



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
NR. 358
– Heimstraße –**

Stand 13.08.2018

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

INHALT

1. RECHTSGRUNDLAGEN	3
2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
4. VERFAHRENSVERLAUF	4
5. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
6. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	6
8. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	8
8.1 Art der baulichen Nutzung	8
8.2 Maß der baulichen Nutzung	8
8.3 Bauweise	9
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen	10
8.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	10
8.6 Garagen, Stellplätze, Gemeinschafts- Nebenanlagen und	10
8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
8.8 Verkehrsflächen	11
8.9 Pflanzvorschriften	11
8.10 Abfallstandplätze	12
8.11 Immissionsschutz	12
8.12 Gestalterische Festsetzungen	13
9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	14
10. ENTWÄSSERUNG	15
11. ENERGIEVERSORGUNG	15
12. ALTLASTEN	16
13. BAUGRUND	16
14. ARTENSCHUTZ	17
15. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	17
16. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	17
17. FLÄCHENBILANZ	18
18. GUTACHTEN	18

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 358 – Heimstraße – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Das Vorhabengebiet im Alsdorfer Stadtteil Busch an der Heimstraße bietet, aufgrund der integrierten Lage in das vorhandene Siedlungsgefüge, beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines ergänzenden attraktiven Wohnstandortes. Da in Alsdorf eine Wohnraumnachfrage besteht und diese sich in der letzten Zeit in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da insbesondere jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumsbildungsphase verstärkt auf den Wohnungsmarkt drängen, bietet sich das Vorhaben als eine Maßnahme zur weiteren Ergänzung des Wohnungsangebotes an.

Die Stadt Alsdorf trägt daher dazu bei, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Wohnraumangebote entgegenzuwirken. Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung strebt an, ein vielgestaltetes Nutzungsangebot in Neubaugebieten zu gewährleisten. Mit der vorliegenden Planung sollen vor allem jüngere Altersgruppen / Familien über die Schaffung verschiedener Gebäudetypen in Form von Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe angesprochen werden.

Die Planung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 12 BauGB i. V. m § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB beruht auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zwischen Gemeinde und Vorhabenträger (vorhabenbezogener Bebauungsplan). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der gesamten Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine ehemals bebaute Fläche, die durch Wiedernutzbarmachung einer Innenentwicklung zugeführt werden kann. Sie liegt im Bereich eines zusammenhängenden bebauten Ortsteils und dient der baulichen Nachverdichtung.

Mit einer Plangebietsgröße von insgesamt ca. 15.150 m² wird der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Darüber hinaus wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung ausgewiesener Schutzgebiete.

Unter den genannten Voraussetzungen kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB entfällt, ebenso die naturschutzrechtliche Ein-

griffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen. Trotz Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde nicht von einer Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die Öffentlichkeit wurde am 17.05.2017 informell an der Planung beteiligt.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 358 –Heimstraße- befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Busch und umfasst Freiflächen beidseitig der Heimstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Bebauung an der Eibenstraße;
Im Osten durch die Straße „Unterm Hang“;
Im Süden durch die Birkenstraße;
Im Westen durch die Buchenstraße.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 358 –Heimstraße- liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 6 mit den Flurstücken 267/4, 267/6 und 177/17 sowie Teile des Flurstückes 267/13.

Der zur Beschreibung des Vorhabens erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und umfasst die Flächen beidseitig der Heimstraße.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 358 – Heimstraße- befindet sich im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler – Alsdorf – Merkstein“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit der beabsichtigten Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 358 – Heimstraße.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet existieren derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan und dadurch keine planungsrechtlichen Voraussetzungen.

4. VERFAHRENSVERLAUF

Mit Schreiben vom 02.02.2017 hat die Deutsche Reihenhaus AG, mit Sitz in Köln die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 12 BauGB i. V. m § 13 a BauGB bei der Stadt Alsdorf beantragt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen und beauftragte die Verwaltung mit der Durchführung einer informellen Bürgerinformation.

Am 17.05.2017 ist auf der Grundlage des gebilligten städtebaulichen Entwurfs eine informelle Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Anschließend wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes am 21.11.17 im Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst und die von der Verwaltung vorgelegten Beschlussskizzen bezüglich der Anregungen der informellen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden.

5. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 358 – Heimstraße befindet sich im Stadtteil Alsdorf – Busch und hat eine Größe von ca. 15.150 m² (ca. 1,51 ha). Es liegt in einem „Innenbereich“ und wird im Norden von der Bebauung der Eibenstraße und im Westen von der Buchenstraße begrenzt. Die Birkenstraße begrenzt den Planbereich südlich und die Straße „Unterm Hang“ östlich. Die Heimstraße führt gegenwärtig von Norden nach Süden durch das Plangebiet und gliedert dies in zwei Teilflächen.

Die Vorhabenfläche liegt am Rande geschlossener Siedlungsflächen mit meist mittlerem Verdichtungsgrad durch eine für Alsdorf-Busch ortstypische Reihenhausbebauung. Betroffen sind zwei durch eine Wegeverbindung der Heimstraße, die ebenfalls im Vorhabengebiet liegt, getrennter Grünlandflächen, die allseits von Wohnbebauung umgeben sind.

Mit dem Vorhaben wird eine Reihenhausbebauung der Grundstücke in Alsdorf–Busch, Heimstraße, Flur 6, Flurstück 267/4, 267/6 und 177/17 angestrebt.

6. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Deutsche Reihenhaus AG strebt die städtebauliche Entwicklung der Fläche zur Schaffung neuer Wohnbauflächen im Stadtteil Busch der Stadt Alsdorf an.

Mit der Maßnahme kann in der Städteregion Aachen ein Beitrag zur ergänzenden Bereitstellung von Wohnraum in Alsdorf geschaffen werden, da die Stadt Aachen als Oberzentrum den Bedarf für junge Familien derzeit nicht decken kann. Aufgrund der übergeordneten Planwerke und der räumlichen Nähe zum Haltepunkt der Euregiobahn, soll hiermit der Bereitstellung von Wohnraum durch eine Nachverdichtungsmaßnahme der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum im Umland vom Oberzentrum Aachen Rechnung getragen werden.

Mit der Entwicklung des Vorhabengebietes wird zudem eine Fläche revitalisiert, die bereits in der Vergangenheit bebaut war.

Als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger ist die Deutsche Reihenhaus AG daran interessiert, die erschlossene Nachverdichtungsfläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch die angrenzende Wohnbebauung, fügt sich das beabsichtigte Vorhaben in die Gebietstypik ein.

Die Planung sieht eine Wohnanlage mit 55 Reiheneigenheimen auf einer Fläche von ca. 15.150 m² einschließlich der Straßenverkehrsfläche der Heimstraße vor, mit dem Ziel, einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.

7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Gegenstand der Planung ist die Realisierung von insgesamt 55 zweigeschossigen Reiheneigenheimen in offener Bauweise auf den zuvor genannten Teilflächen.

Die Deutsche Reihenhäuser AG folgt dem Konzept zur rechtlichen Teilung von Reihenhäusern: der WEG-Teilung (WEG = Wohneigentumsgesetz).

Dies spart einmalige Kosten für die Einmessung und die Anschlüsse sowie laufende Kosten für die Grundsteuer, Versicherung und Heizung (durch den Betrieb einer gemeinsamen Technikzentrale). Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Dem Sondereigentum werden Sondernutzungsrechte an Teilen des Gemeinschaftseigentums zugeordnet, insbesondere an Gartenflächen und Stellplätzen. Zusätzlich gehört der Wohnungseigentümergemeinschaft das Gemeinschaftseigentum, an dem keine Sondernutzungsrechte begründet sind. Dazu können gemeinsame Zufahrten und Zuwegungen, Grünflächen und das Gebäude der Technikzentrale gehören. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw- Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Auf der Teilfläche 1 (Flurstück 267/6), zwischen Buchenstraße und Heimstraße, sollen 13 Häuser des Haustyps „145 m², Familienglück“ und 12 Häuser des Haustyps „120 m² Wohntraum“ realisiert werden. Auf der zweiten Teilfläche (Flurstück 267/4 und 177/17), welche zwischen der Heimstraße und der Straße "Unterm Hang" liegt, sind sieben Häuser des Haustyps „120 m² Wohntraum“ und 23 Häuser des Haustyps „145 m² Familienglück“ geplant.

