



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 362

- An der Mönch Hof Sod -

Stadt Alsdorf

A 61 Amt für Planung und Umwelt

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Planerische Rahmenbedingungen	3
4. Anlass und Ziel der Planung	4
5. Verfahrensverlauf	4
6. Städtebauliche Konzeption	5
7. Verkehrliche Erschließung	5
8. Planinhalt	6
8.1 Art der baulichen Nutzung	6
8.2 Maß der baulichen Nutzung	7
8.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	8
8.4 Errichtung von Nebenanlagen	8
8.5 Garagen und Stellplätze	8
8.6 Beseitigung von Niederschlagswasser	8
8.7 Gestalterische Festsetzungen	9
8.8 Pflanzvorschriften	9
8.9 Klimaschutz und Klimaanpassung	10
8.10 Hinweise	11
9. Finanzielle Auswirkungen	12
10. Artenschutz	12
11. Flächenbilanz	13

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Es handelt sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten 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).

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 5.515 m² wird der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten.

Des Weiteren verfolgt der künftige Bebauungsplan das Ziel, einer zurzeit brachliegenden Wiesenfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung zuzuführen. Damit wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Diese maßvolle Nachverdichtung für eine Wohnnutzung entspricht ebenfalls dem vom Gesetzgeber vorgebenden Leitbild der Innenentwicklung.

Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Des Weiteren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod - befindet sich im Stadtteil Alsdorf - Hoengen.

Es handelt sich um eine brachliegende Wiesenfläche, die im Nordosten von der Bebauung mit der dazugehörigen Anliegerstraße „An der Mönch Hof Sod“ und im Süden von der A 44 mit dem zugehörigen Grünstreifen begrenzt wird. Westlich verläuft ebenfalls ein Grünstreifen mit einer Leitungstrasse.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 5.515 m² (ca. 0,55 ha).

3. Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod – befindet sich im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I „Herzogenrath - Würselen“ 3. Änderung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit der beabsichtigten Nutzung gemäß des hiesigen Entwurfskonzeptes für den Bebauungsplan Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod.

Die südlich angrenzende „Grünfläche“ dient als Schutzstreifen entlang der A44.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod - überplant einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 181 – Am Müschekamp, der seit dem 31.07.1997 rechtskräftig ist und für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ in offener Bauweise mit maximal zwei Geschossen und einer GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festsetzt.

4. Anlass und Ziel der Planung

Ein Investor bekundet mit einem Schreiben vom 13.11.2017 das Interesse an der Liegenschaft in Alsdorf, Gemarkung Hoengen, Flur 16, Flurstück 953. Es ist beabsichtigt auf dem Flurstück eine Wohnbauentwicklung zuzuführen.

Er bittet um Änderung des bestehenden Planungsrechtes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Grundlage seines Entwurfskonzeptes.

Das Grundstück mit der Zweckbestimmung „Wohnbaufläche“ ist derzeit ungenutzt und stellt sich in der Örtlichkeit als brachliegende Wiesenfläche dar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod - wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine arrondierende Wohnbebauung zu schaffen und Wohnraum für junge Familien zu schaffen, welches dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt entspricht.

Damit wird der Bereitstellung von Wohnraum durch eine Nachverdichtungsmaßnahme der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum im Umland vom Oberzentrum Aachen Rechnung getragen.

5. Verfahrensverlauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 21.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod - gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung beschlossen.

Am 20.03.2018 wurde auf der Grundlage des gebilligten städtebaulichen Entwurfes eine informelle Bürgerveranstaltung durchgeführt und im Anschluss daran erfolgte die Auslegung für einen Zeitraum von 14 Tagen.

Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod - beschlossen und vorgenommen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod - ist beabsichtigt, die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ fortzusetzen.

Dabei ist das Ziel einen attraktiv gestalteten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine hohe Wirtschaftlichkeit, in Bezug auf die Generierung von vermarktungsfähiger Wohnbaufläche und den Erschließungsaufwand, zu erreichen. Damit wird eine zeitgemäße Ergänzung des bestehenden Wohngebietes erreicht.

Die Planung sieht eine Bebauung mit insgesamt 19 Einfamilien-Reihenhäusern in Form von Doppelhäusern und Reihenhaushgruppen vor. Jede Wohneinheit besitzt eine rückwärtige private Gartenfläche und einen Stellplatz als Garage mit fünf Meter Vorstellfläche.

Für die Bewohner sind gemeinschaftliche Grünflächen mit einer Spielplatzfläche angedacht, sodass die Bildung der Gemeinschaft und das Verhältnis zwischen den Nachbarn gestärkt wird.

