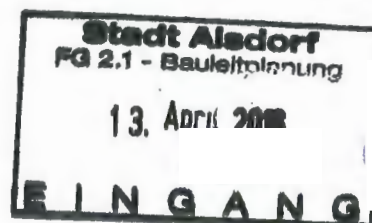
Wiese

Anlagen

**Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung - Am alten Bahndamm -
Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben vom 23.03.2016**

Nr.	Einwender		Art der Anregung
	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Bedenken / Hinweise
1	NABU	10.04.2016	Es bestehen Bedenken. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren sei nicht zulässig. Das Steinkauzvorkommen innerhalb des Plangebietes sei durch die Planungen erloschen. Dies liege daran, dass die erforderlichen Flächen zu spät gemäht werden und Neuanpflanzungen von Obstwiesen nicht für den Erhalt des Steinkauzes geeignet seien. Sollte der Ausgleich nicht funktionieren und zum Aussterben des Steinkauzes beitragen, sei der Bebauungsplan rechtswidrig. Der NABU fordert den Nachweis eines Steinkauzvorkommens in den Ausgleichsflächen der Stadt Alsdorf. Der NABU lehne die Planungen ab und fordere eine Prüfung durch die Bezirksregierung.

Nr.	Einwender		Art der Anregung
	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Bedenken / Hinweise
1	Städteregion Aachen	28.04.2016	Keine Bedenken / Hinweise



Karl Gluth, Nau AC-Land 2. Vorsitzender

Stellungnahme zum BBP 275-2 . 2. Änderung
Am alten Bahndamm

Alsdorf, den 10.4.2016

Sehr geehrte Damen und Herren

Ein einfaches Verfahren ist in diesem ökologisch wertvollen Raum, Ortsrandgebiet, nicht zulässig. Gerade Hoengen hatte früher einen geschlossenen Obstbaumgürtel der heute nur noch in kläglichen Restbeständen vorhanden ist. Neben den Eulen gibt es da auch noch Rebhühner, die Ödland brauchen, im Ausgleich ist auch davon nichts zu finden.

Der Bebauungsplan betrifft wieder ein Gebiet mit Steinkauzvorkommen (Rote Liste) Bis heute hat die Stadt nicht den Nachweis erbracht, dass in Bebauungsgebieten nach der Bebauung noch Steinkäuze leben. D.h. Nach jeder Bebauung ist das vorher dort lebende Steinkauzvorkommen erloschen, was nach Artenschutzrecht verboten ist. Das liegt teilweise auch daran, dass die Mahd viel zu spät erfolgt. Steinkäuze brauchen kurzrasige Flächen, um an ihre Beute, Regenwürmer und Insekten zu kommen. Neuanpflanzungen von Obstwiesen können Steinkäuze nicht erhalten, da sie als Lebensraum nicht geeignet sind.

Wenn aber der Ausgleich nicht funktioniert und zum Aussterben des Steinkauzes beiträgt ist der Bebauungsplan rechtswidrig. Wir fordern von der Stadt den Nachweis eines Steinkauzvorkommens in ihren Ausgleichsflächen.

Es gibt in Alsdorf viele ökologisch wertlosen Flächen die zur Bebauung geeignet sind.

Deswegen lehnen wir diesen Bebauungsplan 275-2 aus Artenschutzgründen ab und fordern eine Prüfung durch die Bezirksregierung

Mit freundlichen Grüßen

Karl Gluth, Eifelstr. 19, 52477 Alsdorf