Die insgesamt 16 geplanten Hausgruppen bestehen aus drei bis vier Reiheneigenheimen und sind überwiegend nach Südosten bzw. Süden orientiert.

Die geplanten Häuser weisen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Die Reihenhäuser werden mit Satteldach, die Technikzentrale und die Garagen mit Flachdach ausgeführt. Die Satteldächer der Reihenhäuser werden vereinzelt mit Gauben errichtet. Eine Unterkellerung der Häuser erfolgt bei der standardisierten Bauweise nicht; stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen im Vorgartenbereich und den privaten Freibereichen vorhanden.

Durch die Reihung der Häuser mit einem jeweils gleich angeordneten Eingangsbereich, Gauben sowie Fenstern wird ein ruhiges und harmonisches Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage geschaffen. Des Weiteren wird eine eigene Adresse für das jeweilige Reiheneigenheim mit der Möglichkeit zum Aufenthalt und zur Interaktion im Vorgartenbereich gebildet. Dieses Gesamtbild wird ergänzt durch das Vordach mit integriertem Schrank im Eingangsbereich, welcher beispielsweise als Fahrradbox genutzt werden kann. Die Gartenbox im rückwärtigen Bereich schafft durch ihre geringe Dimensionierung als z. B. Gartenhäuser die Voraussetzung für einen großzügigen Freibereich. Ausreichende Abstellmöglichkeiten

sowie ein Sichtschutz zum direkten Nachbarn sind durch einen jeweiligen Terrassenschrank gegeben.

Neben den baulichen Anlagen tragen auch die Freiflächenelemente zum Gesamterscheinungsbild des Wohnparks bei. Die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und / oder Zäunen wird durch die Deutsche Reihenhaus AG übernommen. Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Da neben dem Dach als Gestaltungselement insbesondere auch die Fassade das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, wird auch diese für die Reihenhausgruppe einheitlich gestattet. So wird zur Umsetzung des Ziels eines harmonischen Erscheinungsbildes für jeden Wohnpark in Abstimmung mit der Stadt Alsdorf ein eigenes Fassadenfarbkonzept entworfen. Regelungen zur architektonischen Gestaltung des Wohnparks mit seiner Gestaltung der Bebauung und Freiflächen enthält der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Alsdorf und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 750 m² vor. Neben der Durchgrünung der Stellplatzanlagen in Form von Baumpflanzungen, Hecken und Bodendeckern sind in beiden Teilbereichen auch größere gemeinschaftlich zu nutzende Flächen vorgesehen. In Teilfläche 1 ist zentral und für alle Bewohner ein begrünter Gemeinschaftsplatz, gut erreichbar eingeplant.

Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Dies wird durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke erreicht. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus.

Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

Die bestehenden Baumscheiben entlang der Heimstraße werden im Zuge der Baumaßnahme zur Realisierung von Zufahrten zu Garagen an den geplanten Gebäuden beseitigt. Durch eine intensive Begrünung der Erschließungsflächen können die wegfallenden Baumscheiben kompensiert werden.

8. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen werden die Bauflächen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mit Ausnahme der Verkehrsflächen der Heimstraße als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Ziel, auf den bisherigen Freiflächen ergänzend zum umgebenden Bestand zukünftig eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Auf diese Weise soll vor allem Familien zukünftig Wohnraum in Alsdorf-Busch angeboten werden und somit eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Stadtteils und Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Gebäude bzw. Geschosse mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen oder für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar.

Um ungewollte Beeinträchtigungen im Baugebiet zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe für Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ ausgeschlossen. Aufgrund der Eigenart des Plangebietes würden sich die vorgenannten Nutzungen sowohl flächenmäßig als auch funktional nicht in den Bereich einfügen. Zusätzlich sind damit eine unverträgliche Belastung durch Verkehr und Immissionen nicht zu befürchten. Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind jedoch weiterhin zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung werden für die Baugebiete die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ festgesetzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Die Festsetzung bietet die Möglichkeit, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können.