Die Müllentsorgung erfolgt über einen gemeinschaftlichen Müllsammelplatz, um die Vorgartenbereiche von Abfallbehältern freizuhalten, diese an einem Ort zu konzentrieren und insgesamt ein geordnetes Straßenbild zu generieren.

In Anlehnung an den bereits vorhandenen Bestand wird die Bebauung westlich der Straße „An der Mönch Hof Sod“ insoweit fortgesetzt.

Aufgrund der inneren Lage werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod – dahingehend getroffen, dass eine Nachverdichtung entsprechende maßvolle Höhenentwicklung der Umgebung eingehalten wird, d. h. zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8.

7. Verkehrliche Erschließung

Die geplante Erschließung erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Hoengen, Flur 16, Flurstück 953.

Die neugeplante Stichstraße, die als Mischverkehrsfläche angedacht ist, mit einem zentral angelegten Wendehammer, wird an die derzeit bestehende Erschließungsstraße „An der Mönch Hof Sod“, Gemarkung Hoengen, Flur 16, Flurstück 1081 angeschlossen.

Auf der Mischverkehrsfläche werden Fußgänger, Radfahrer und PKW nicht getrennt voneinander geführt, sodass eine gleichrangige Rücksichtnahme erfolgt und die Fahrgeschwindigkeiten reduziert werden. Gleichermaßen werden die Verkehre auf die Anlieger fokussiert und Fremdverkehre vermieden.

Der Wendehammer mit einem Radius von 6m ist für ein 3- achsiges Müllfahrzeug ausgelegt und damit adäquat dimensioniert, sodass die Müllentsorgung gewährleistet wird.

Für die 19 Einfamilien-Reihenhäusern werden 19 dazugehörige Garagen und 10 weitere Besucherstellplätze entlang der neuen Stichstraße errichtet, wodurch ein Stellplatzschlüssel von 1,5 nachgewiesen wird.

Zur Bewirtschaftung des südlich angrenzenden Grünstreifens mit Wassergraben wird östlich im Plangebiet ein Wirtschaftsweg mit wasserdurchlässigen Bodenaufbauten angelegt.

Der neue Fußweg im südwestlichen Plangebiet vernetzt das neue Wohnquartier mit dem bestehenden Wohnquartier „Müschekamp“, um eine optimale fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten.

8. Planinhalt

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod- aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA – Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	o – offen
	E – Einzelhäuser D - Doppelhäuser H - Hausgruppen
Maß der baulichen Nutzung	
Geschossigkeit	II
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Firsthöhe (FH)	max. 11,0 m
Traufhöhe (TH)	max. 6,50 m

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet - WA“ folgt dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 181 – Am Müschekamp, an diesem Standort Baurecht für eine Wohnnutzung mit Doppelhäusern und Reihenhausergruppen zu ermöglichen. Auf diese Weise soll im gegenwärtigen Wohngebiet eine städtebaulich angemessene Ergänzung erfolgen. Unter Berücksichtigung des demographischen aber auch gesellschaftlichen Wandels und der aktuellen Wohnraumnachfrage wird somit nachhaltiger Wohnraum in integrierter Lage geschaffen und den Wohnbedürfnissen für junge Familien Rechnung getragen.

Um den angestrebten Gebietscharakter zu sichern, werden von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet – WA grundsätzlich zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und auch sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Damit ungewollte Beeinträchtigungen im Baugebiet vermieden werden, sind zudem die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet - WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von 5.515m² und des Gebietscharakters sind die o.g. Nutzungen nicht realisierbar. Zudem sind diese Nutzungen mit einem hohen

Kundenverkehr verbunden, welcher zusätzliche Verkehrsbelastungen im Plangebiet sowie den angrenzenden Wohngebieten erzeugen würde.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der inneren Lage werden die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod - dahingehend getroffen, dass die Nachverdichtungsmaßnahme das entsprechende Maß der Nutzung der Umgebung einhält, d. h. zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8.

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) im Allgemeinen Wohngebiet - WA entsprechend der nach § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist aus entwässerungstechnischer Sicht im Allgemeinen Wohngebiet – WA bis zu 25 von Hundert zulässig.

Damit ist zum einen ein schonender Umgang mit Grund und Boden als ausgewogenes Maß zwischen Bebauung und Grünanteil gewährleistet, zum anderen bieten die Festsetzungen eine gute Ausschöpfung der Flächennutzung, was die Vermarktungschancen erhöht.

