

Vorlagennummer: 2025/0120/A61  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 377 - Rathausquartier

### a) Aufstellungsbeschluss

### b) Billigung des städtebaulichen Konzeptes

### c) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

Federführend: A 61 - Amt für Planung und Umwelt  
Berichterstattung: Herr Dziatzko

#### Beratungsfolge:

Datum	Beratungsfolge
29.04.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung (Entscheidung)

#### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 377- Rathausquartier gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB). Die genaue Abgrenzung des Plangebiets geht aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den städtebaulichen Vorentwurf (**Anlage 2**).
- c) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 377- Rathausquartier – gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

### Darstellung der Sachlage:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Stadt Alsdorf die städtebauliche Entwicklung des unbebauten Areals nordöstlich des Rathauses Alsdorf in Alsdorf-Mitte, da er in diesem Bereich in Besitz von Grundstücken ist.

Es ist beabsichtigt eine nachhaltige und klimaresiliente Wohnquartiersentwicklung mit einem hochwertigen sowie facettenreichen Wohnraum und ergänzenden sozialen sowie verkehrlichen Einrichtungen zu entwickeln, da dieser unbebaute Bereich ein einzigartiges Flächenpotenzial im Innenstadtbereich bietet. Aufgrund dessen soll die Einleitung eines Verfahrens und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 377 - Rathausquartier gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Im Vorfeld wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Alsdorf eine Rahmenvereinbarung erarbeitet, die am 19.03.2024 im nicht öffentlichen Teil der Ratssitzung der Stadt Alsdorf beschlossen wurde. Gemäß Rahmenvereinbarung ist unter anderem vereinbart, dass vorbehaltlich der erforderlichen Beschlussfassungen, die Stadt Alsdorf die im Plangebiet liegenden städtischen Flächen einbringt, um das Vorhaben realisieren zu können.

### Lage des Plangebiets

Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 377 – Rathausquartier – befindet sich zentral im Stadtteil Alsdorf-Mitte (**Anlage 1**).

Derzeit stellt sich das Plangebiet überwiegend als unbebaute Grün- und Freifläche dar. Es wird im Norden von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schaufenberger Straße, im Osten durch die Bundesstraße 57 (Kurt-Koblitz-Ring), im Süden durch das Rathaus der Stadt Alsdorf sowie dem danebenliegenden Ärztehaus und Kino, im Westen durch die Otto-Wels-Straße und die dahinterliegende Wohnbebauung, wobei sich die Flurstücke 3 (Flur 15) und 2430 (Flur 2) der Gemarkung Alsdorf westlich der Otto-Wels-Straße befinden aber ebenfalls Teil des Plangebiets sind.

Darüber hinaus umfasst das Plangebiet in der Flur 2 das Flurstück 2430, in der Flur 14 die Flurstücke 3, 6, 7, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20/1, 20/2, 21/1, 40, 51, 52, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 71, 72, 72a, 74, 76, 77, 78, 80, 82, 84, 94, 95, 127, 128 sowie die Flurstücke 4, 6, 7/1, 7/2, 7/3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 32, 70, 71, 108, 109, 114, 118, 139, 140 (tlw.) in der Flur 15. In der Flur 34 befinden sich die Flurstücke 68, 71, 86, 119 und in der Flur 35 die Flurstücke 70, 122 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (**Anlage 3**).

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 6,3 ha.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Alsdorfer Innenstadt mit ihren sämtlichen kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen. Östlich des Kurt-Koblitz-Rings befindet sich im angrenzenden Wohngebiet die Gemeinschaftsgrundschule Schaufenberg (ca. 400 m vom nördlichen Rand des Plangebietes). Nördlich der Schaufenberger Straße ist die Gustav-Heinemann-Gesamtschule, welche ebenfalls circa 400 m entfernt ist.

Des Weiteren gibt es in den bestehenden Wohngebieten nördlich als auch östlich des Plangebietes jeweils eine Kita. Zudem sind mehrere Ärzte im näheren Umfeld des Rathausquartiers angesiedelt. Vor allem im Ärztehaus, welches sich direkt neben dem Rathaus in österlicher Richtung befindet.

