

## **Auszug aus der Niederschrift über die 19. Sitzung des Ausschusses für Stadt- entwicklung vom 26.09.2024**

---

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b>	<b>Vorlage</b>
<b>11</b>	Bebauungsplan Nr. 378 - Ehemalige Minigolfanlage am Tierpark - a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 378 - Ehemalige Minigolfanlage am Tierpark - b) Billigung des Konzeptentwurfes c) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2024/0200/A61 Entscheidung unverändert beschlos- sen

Herr Technischer Dezernent Dziatzko merkt an, dass bei dem Beschlussvorschlag b) die Anlage 2 durch die Anlage 3 zu ersetzen sei.

Herr stellvertretender Ausschussvorsitzender Brandt, CDU-Fraktion, bittet um Informationen, ob die Tiny Häuser zum dauerhaften wohnen geeignet/geplant seien.

Herr Kleicker erläutert, dass die Tiny Häuser eine Erweiterung des Hauses Broichtal seien. Das Haus Broichtal sei immer ausgebucht und der Investor sehe ein großes Potenzial, die Tiny-Häuser zusätzlich zu vermieten.

Herr Technischer Dezernent Dziatzko ergänzt, dass die Stadt Alsdorf dieses Gebiet auch zukünftig nicht als Wohnbaugebiet festsetze.

Herr Stv. Weyand, CDU-Fraktion, merkt an, dass mit diesem Projekt eine großartige Entwicklung auf den Weg gebracht werde und fragt zusätzlich, ob der Baumbestand dort bestehen bleibe oder ob man etwas verändern müsse.

Herr Kleicker versichert, dass die Bäume bleiben. Man beseitige ausschließlich das Unterholz/die Sträucher und die ganze Fläche bleibe unversiegelt. Die Wege laufen über den Steg und der Regen werde offen in diese Fläche abgeleitet.

Herr Stv. Weyand, CDU-Fraktion, informiert, dass man mitgeteilt bekommen habe, dass die Nutzungsfläche und die Gesamtfläche sehr weit im Kontrast zueinander stünden. Man würde gerne wissen, in welche preisliche Richtung, insbesondere der Grundstückspreise und der Erschließungskosten, man sich entwickle. Darüber hinaus fragt er an, ob es bereits eine/n Investor/-in gebe, der/die das Projekt dann auch wirklich umsetze und wie die Verhandlungen stünden.

Herr Bürgermeister Sonders erklärt, dass man nicht öffentlich über Verhandlungsstände mit Investoren/Investorinnen rede. Es gebe Gespräche mit den potenziellen

Investoren/Investorinnen bezüglich des Geländes. Man müsse sich über einige Themen (z.B. Entwässerung) noch Gedanken machen. Grundsätzlich wolle man durch das Verfahren herausfinden, ob dieses Vorhaben überhaupt machbar sei und ob es Bedenken der Träger öffentlicher Belange gebe. Sei dies nicht der Fall, werde man in enger Abstimmung mit den Investoren sukzessive weitermachen. Sollte sich herausstellen, dass dieses Vorhaben mit größeren Schwierigkeiten und hohen Kosten verbunden sei, könne man jederzeit von diesem Vorhaben Abstand nehmen. Die bisherigen Kostenkalkulationen, zumindest in dem Bereich der Tiny Häuser, seien sehr eng kalkuliert, so dass man überlegen müsse, einige Dinge günstiger zu gestalten. Von der Kalkulation hängen auch die Grundstückspreise, die die Stadt Alsdorf erheben würde, ab und die Entscheidungen treffe der Rat der Stadt Alsdorf.

Herr Stv. Weyand, CDU-Fraktion, fragt an, ob man im nichtöffentlichen Teil noch einmal detaillierter sprechen könne.

Herr Bürgermeister Sonders stimmt dem zu.

Herr Janssen, B'90/DIE GRÜNEN, merkt an, dass dieses Projekt insgesamt eine schöne Aufwertung für Alsdorf sei und er fragt, warum das Verfahren in drei Bebauungspläne aufgeteilt wurde und wie man die Planungsqualität sichere.

Herr Technischer Dezernent Dziatzko erklärt, dass es drei unterschiedliche Projektentwickler/-innen gebe. Falls ein Projektentwickler schneller sei als der andere, würde man sich so nicht gegenseitig im Verfahren ausbremsen.

Herr Kleicker erläutert zusätzlich, dass ein Projekt meistens so gebaut werde, wie man es zusammen mit dem Kunden entworfen und abstimmt habe. Es sei auch der Anspruch von KLEICKER.architektur an sich selber eine gewisse Qualität zu liefern. Trotz des Qualitätsanspruches habe man es dennoch so preiswert wie möglich kalkuliert. Das betreffe den Tagesordnungspunkt 13 - Bebauungsplan Nr. 380 - Freizeitpark am Angelweiher – mehr als das Projekt der Tiny Häuser. Man habe das Hauptgebäude mit den drei Funktionen (Haupthaus, Jugendverkehrsschule und Betrieb) kompakt unter einem Dach zusammengefügt. Die industrielle Bauweise in Holz sei schnell, ökologisch und preiswert. Die Lagerhalle für die Fahrzeuge und Geräte sei eine normale Kalt-/Lagerhalle und der Warmbereich sei bewusst tiefer gehalten worden. Durch die Fassaden habe man Richtung Parkplatz und Plaza die industrielle Bauweise anspruchsvoll kaschiert.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 378 – Ehemalige Minigolfanlage am Tierpark –. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den Konzeptentwurf zum Bebauungsplan Nr. 378 – Ehemalige Minigolfanlage am Tierpark –. (**Anlage 3**)

- c) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

**Abstimmungsergebnis:**  
Einstimmig