Um dem städtebaulichen Maßstab einer aufgelockerten Bebauung zu entsprechen und den Gebietscharakter weiterzuführen, wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht ausgeschöpft und mit 0,8 festgesetzt. Somit richtet sich das Maß der Nutzung nach der Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Des Weiteren wird für das Allgemeine Wohngebiet – WA gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt, um die ortstypische Bauweise der Umgebung innerhalb des Plangebietes fortzuführen und den Neubau an die gesamtheitliche Umgebung anzupassen.

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

Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod - zu steuern, werden im Allgemeinen Wohngebiet – WA maximal II Vollgeschosse festgesetzt, was der Bebauung in unmittelbarer Nähe entspricht. Dadurch soll ein einheitliches Siedlungsgebiet bezüglich der Geschossigkeit gewährleistet sein.

Aufgrund der inneren Lage des Plangebietes (Innenbereich) ist eine maßvolle Höhenentwicklung angezeigt, damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung gewahrt bleiben. Daher wird ergänzend zu der maximal II geschossigen Bebauung eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Dieses festgelegte Abstandsmaß wird von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes bemessen.

Die Bezugshöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Festsetzung, ausschließlich geneigte Dachformen mit Satteldächern zuzulassen, trägt dem Umstand Rechnung, dass in der näheren Umgebung das Satteldach die prägende Dachform ist. Somit wird ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt und Gebäude mit Negativwirkungen werden im städtebaulichen Maßstab gehalten.

8.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit je Reihenhaushälfte begrenzt, sodass die Häuser von Familien genutzt werden und die vorhandene Infrastruktur nicht überlastet wird. Das dient dem Ziel sowohl die Besiedlungsdichte als auch die Verkehrsmenge in diesem Bereich zu begrenzen.

8.4 Errichtung von Nebenanlagen

Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten, mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, verfolgt einerseits das Ziel eines dauerhaft homogenen Straßenbildcharakters mit ausgeprägten Grünflächenanteil im Vorgarten und andererseits Ziele des Bodenschutzes sowie der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen.

8.5 Garagen und Stellplätze

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung im Gebiet sind im Allgemeinen Wohngebiet – WA Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Mithilfe dieser Festsetzung soll die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen in den Vorgartenzonen verhindert werden und ein einheitliches Straßenbild mit gärtnerisch angelegten Vorgärten sicherstellen.

Insgesamt stehen 19 Garagenstellplätze und 10 Besucherstellplätze zur Verfügung, wodurch zu jeder Wohneinheit der Einfamilienreihenhäuser ein Garagenstellplatz sowie zehn zusätzliche Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung stehen.

Durch die gezielte Anordnung der Garagenstellplätze und Besucherparkplätze wird ein einheitliches und städtebaulich attraktives Siedlungsbild gesichert. Dem Bedarf an Stellplätzen wird damit adäquat Rechnung getragen. Des Weiteren wird die Mischverkehrsfläche mit dem ruhenden Verkehr gegliedert, was einen einheitlichen Straßencharakter zur Folge hat.

Darüber hinaus ist im Allgemeinen Wohngebiet vor Garagen und Carports eine Vorstellfläche von mindestens 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um einen sicheren und reibungslosen Verkehrsablauf sowie PKW-Stellflächenressourcen zu gewährleisten.

8.6 Beseitigung von Niederschlagswasser und Entwässerung

Das südlich des Plangebietes verlaufende offene Grabensystem leitet das Niederschlagswasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken. Sowohl das Grabensystem als auch das Regenrückhaltebecken sind angesichts des bestehenden Planungsrechtes ausreichend groß dimensioniert, sodass sie das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod – aufnehmen können. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt damit gemäß § 44 LWG mit der

Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal mit Anschluss an das vorhandene offene Grabensystem abzuleiten ist.

Durch die Festsetzung zur Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Erschließungswegen mit wasserdurchlässigen Belegen 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.

8.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Ziel, etwaige Negativwirkungen von Gebäuden, gestalterische Ausreißer und Unregelmäßigkeiten im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers zu schaffen.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen, um einen durchgrüneten Straßenbildcharakter zu generieren und den Grad der Versiegelung zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen in den Vorgartenbereichen zu reduzieren.

Für die überbaubare Fläche wird das Satteldach als Dachform mit Dachneigungen zwischen 25° – 35° zugelassen. Dadurch ist einerseits eine flexible Ausnutzung der Dachgeschosse möglich und andererseits erfolgt eine gestalterische Anpassung an den Bestand, sodass ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild resultiert.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die straßenseitigen Traufhöhen und Dachneigungen einheitlich auszuführen, um sicherzustellen, dass die Doppelhäuser und Hausgruppen als bauliche Einheit ohne gestalterische Brüche wahrgenommen werden.