Zulässige Grundfläche (§ 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Baugebiete im Plangebiet wird entsprechend ihrer Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich dadurch eine GRZ von 0,4. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer dem Standort entsprechenden Verdichtung, die gesamtstädtisch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) in den „Allgemeinen Wohngebiet - WA“ entsprechend der nach § 19 Abs. 4 BauNVO vorgegebenen Obergrenze mit 0,4 als Höchstmaß mit einer Überschreitung der Grundflächenzahl mit bis zu 30 von Hundert festgesetzt. Die Überschreitung erfolgt für das festgesetzte WA1 bis zu einer GRZ von 0,52 und für das WA2 bis zu einer GRZ von 0,51. Mit der Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der

Summe bis max. 0,52 ist zum einen ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, zum anderen bieten die Festsetzungen eine gute Ausschöpfung der Flächennutzung, was die Vermarktungschancen erhöht.

Dies entspricht aufgrund der inneren Lage einer maßvollen Nachverdichtung und sichert die gebietstypische Durchgrünung.

Zulässige Geschossfläche (§ 17 BauNVO)

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 kann eine zweigeschossige Bebauung entsprechend der städtebaulichen Planung realisiert werden.

Insgesamt wird mit einer Abgrenzung der überbaubaren Flächen, einschließlich eines verträglichen Toleranzbereichs für die Baugebiete und mit den festgesetzten Kenndaten eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Bebauung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Geschossigkeit mit II Vollgeschossen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird den Zielen der städtebaulichen Planung entsprochen.

Mit der Festsetzung einer derartigen Geschossigkeit wird eine Bauweise ermöglicht, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen Verhältnis zwischen Länge/Tiefe/Höhe und Volumen entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen sollen die Trauf- und Firsthöhen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans je nach Haustyp unter Berücksichtigung der Lage im Vorhabengebiet festgesetzt werden. Diese beziehen sich hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen auf die jeweilige Geländehöhe und werden für jede festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche individuell festgesetzt. Die Höhen baulicher Anlagen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung. Die festgesetzten Höhen gewährleisten zudem die gestalterische Einfügung in die bauliche Umgebung.

Die Bezugshöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten, an der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Metern über Normal-Höhen-Null (NHN) entsprechend der jeweiligen Stationierung der Bezugshöhe und Festlegung der Bezugsseite zur Höhenbestimmung.

8.3 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die ortstypische Bauweise der Umgebung ist mit einigen Ausnahmen als offene Bauweise charakterisiert. Daher wird für die „Allgemeinen Wohngebiete WA“ eine offene Bauweise festgesetzt, um die ortstypische Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen und den Neubau an die gesamtheitliche Umgebung anzupassen. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise wird die Reihenhaustypologie aufgelockert und der Siedlung Busch angepasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 (1) BauNVO).

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans dürfen ebenerdige Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenschränke die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,50 m überschreiten (§ 23 (3) BauNVO). Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des angrenzenden von der Allgemeinheit nutzbaren Erschließungsbereiches nicht zu befürchten ist.

8.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist höchstens 1 Wohnung je Hauseinheit zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit soll für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Hauseinheit auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

8.6 Garagen, Stellplätze, Gemeinschafts- Nebenanlagen und

Die Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsmüllsammelplätze sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die angestrebte städtebauliche Ordnung planungsrechtlich umgesetzt und eine willkürliche Platzierung von untergeordneten baulichen Anlagen vermieden wird. Die für die Allgemeinheit nutzbaren Stellplätze sind hierbei für die Öffentlichkeit gut erreichbar, entlang der Heimstraße vorgesehen. Sie werden ergänzt durch Stellplätze im Bereich der Buchen- und Birkenstraße. Vor Garagen ist als Aufstellfläche eine Fläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzuhalten. Mit dieser Festsetzung wird die städtebauliche Konzeption gesichert und die Inanspruchnahme weiterer Flächen verhindert.

Auch der Standort der Technikzentrale, die der Versorgung der gesamten Siedlung dient, ist entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unter dem Aspekt innerhalb des geplanten Wohnparks einen optimierten Standort festzulegen und die bauliche Anlage in das Siedlungsbild des Wohnparks zu integrieren.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Vordachelementen mit integrierten Fahrradboxen als Abstellmöglichkeiten unzulässig. Vorgärten sind die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der straßenseitigen Gebäudeflucht (an denen auch eine Ein- und Ausfahrt zulässig ist). Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass zu den für die Allgemeinheit nutzbaren Flächen mit dem Ausschluss sonstiger Nebenanlagen ein geordnetes Erscheinungsbild planungsrechtlich gesichert wird.