Der zentrale Omnibushaltepunkt „Anna Park“ (ZOB) sowie der Euregiobahn Haltepunkt „Anna Park“ liegen in etwa 1km Entfernung und sind somit zu Fuß als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Bestandsbebauung der Schaufenberger Straße befindet sich die Bushaltestelle „Alsdorf Sportplatz“. Von hier aus fahren die Busse der Linien 29 und 90 in Richtung Mariadorf Dreieck und Alsdorf KuBiZ bzw. Alsdorf Annapark. Von der Bushaltestelle „Schaufenberger Straße“ (ca. 200 m entfernt) fahren die Linien 51 und 90 in die Richtungen Setterich Siedlung, Baesweiler Reyplatz bzw. Aldenhoven Markt und Aachen. An der Luisenstraße südlich des Plangebiets (ca. 220m entfernt) befindet sich die Bushaltestelle „Alsdorf Rathaus“. Von dieser fahren die Busse der Linien 28 und X51 in die Richtungen Alsdorf Annapark, Baesweiler Reyplatz und Aachen Bushof.

Im Bereich der B 57 ist zudem die Trasse der RegioTram mit einer Haltestelle im Bereich der Kreuzung Kurt-Koblitz-Ring / Luisenstraße geplant.

### Planerische Rahmenbedingungen

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen), stellt für das gesamte Plangebiet ASB – „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 377 – Rathausquartier – befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Baesweiler – Alsdorf – Merkstein“ 1. Änderung, wird jedoch nicht von dessen Festsetzungen erfasst.

#### *Flächennutzungsplan*

Der rechtskräftige und behördenverbindliche Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Alsdorf stellt sowohl für den nördlichen Bereich mit der bestehenden Bebauung entlang der Schaufenberger Straße als auch für den westlichen Bereich des Plangebiets –Wohnbauflächen- dar. Für den südlichen Teil des Plangebiets wird – gemischte Baufläche- und für den östlichen Bereich entlang der B 57 Kurt-Koblitz-Ring wird –gewerbliche Baufläche- dargestellt. **(Anlage 4)**

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Flächennutzungsplanänderung an dieser Stelle erforderlich, um die geplante Neustrukturierung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern. Der Aufstellungsbeschluss zur erforderlichen Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, damit der Bebauungsplan Nr. 377 – Rathausquartier – gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

## *Bebauungsplan*

Der Bebauungsplan Nr. 377 – Rathausquartier - überplant Teile der im Bebauungsplan Nr. 102 „Brabantstraße“ und im Bebauungsplan Nr. 205 „Wasserturm“ festgesetzten Flächen und grenzt südlich unmittelbar an die Bebauungspläne Nr. 203 „Hubertusstraße Süd“ sowie östlich an die 3. Änderung des Bebauungsplans 102. **(Anlage 5)**

Mit Rechtskraft des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 377 – Rathausquartier - treten die Regelungen der zuvor erwähnten rechtswirksamen Bebauungspläne in den Überdeckungsbereichen zurück.

## **Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Die Zielsetzung ist, dass dieses Areal entsprechend der gesamtstädtischen Entwicklungsperspektive einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer der zentralen Lage angemessenen Nachverdichtung zugeführt werden soll, da diese bisher unbebaute Fläche ein einzigartiges Flächenpotenzial im Innenstadtbereich bietet. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist unter anderem, die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 102 aus den 1970er Jahren, der das Konzept einer autogerechten Stadt verfolgte und dadurch einen hohen Versiegelungsgrad durch Stellplätze und Garagen vorgesehen hat. Dieser Bebauungsplan verfolgte seinerzeit das Leitbild „Urbanität durch Dichte“, was unter den Aspekten der heutigen Zielsetzung zu Höhen- und Dichteentwicklungen geführt hätte, die sich nicht in das Stadtbild einfügen.

Ziel und Zweck des angestrebten Bauleitplanverfahrens, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Vorgaben für die Entwicklung eines angemessen verdichteten Wohngebietes mit verschiedenen Haus- und Wohnungstypen unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem genannten Bereich, um der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Neben der Wohnbebauung ist auch eine Kita, sowie eine Senioren- und Pflegeeinrichtung geplant.

Deshalb erfolgt gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 377 - Rathausquartier auf Grundlage des Entwurfskonzeptes **(Anlage 2)**.

Gemäß Rahmenvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Alsdorf ist unter anderem vereinbart, dass vorbehaltlich der erforderlichen Beschlussfassungen, die Stadt Alsdorf die städtischen Flächen einbringt, um das Vorhaben realisieren zu können. Die Rahmenvereinbarung wurde im nicht öffentlichen Teil der Ratssitzung der Stadt Alsdorf am 19.03.2024 beschlossen.

## **Inhalt des städtebaulichen Entwurfskonzeptes**

Entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur in dieser zentralen Lage von Alsdorf, ist eine Bebauungsstruktur aus verschiedenen Haus- und Wohnungstypen geplant. Die Aufteilung der Baufelder ist den städtebaulichen Konzept zu entnehmen **(Anlage 2)**.

