**Der Bürgermeister**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 373 – AM ALTEN VIKTORIA SPORTPLATZ –

*Stand 12.11.2021*

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

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

### 1. Flächen für den Gemeinbedarf – Kita –
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte. Zulässig ist eine Kindertagesstätte einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und baulichen Anlagen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf -Kita- wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 1 festgesetzt.

2.2. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf -Kita- wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### 3. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

3.1. Die für die Kindertagesstätte erforderlichen Pkw-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze einzurichten.

### 4. Flächen für Aufschüttungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist das Gelände bis zu einer Höhe von 165.55 Meter über NHN aufzufüllen. Der Anschluss des aufgefüllten Geländes an das umgebende bestehende Geländeniveau ist durch Böschungen oder Stützmauern fachgerecht herzustellen.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1. Befestigte, nicht überdachte Flächen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder vergleichbare Materialien) anzulegen.

5.2. An den zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Standorten sind Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Kita-Gebäudes anzupflanzen.

Es sind mindestens 3 verschiedene Arten der in der Pflanzliste aufgeführten Bäume zu pflanzen.

Pflanzliste 1 (Bäume):

| Deutscher Name | Art | Qualität |
|---|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre | min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stamm-U 16-18 cm |
| Manna-Esche | Fraxinus ornus | min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stamm-U 16-18 cm |
| Rotahorn | Acer rubrum | min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stamm-U 16-18 cm |
| Hainbuche | Carpinus betulus | min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stamm-U 16-18 cm |
| Hopfenbuche | Ostrya carpinifolia | min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stamm-U 16-18 cm |
| Zerreiche | Quercus cerris | min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stamm-U 16-18 cm |

5.3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind im Außenbereich mindestens 5 Bäume der Pflanzliste 1 oder 5 Gehölzgruppen zu je 5 Sträuchern der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen haben spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Kita-Gebäudes zu erfolgen.

5.4. Die Grundstücke der Gemeinbedarfsfläche sind durch Hecken einzufrieden. Die Hecken sind mit einer Mindestbreite von 0,50 m und einer Mindesthöhe von 1,00 m anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Kita-Gebäudes anzupflanzen. Die Heckenpflanzungen sind mit Sträuchern der Pflanzliste 2 vorzunehmen.

Hinweis: Bei der Anpflanzung von Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz NRW zu berücksichtigen.

Pflanzliste 2 (Sträucher):

| Deutscher Name | Art | Qualität |
|---|---|---|
| Hainbuche | Carpinus betulus | Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm, min. 4 Stück pro lfdm |
| Buche | Fagus sylvatica | Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm, min. 4 Stück pro lfdm |
| Liguster | Ligustrum vulgare | Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm, min. 4 Stück pro lfdm |

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis, Leitungen zugänglich anzulegen und zu unterhalten.

## 7. Entwässerung

(gemäß § 44 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die anfallenden Schmutz- und Regenwässer sind im Trennverfahren an die bestehenden Kanäle in der Schaufenberger Straße anzuschließen. Die Einleitung des Niederschlagswassers hat mit einer ausreichend dimensionierten Drosselung und einem ausreichend dimensionierten Stauraumkanal zu erfolgen. Um eine ausreichende Überdeckung der neu zu legenden Kanäle zu gewährleisten, ist eine Aufschüttung des Geländes erforderlich.

# B. KENNZEICHNUNGEN

## 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Großteil des Plangebietes liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 5103/0548. Im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Daher sind alle Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz / Altlasten vorzulegen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde für das Gelände des ehemaligen Sportplatzes ein Altlastengutachten erarbeitet (HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen, September 2020). Im Bereich des Ascheplatzes wurde dabei eine rd. 0,2 m bis maximal 1,7 m mächtige Auffüllung aus Bodenmaterialien mit variierenden Anteilen an Bauschuttresten sowie Kohlebruch / Bergematerialien festgestellt. Gemäß den durchgeführten chemischen Untersuchungen weist die Auffüllung punktuell erhöhte Schadstoffgehalte auf. Im rund 15 cm mächtigen Aschebelag wurde zudem ein erhöhter Arsengehalt im Feststoff festgestellt.

Ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser lässt sich gemäß dem Gutachten aufgrund der hydrogeologischen Standortverhältnisse nicht ableiten.

Durch die festgesetzte Aufschüttung des Geländes wird eine ca. 1 m mächtige Überdeckung geschaffen und ein Direktkontakt zur bestehenden Auffüllung zukünftig unterbunden. Der Aschebelag sowie die unterlagernde Auffüllung können in diesem Fall im Untergrund verbleiben. Ein Gefährdungspotenzial über den Direktkontakt ist nicht gegeben.

Bei der Aufschüttung des Geländes ist Bodenmaterial mit einer Qualität gemäß den Zuordnungswerten LAGA Z 0* (gemäß TR Boden, LAGA 2004) zu verwenden, um im Hinblick auf die angedachte Nutzung als Kindertagesstätte eine Einhaltung der Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV für Kinderspielflächen zu gewährleisten. Bei dem Bodenmaterial ist aus geotechnischer Sicht darauf zu achten, dass dieses ausreichend verdichtbar ist. Für den Einbau von Oberbodenmaterialien in Grünflächen sind als einzuhaltende Anforderungen die Vorsorgewerte der BBodSchV maßgeblich.

## C. HINWEISE

### 1. Artenschutz

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (Dipl.-Biologe Ulrich Haese, Stolberg, Dezember 2020) ist Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 373 – Am alten Viktoria Sportplatz. Gemäß dieser Prüfung werden keine artenschutzrechtlichen Einschränkungen erwartet. Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Fristen zu beachten.

### 2. Bodenschutz

Der Umgang mit dem Schutzgut Boden ist in einem bodenkundlichen Konzept darzustellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### 3. Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Denkmalpflege 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.

### 4. Bergbauliche Einwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“ (Eigentümerin: EBV GmbH, Hückelhoven) sowie über dem vormals auf Braunkohle verliehenen und bereits erloschenen Bergwerksfeld „Noppenberg“ (Eigentümer unbekannt).

Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Kreuz Aachen“ (Eigentümerin: Stadtwerke Aachen AG, Aachen) sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“ (Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V., München).

### 5. Allgemeiner Gewässerschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen.)

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

### 6. Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat, Kriminalprävention / Opferschutz in der Trierer Straße 501 in 52078 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241 / 9577-34401 oder per Email unter kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de eine kostenfreie Beratung bzgl. der Themen Kriminalitätsvorbeugung und Opferschutz an.