Massive Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig und Einfriedungen nur mit Hecken erlaubt, sodass innerhalb des Plangebietes ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht wird und ein grüner attraktiver Straßencharakter dauerhaft gesichert ist.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist die maximale Höhe der Einfriedung als Hecke bei 1,00m festgesetzt, damit die Verkehrssicherheit anhand der Einsehbarkeit zwischen Verkehrsfläche und den Ein- und Ausfahrten gewährleistet ist.

8.8 Pflanzvorschriften

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 181 – Am Müschekamp – wurden für die Begrünung, Einfriedung und Gestaltung der Grünflächen aufgenommen und partiell ergänzt.

Die Einfriedung der gemeinschaftlichen Müllsammelstelle von drei Seiten ist mit Hecken festgesetzt, die mit einer Mindestbreite von 0,50m und einer maximalen Wuchshöhe von 1,80m anzupflanzen sind.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich der Vorgärten sind nur Hecken bis maximal 1,00m über dem Fahrbahnniveau zulässig.

In die Heckenpflanzung kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist. Dabei ist eine 10cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

Die Art der Hecken sind Sträucher gemäß Punkt 8.4 der textlichen Festsetzungen.

Die Festsetzung der Heckenpflanzungen trägt zu einer einheitlichen und begrünten Straßenansicht bei und erhöht die städtebauliche Attraktivität im Wohnquartier. Darüber hinaus wird im Plangebiet das vorhandene Siedlungsbild Müschekamp mit seinem Grünraumkonzept fortgeführt.

Für die Neubebauung im Plangebiet ist für jede Hauseinheit ein Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte – Sortierung 10/12 – oder ein heimischer Hochstamm-Laubbaum – Sortierung 18/20 – gemäß der Pflanzliste in Punkt 8.4 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, damit eine ökologische Aufwertung der Grünflächen mit ortstypischen Pflanzen erfolgt.

Demzufolge soll die einheitliche Begrünung des neuen Wohnquartiers erfolgen, um einen homogenen Siedlungscharakter sicherzustellen.

8.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes kommt es durch die Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen zu negativen klimatischen Auswirkungen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen.

Aufgrund der gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird auf eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers hingewirkt und zum Beispiel anhand gärtnerisch angelegter Vorgartenzonen unterstützt.

Die begrünten Flächen erhalten die natürlichen Bodenfunktionen und reduzieren ebenfalls die Aufheizung im Quartier, d.h. es wird eine bessere Verdunstung erzielt, sodass eine schnellere Abkühlung der Luft erfolgt.

Die Abstände der Gebäude zueinander sind dahingehend getroffen, dass im Plangebiet eine Zirkulation der Luft ermöglicht wird und somit Temperaturanstiege bei heißen Sommertagen abgemindert werden.

Der bewachsene Grünstreifen, der westlich des Plangebietes angrenzt, ermöglicht einen zusätzlichen Austausch der aufgeheizten Siedlungsluft, sodass eine schnellere Abkühlung erfolgen kann.

Dadurch wird ein nachhaltiges und klimaverträgliches Ökosystem mit einer Luftverbesserung im Mikroklimabereich des Quartiers angestrebt, sodass ebenfalls die visuelle und psychische Erholung für die Bewohner gewährleistet werden kann.

Zur Versorgung des Gebietes wird ebenfalls ein Biomasse – Pelletkessel als zusätzliche Wärmequelle im Sinne des EEG eingesetzt, sodass regenerative Energien im Sinne des Klimaschutzes genutzt werden.

Die Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind daher als adäquat einzustufen und die getroffenen Festsetzungen als Maßnahmen mit Blick auf die Anpassung des Klimawandels wirksam.

8.10 Hinweise

Bodendenkmalschutz

Die Meldepflicht und das Veränderungsgebot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gemäß den §§ 15 und 16 DSchG NW. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland drei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod – sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches für das Flurstück mit der Gemarkung Hoengen, Flur 16, Flurstück 953 nicht erforderlich. Das genannte Grundstück ist im Eigentum der Stadt Alsdorf und soll vom Investor erworben werden.

Die künftigen Eigentümer der Reihenhäuser bilden eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück, welches das oben genannte Flurstück ist.

Gemeinsame Zufahrten, Zuwegungen, Grünflächen, Spielflächen und die Technikzentrale gehören zu der Eigentümergemeinschaft. Dadurch tragen alle Eigentümer die Verantwortung an dem Gemeinschaftseigentum. Dem Sondereigentum werden Sondernutzungsrechte an Teilen des Gemeinschaftseigentums zugeordnet. Einem beauftragten Verwalter obliegt die Pflege und Instandhaltung von gemeinschaftlichen Zufahrten, Besucherstellplätzen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung des neuen Wohnquartiers mit 19 Wohneinheiten erfolgt mit einer Technikzentrale im Plangebiet.