Das Baufeld entlang des Kurt-Koblitz-Rings (Baufeld I) soll durch eine dichte Bebauung eine Abgrenzung zur Bundesstraße bilden und dadurch gleichzeitig

Lärmschutzwirkungen erzielen. Hier ist die Geschossigkeit mit vier bis fünf Geschossen und einem nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) geplant. Der südliche Baukörper ist, in Anlehnung an das Rathaus, das Ärztehaus und den Wasserturm, mit sechs Vollgeschossen und einem zusätzlichen nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) als Landmarke angedacht.

Im Rathausquartier ist eine dichtere Mehrfamilienhausbebauung (Baufeld II bis Baufeld V) geplant, deren Gebäudehöhe von Norden nach Süden zunimmt, um sich an die angrenzende Bebauung anzupassen.

Im Norden des Plangebietes ist eine drei geschossige Bebauung mit einem möglichen zusätzlichen nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) geplant (Baufeld II). Nördlich des Baufeldes II ist entlang der Schaufenberger Straße eine Neustrukturierung zur städtebaulichen Optimierung geplant.

Im daran angrenzenden Baufeld III ist die Bebauung mit drei bis vier Geschossen und jeweils einem nicht Vollgeschoss zur Otto-Wels-Straße hin geplant. Die östliche Bebauung ist viergeschossig mit einem möglichen nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) angedacht.

In Baufeld IV ist die Unterbringung einer Kita geplant. In den Obergeschossen des Kitagebäudes ist auf dem nordwestlichen Teil ebenfalls Wohnnutzung vorgesehen. Hier ist die maximale Geschossigkeit mit vier Geschossen sowie einem weiteren nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) vorgesehen.

Im Süden (Baufeld V), angrenzend an das bestehende Rathaus, sind die Gebäude mit vier bis sechs Geschossen und einem eventuellen nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) geplant. Die Bebauung umfasst neben der Wohnnutzung der Mehrfamilienhäuser eine Pflege- und Senioreneinrichtung mit angegliederten Seniorenwohnen, um den aktuell dringenden Bedarf an Pflegeeinrichtungsplätzen und Seniorengerechte Wohnentwicklung mit Betreuungsmöglichkeiten zu decken.

Im südlichen Teil des Plangebiets bleiben das Rathaus und die Stellplätze für das Rathaus, den Cinetower und das Jobcenter in ihrer jetzigen Form bestehen.

Auf dem Flurstück 2430 (Baufeld VI) ist der Bau von mehreren Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern an der Rathausstraße geplant. Die Doppelhäuser sind mit zwei Geschossen geplant. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Rathausstraße sind mit bis zu vier Geschossen mit einem nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) angedacht, hier wird die Geschossigkeit des Bebauungsplanes Nr. 102 aufgenommen.

Bei den Mehrfamilienhäusern wird ein Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen zwischen 55 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> angenommen. Somit können im Plangebiet neben der Kita, dem Pflege- und Seniorenheim, Seniorenwohnen und den Doppelhäusern überschlägig ca. 500 Wohneinheiten realisiert werden.

Die beabsichtigte Wohnqualität soll auch durch die entsprechende Ausgestaltung der öffentlichen Straßenräume und privaten Flächen und Gebäude erreicht werden. Ziel ist die Maximierung der Begrünung des Stadtraumes, mithilfe der Begrünung von Dächern, Fassaden, Straßenbäumen und einem begrünten Fußwegenetz. Auch Spiel- und Quartiersplätze sollen einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen und bepflanzt werden. Bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 wurde entlang des Kurt-Koblitz-Rings ein Lärmschutzwall festgelegt. Mögliche weitere Lärmschutzmaßnahmen werden im weiteren Verlauf der Planung mithilfe eines Lärmschutzgutachtens geprüft und in die Planunterlagen eingefügt.

### Erschließung und ruhender Verkehr

Die Haupteerschließung des Quartiers erfolgt über die Hubertusstraße, eine untergeordnete Erschließung ist über die Schaufenberger Straße geplant.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden belastbare zusätzliche Ziel- und Quellverkehre ausgelöst, die die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte beeinflussen können. Dies ist im Rahmen eines Gutachtens zu beleuchten.

Um dem entgegenzuwirken ist neben der Erschließung über die Hubertusstraße / Schaufenberger Straße eine weitere Zuwegung über das Flurstück 2430 geplant. Hierfür sollen die Gebäude auf dem Flurstück 2430 entlang der Rathausstraße abgerissen werden, um so eine verkehrliche Anbindung zu schaffen. Von der Querverbindung ausgehend wird die neue Bebauung durch eine Stichstraße erschlossen.