8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend dem Wohnparkkonzept der Deutschen Reihenhäuser AG verbleiben die Erschließungsflächen im Privateigentum der Eigentümergemeinschaft. Die für Privatwege vorgesehenen Flächen als Verbindungen zwischen der Heimstraße und der angrenzenden Straßen werden gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorger zu belasten sind. Mit dieser Festsetzung wird die Funktion der Wege als Durchquerungsmöglichkeit auch für die Öffentlichkeit gesichert.

Innerhalb der festgesetzten Belastungsfläche zwischen der Heimstraße und der Buchenstraße ist die Anlage einer Gemeinschaftsplatzfläche vorgesehen, die begrünt wird und zur Aufenthaltsqualität beitragen soll. Die Gestaltung des Quartiersplatzes erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Auch die Wegeverbindung zwischen der Heimstraße und der Straße „Unterm Hang“ wird großzügig durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen begleitet und ausgestattet.

8.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Vorhabengebietes soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche (Nord-Süd-Richtung) und daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden und die bestehende Wegeverbindung der Heimstraße planungsrechtlich sichern. Die Widmung der Erschließung entspricht hierbei dem Standard der bestehenden umgebenden Wohnstraßen und trägt zur wohnverträglichen Widmung der Erschließung bei. Die Erschließungsfläche ist so dimensioniert, dass eine Befahrung mit Begegnungsverkehr möglich ist. Die abseits der Heimstraße befindlichen Wohngebäude werden über die bestehende Buchenstraße und Straße „Unterm Hang“ erschlossen.

Des Weiteren sind entlang der Buchen- und Birkenstraße sieben weitere öffentliche Parkplätze berücksichtigt, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / öffentliche Parkplätze festgesetzt werden. Darüber hinaus werden zur Optimierung des Angebotes an öffentlichen Parkplätzen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens im Bereich der bestehenden Parkplätze entlang der Birkenstraße drei zusätzliche Längsparkplätze realisiert. Ferner werden im Bereich der Buchenstraße die Senkrechtparkplätze um zwei weitere Besucherparkplätze ergänzt. Insgesamt werden somit die bestehenden Parkplätze in den angrenzenden öffentlichen Straßen (Buchen- und Birkenstraße) um 12 neue Parkplätze ergänzt.

8.9 Pflanzvorschriften

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke wird durch die Gestaltung der Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken und die Beschränkung von Zäunen zur öffentlichen Verkehrsfläche und Grünfläche leisten hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

Einfriedungen, die an eine öffentliche oder an eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche angrenzen, sind daher nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Folgende Heckenarten sind zu verwenden:

Carpinus betulus / Hainbuche

Crataegus monogyna / Weißdorn

Fagus sylvatica / Buche

Ligustrum vulgare / Liguster

Die zu pflanzenden klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbäume sind als Ersatzpflanzungen für die entfallenden nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume anzurechnen.

8.10 Abfallstandplätze

Die Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den privaten Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Hierdurch wird der Standplatz der allgemeinen Einsichtnahme entzogen und ein Beitrag zu einer höheren Aufenthaltsqualität im Erschließungsraum gewährleistet. Zusätzlich wird eine genaue Platzierung der Abfallbehälter durch die dreiseitige Umgrenzung definiert.

8.11 Immissionsschutz

Gemäß dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 358 „Heimstraße“ in Alsdorf; ACCON Köln GmbH; Köln, 31.07.2017“ sind die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt worden.

Die Berechnungen zeigen, dass der Planbereich nur gering durch den Schienenverkehrslärm belastet ist. Für einige Fassaden der südlichen Hausgruppen ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich II.

Es wird empfohlen, Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) deren Fenster mit Beurteilungspegeln oberhalb von 45 dB(A) beaufschlagt werden, mit schallgedämmten Lüftungssystem auszustatten, bzw. die Belüftung der Räume durch ein Lüftungssystem sicherzustellen, um die in der VDI-Richtlinie 2719 genannten Anhaltswerte für Innenschallpegel für Schlafräume nachts von 30 bis 35 dB(A) einzuhalten.