Der zukünftige Versorger erzeugt mit einem Blockheizkraftwerk für die Eigentümergesellschaft sowohl Wärme als auch Strom. Damit der gesamte Bedarf gedeckt werden kann, ist ein Biomasse – Pelletkessel als weitere Wärmequelle im Sinn des EEG erforderlich. Mit einer zusätzlichen Gasbrennwerttherme werden Spitzenbelastungen und Havarien abgesichert.

Die Versorgungsleitungen Strom, Wärme und Trinkwasser werden parallel als Trasse von der Technikzentrale über die Bodenplatte der nicht unterkellerten Häuser geführt. Im Erdgeschoss der Wohnungen befindet sich die Übergabestelle, sodass der individuelle Verbrauch getrennt gezählt und abgerechnet werden kann. Die Trasse quert auch die öffentliche Straße. Das Recht dazu wird im Erschließungs- bzw. Gestattungsvertrag geregelt und ggf. über Grunddienstbarkeit gesichert.

Lärmimmission

Zum Bebauungsplan Nr. 181 – Am Müschekamp – liegt ein Schallschutzgutachten von Herrn Dipl.-Ing. F. Moschel vom 12.06.1996 vor, welches für den neuen Bebauungsplan Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod – als Grundlage genommen wird.

Entlang der Autobahn A 44 ist im anbaufreien Bereich von ca. 40m ein etwa 8m hoher Lärmschutzwand mit Lärmschutzwand angelegt, wodurch das neue Wohngebiet vor dem Lärm der Autobahn geschützt wird.

Aufgrund des Lärmschutzgutachtens des Bebauungsplanes Nr. 181 – Am Müschekamp - ist für die Außenbauteile der Gebäude entlang der Autobahn, ein Schalldämmmaß von $R'_{w, res} > 35$ dB und bei den Außenbauteilen der in weiter Entfernung liegenden Gebäude (bis zu einem Abstand von 200m zur Autobahnmitte) ein Schalldämmmaß von $R'_{w, res} > 30$ dB einzuhalten.

Als bauliche Maßnahme wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume in der Nähe der Autobahn auf der der Autobahn abgewandter Häuserseite anzuordnen.

Für den Fall, dass dennoch schutzbedürftige Räume, wie zum Beispiel Schlafräume, zur Autobahn ausgerichtet sind, ist ein Innenschallpegel für Schlafräume von 30 bis 35 dB (A) einzuhalten.

Daher wird empfohlen, dass in den Räumen der Gebäude, die unmittelbar entlang der Autobahn errichtet sind, Fenster mit integrierten und schallgedämpften Lüftungen vorgesehen werden oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946/ 12/ anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

Mit diesen Maßnahmen wird für gesunde Wohnverhältnisse gesorgt, sodass das Wohl der Bewohner sowie deren Gesundheit nicht gefährdet werden und ein angemessener Schutz vor Lärmbelastung geboten ist.

9. Finanzielle Auswirkungen

Bisherige Eigentümerin des Flurstückes der Gemarkung Hoengen, Flur 16, Flurstück 953 ist die Stadt Alsdorf, die die Veräußerung des zukünftigen Baugrundstückes an einen Investor anstrebt, wodurch für die Stadt Alsdorf zusätzliche Haushaltseinnahmen zu erwarten sind.

Das Neubaugebiet soll somit durch den künftigen Vorhaben- und Erschließungsträger erschlossen, vermarktet und gepflegt werden, sodass ein Erschließungsvertrag abzuschließen ist.

Somit entstehen der Stadt Alsdorf lediglich Personal- und Plankosten.

10. Artenschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 362 – An der Mönch Hof Sod – stellt sich als eine brachliegende Wiesenfläche dar. Eine Auswertung der Luftbilder und eine Ortsbegehung zeigen, dass auf dieser Fläche Graswachstum zu verzeichnen ist. Insofern stellt die gegenwärtige Fläche im Plangebiet für planungsrelevante Tierarten keinen Lebensraum dar. Demzufolge kann hier unterstellt werden, dass Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vorliegen.

11. Flächenbilanz

Flächen BP 362 - An der Mönch Hof Sod -	in m²	Fläche in Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	~ 3649	66,23 %
Verkehrsflächen	~ 1296	23,52 %
Grünflächen	~ 565	10,25 %
Summe	~ 5510	100 %

Alsdorf, den 13.06.2018

Im Auftrag

F. Preuße