Die Erschließung im Gebiet erfolgt durch eine Ringerschließung anschließend an die Hubertusstraße sowie die Otto-Wels-Straße, welche im Norden, südlich der Bestandsbebauung an der Schaufenberger Straße verläuft. Diese wird im Inneren für den Autoverkehr durch eine weitere Querverbindung nördlich vom Rathaus ergänzt, um die dort angesiedelten öffentlichen Nutzungen (Kita / Pflege- und Senioreneinrichtung) zu erschließen. Abgesehen von der Verlängerung der Otto-Wels-Straße, anschließend an die Schaufenberger Straße und dem Anschluss an die Rathausstraße, ist die Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Im Inneren des Rings werden die einzelnen Baufelder durch zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen erschlossen.

In abhängig von der Entwicklung des Konzepts, sind für den ruhenden Verkehr bislang Quartiersgaragen / Tiefgaragen vorgesehen, um den Stellplatzbedarf für die Bewohner\*innen zu decken. Diese sind unterhalb der einzelnen Baufelder geplant und zu realisieren. Entlang der Verkehrsachsen sind Stellplätze für Besucher\*innen in Form von seitlichen Parkständen und einem Mobilitätshub, welches im weiteren Verfahren in Art und Umfang zu ermitteln ist, vorgesehen. Für die Bringverkehre der Kita und die Pflege- / Senioreneinrichtung sind im geringen Maße oberirdische Stellplätze im Baufeld vorgesehen. Die Stellplätze sollen durch zusätzliche nachhaltige Mobilitätsformen wie E-Mobilität und Sharing Angebote ergänzt werden.

Alle Erschließungsstraßen für den motorisierten Individualverkehr werden im weiteren Verfahren als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt und dessen Ergebnisse

werden in den Planunterlagen ergänzt.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 377 – Rathausquartier - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung erfolgen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht). Bis zur öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt, in dem die Auswirkungen der Planung umfassend beschrieben werden. Aufgrund des bestehenden Baurechts werden dabei insbesondere auch die Auswirkungen zwischen bestehendem und neuem Baurecht zu beschreiben sein.

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss und der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 377 – Rathausquartier – entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten.

Der Vorhabenträger trägt die Planungs- bzw. Gutachterkosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Bauleitplanung anfallen.

In einer Rahmenvereinbarung ist unter anderem vereinbart, dass vorbehaltlich der erforderlichen Beschlussfassungen, die Stadt Alsdorf die städtischen Flächen einbringt, um das Vorhaben realisieren zu können. Die Rahmenvereinbarung wurde im nicht öffentlichen Teil der Ratssitzung der Stadt Alsdorf am 19.03.2024 beschlossen.

### **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Mit der Durchführung des Bebauungsplans Nr. 377 – Rathausquartier – wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung als der innenstädtischen Lage angemessene und zeitgemäße Nachverdichtung in Alsdorf Mitte zu schaffen. Unter Berücksichtigung des demographischen und gesellschaftlichen Wandels sowie der aktuellen Wohnraumnachfrage soll ein neues Wohnquartier mit einer ergänzenden sozialen Infrastruktur in integrierter Lage geschaffen werden, um den Wohnbedürfnissen der Alsdorfer Bevölkerung adäquat Rechnung zu tragen. Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird eine Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden die Artenschutzprüfung der Stufe 1 und ggf. der Stufe 2 durchgeführt, um eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausschließen oder ggf. entsprechende

Maßnahmen in den Bebauungsplan aufnehmen zu können.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht). Bis zur öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt, in dem die Auswirkungen der Planung umfassend beschrieben werden. Aufgrund des bestehenden Baurechts werden dabei insbesondere auch die Auswirkungen zwischen bestehendem und neuem Baurecht zu beschreiben sein.

**Anlage/n:**

- 1 - Anlage 1\_Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 - Anlage 2\_städtebauliches Konzept (öffentlich)
- 3 - Anlage 3\_Flurstücke (öffentlich)
- 4 - Anlage 4\_FNP mit Flurstücke (öffentlich)
- 5 - Anlage 5\_Bebauungspläne (öffentlich)

**Mitzezeichnungen:**

<hr/> Bürgermeister	<hr/> Erster Beigeordneter	<hr/> gez. Dziatzko Technischer Dezernent
<hr/> Kämmerer	<hr/> Dezernent für Jugend, Schule und Soziales	<hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD
<hr/> Technische Betriebsleiterin ETD	<hr/> Rechnungsprüfungsamt	