Die zu erwartenden Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms wurden für die Außenbereiche, bzw. Garten- und Terrassenbereiche für eine Höhe von 1,5 m über Grund ermittelt. Aus den Ergebnissen dieser Berechnung resultiert, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 unterschritten werden. Damit wird in den Außenbereichen die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Richtwerte nach DIN 18005/07.02 von 55 / 45 dB(A) (tags / nachts) für Allgemeine Wohngebiete (WA) durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm, sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109/11.89 zu berücksichtigen.

Unmittelbar entlang der Baugrenzen sind als jeweiliger ungünstigster Realisierungsfall entsprechende Außenlärmpegel und daraus abgeleitete Lärmpegelbereiche durch das Gutachten ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Danach sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die nachstehenden Anforderungen des jeweiligen im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen mit der Ergänzung „LPB“, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – zu erfüllen.

Für das Bauvorhaben ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen zu empfehlen, soweit Fenster an die Fassaden angrenzen, für die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist.

Hierzu führt die DIN 18005/07.02 im Beiblatt 1 aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher sind bei Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) in der Nacht die Anordnung von Schalldämmlüftern in Schlafräumen vorzusehen, soweit ein Fenster in dieser Fassade vorgesehen ist.

Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Die folgende Aufstellung zeigt die daraus resultierenden schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile der jeweiligen Fassade.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bauschalldämmmaß R'w, res für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. (dB)	Büroräume u.ä. (dB)
I	bis 55	30	25
II	56 - 60	30	25

Von den zuvor genannten Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn nachweislich aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäude oder gleichwertiger Anlagen dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten, die zu einer Abstufung der festgesetzten Lärmpegelbereiche führen. Der Nachweis hierfür ist im Einzelfall gutachterlich zu erbringen.

Bei Realisierung der festgesetzten bzw. nachgewiesenen Bauschalldämmmaße werden Innenraumpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 26 – 30 dB(A) sowie für Büroräume von 26 – 35 dB(A) erreicht. Durch Einhaltung dieser Innenraumpegel wird sichergestellt, dass in den Gebäuden weder Kommunikations- noch Schlafstörungen auftreten.

8.12 Gestalterische Festsetzungen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im

Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dächer / Dachaufbauten

Die gestalterischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen im Wesentlichen das bestehende Stadtbild im Umfeld schützen und das Einfügen des Vorhabens in die nähere Umgebung sicherstellen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-36° zulässig.

Baulich zusammenhängende Gebäudegruppen (Hauptbaukörper) sind mit der gleichen Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung auszuführen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung sind Dachgauben bei zusammenhängenden Baukörpern in einem Mindestabstand von 2,50 m untereinander zu errichten.

Fassaden

Aneinander gebaute Hauseinheiten (Hauptbaukörper) sind in aufeinander abgestimmter Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

Aufgrund des baukulturellen Wertes der Siedlung Busch, sind die Gestaltungssatzungen Alt-Busch-West- im Bereich des „Buchenstraße“, „Birkenstraße“ und „Unterm Hang“ vom 17.06.2004 und -Alt-Busch-Ost- der Stadt Alsdorf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 276 – Am Waldsaum vom 12.12.2006 aufgestellt und als Satzung verabschiedet worden. Daher orientiert sich ein abgestimmtes Gestaltungs- und Farbkonzept an den Inhalten und Regelungen der Gestaltungssatzungen. Zur Absicherung der Umsetzung des Farbkonzeptes sind entsprechende Darstellungen in die Planwerke und Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Farbkonzept

Für die Bebauung innerhalb des Vorhabens ist in Ableitung der geltenden Gestaltungssatzung ein Farbkonzept für jede Hausgruppe individuell festgelegt und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert worden. Im Wesentlichen sollen in Anlehnung an die Gestaltungssatzungen die einzelnen Straßenzüge ablesbar sein.

9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Wohnparks mit beiden Teilflächen erfolgt intern über die Heimstraße und durch Anbindung über die Buchenstraße und die Straße „Unterm Hang“.

Die Stellplätze und Garagen sind entlang der Heimstraße sowie seitlich der einzelnen Hausgruppen angeordnet. Der Stellplatznachweis wird vollständig auf dem privaten Grundstück erbracht. Für die 55 Reihenhäuser werden 78 Stellplätze vorgehalten. Hiervon werden 28 als

Garagenstellplatz angeboten. Vor den platzierten Garagen befinden sich noch mindestens 5,0 m tiefe Aufstellflächen, die bei Bedarf auch als Abstellmöglichkeit genutzt werden können. Das Angebot an Stellplätzen beinhaltet 13 private Besucherparkplätze, die sich beidseitig der Heimstraße befinden. Der Nachweis übertrifft die Zahl der erforderlichen 55 Stellplätze (einfacher Stellplatznachweis). Weiterhin werden den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugeordnet 4 Parkplätze entlang der Buchenstraße generiert und in Ergänzung der vorhandenen 3 Parkplätze in der Birkenstraße weitere 6 Parkplätze geschaffen. Mit zwei weiteren öffentlichen Parkplätzen im Bereich der bestehenden Parktaschen nördlich des Vorhabengebietes werden insgesamt 12 neue Parkplätze entlang der bestehenden Straßen geschaffen.

Die fußläufige Anbindung der einzelnen Hausgruppen erfolgt über private Zuwegungen, ausgehend von den angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen. Die erforderlichen Rettungswegelängen von weniger als 50 m von der Aufstellfläche zur letzten Haustür ist im gesamten Plangebiet sichergestellt.

10. ENTWÄSSERUNG

Grundprinzip der Wohnparks der Deutschen Reihenhäuser AG ist die Bildung einer Wohneigentümergeinschaft nach WEG. Hiermit ist verbunden, dass das Vorhabengebiet nicht real geteilt wird. Durch die WEG-Teilung müssen auf dem Grundstück keinerlei Grunddienstbarkeiten eingetragen werden. Die zu planenden Entsorgungsleitungen sind in der Teilungserklärung unter Gemeinschaftseigentum geregelt. Alle anfallenden Kosten für Reparaturen, bzw. Abwassergebühren werden vom Verwalter der WEG aufgeschlüsselt und an die entsprechenden Wohnungseigentümer weitergeleitet.

Die Deutsche Reihenhäuser AG beantragt daher im Sinne der Entwässerungsabstimmung für das Baugrundstück Sammelanschlüsse an den Mischwasserkanal für das Vorhabengebiet. Die Grundleitungen auf dem privaten Grundstück werden im Trennsystem hergestellt.

Alle Schmutz- und Regenwasserleitungen werden im frostsicheren Bereich mit einer Mindestüberdeckung von 0,80 m verlegt. Um eine bessere Inspektionsfähigkeit zu erlangen wird vor jeder Hausgruppe ein Anfangsschacht DN 400 gesetzt, nach jeder Hausgruppe ist ein Kontrollschacht DN 1000 vorgesehen.

Die Reihenhäuser der Deutschen Reihenhäuser AG werden ausschließlich ohne Keller realisiert.

Das Regenwasser der Dachflächen, Abflussbeiwert 1,0 (Reihenhäuser und Garagen) wird dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.

Die Ein- und Zufahrten, Stellplätze und Erschließungswege sollen befestigt werden.

11. ENERGIEVERSORGUNG

Die Wärme-, Strom- und Wasserversorgung der gesamten Wohnanlage ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Hierzu wird zur Versorgung der geplanten Wohneinheiten ein eigenes Nahwärmenetz installiert. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast.

Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch können nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

12. ATTLASTEN

Ein Teil des Flurstücks 267/4 wird unter der Nummer 5102/0171 als „Altablagerung Am Hang“ im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen geführt. Es handelt sich um eine Ablagerung unbekannter Zusammensetzung. Im Rahmen des Verfahrens sind Bodenuntersuchungen zur Altlastenerkundung durchgeführt worden (Altlastengutachten BV Heimstraße 52477 Alsdorf-Busch, HYDR.O Geologen und Ingenieure, Aachen, Mai 2017).

In der Auffüllung sind lediglich in wenigen Proben, die erhöhte Anteile an anthropogenen Bestandteilen aufweisen, geringe Auffälligkeiten in Form von erhöhten TOC-Gehalten (gesamter organischer Kohlenstoff- oder TOC-Wert) sowie gering erhöhte PAK-Gehalte (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festzustellen. Auch für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche im südöstlichen Grundstücksbereich wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte oder Auffälligkeiten festgestellt. Der Altlastenverdacht für diesen Bereich wurde mit den durchgeführten Untersuchungen ausgeräumt.

Insgesamt ergibt sich in Bezug auf die vorliegende Altlastensituation kein weiterer Handlungsbedarf in Form weitergehender Untersuchungen oder Maßnahmen im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme.

13. BAUGRUND

Der Untergrund im untersuchten Gelände (Baugrundgutachten BV Heimstraße 52477 Alsdorf-Busch, HYDR.O Geologen und Ingenieure, Aachen, Mai 2017) ist durch eine sehr inhomogene Auffüllung mit Lockerzonen und teilweise inhomogener Schichtenfolge geprägt.

Da die Bauwerkskonstruktion der Reihenhäuser standardisiert ist und die Gründung auf nicht bewehrten Streifenfundamenten vorgesehen ist, muss der Untergrund wegen der inhomogenen Verhältnisse und teilweise vorhandenen Lockerzonen vergleichmäßig und verbessert werden.

Als wirtschaftliches Verfahren für die Bodenverbesserung kommt insbesondere das Rüttelstopfverfahren infrage. Die Rüttelstopfsäulen sollen unter den Fundamentachsen bis auf die tragfähigen Terrassenkiese niedergebracht werden.

Mit diesem Verfahren können zulässige Belastungen des Baugrundes in der erforderlichen Größe ($\sigma_{R,d} = 350 \text{ KN/m}^2$) realisiert werden.

Nach einer ersten überschlägigen Vordimensionierung beträgt der Abstand der Säulen zueinander ca. 1,20-1,80 m bei einem Durchmesser der Rüttelstopfsäulen (Schottersäulen) von ca. 60 cm.

Die Tiefe der Schottersäulen beträgt ca. 2,50 bis 6,00 m ab derzeitiger Geländeoberkante. Die genaue Dimensionierung der Schottersäulen ist vom Spezialtiefbauunternehmen festzulegen.

14. ARTENSCHUTZ

Frühzeitig im Verfahren ist zur Ermittlung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen, eine artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung Bebauungsplan Nr. 358 „Heimstraße“ in Alsdorf; umweltbüro essen; Essen, 23.06.2017) durchgeführt worden.

Die einzelnen untersuchten Wirkungsfaktoren (Individuenverluste, Beeinträchtigung bzw. Beseitigung wesentlicher Habitats Elemente und erhebliche Störungen von Tieren) gemäß § 44 (1) BNatSchG führten zu dem Ergebnis, dass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG für die im FIS verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen ist. Daher ist eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II nicht erforderlich und es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

15. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Heimstraße in das Eigentum des Investors übergehen. Ein Kaufvertrag ist bereits abgeschlossen. Eine Umlegung ist daher nicht erforderlich. Die Verkehrsfläche der Heimstraße befindet sich bereits im öffentlichen Eigentum.

16. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Das Vorhabengebiet befindet sich derzeit in Privateigentum. Die Deutsche Reihenhaus AG (Köln) strebt das Planverfahren gemäß § 12 BauGB i. V. m § 13a BauGB an und trägt die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind und die durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes veranlasst werden.

17. FLÄCHENBILANZ

Flächen BP 358 – Heimstraße –	in m ²	in %	maximal befestigte Flächen in m ²
WA - Allgemeine Wohngebiete	14.282	94,3	8.563
(davon Stellplätze)	(ca. 1020)	(6,0)	
davon Grünfläche	(408)	(2,7)	
Verkehrsflächen			
Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung	868	5,7	868
Summe	15.150		9.431

18. GUTACHTEN

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 358 –Heimstraße- sind folgende Gutachten erstellt worden:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 358 „Heimstraße“ in Alsdorf; ACCON Köln GmbH; Köln, 31.07.2017;
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung Bebauungsplan Nr. 358 „Heimstraße“ in Alsdorf; umweltbüro essen; Essen, 23.06.2017;
- Altlastengutachten BV Heimstraße 52477 Alsdorf-Busch, HYDR.O Geologen und Ingenieure, Aachen, 02.05.2017;
- Baugrundgutachten BV Heimstraße 52477 Alsdorf-Busch, HYDR.O Geologen und Ingenieure, Aachen, 11.05.2017.

Alsdorf, den 13.08.2018

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH