

Vorlagennummer: 2025/0121/A61
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 382 - Pützfeld

a) Aufstellungsbeschluss

b) Billigung des städtebaulichen Konzeptes

c) Beschluss über die Durchführung einer 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. 382 – Pützfeld –gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. 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 einer informellen Bürgerinformation zum Bebauungsplan Nr. 382 – Pützfeld.

Darstellung der Sachlage:

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit für einen Investor und dessen Bereitschaft, die unbebauten Flächen mit einer Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern zu entwickeln, soll die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden zu können.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 382 – Pützfeld – befindet sich südlich im Stadtteil Alsdorf-Mariadorf.

Es handelt sich konkret um die Flächen der Gemarkung Hoengen, Flur 33, Flurstück 957 sowie 1105 (**Anlage 3**).

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an eine unbebaute Grünfläche. Sowohl die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Behringstraße als auch die der Querstraße begrenzen das Plangebiet in nordöstlicher/östlicher Richtung. Im Süden und Westen grenzt es an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Eschweilerstraße. Das Gebiet weist eine topografische Höhendifferenz auf und ist nach Osten abfallend.

Der städtebauliche Umgriff ist von heterogener Bebauung gekennzeichnet und umfasst gewerbliche Nutzungen bis hin zu Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit privaten Gärten.

Das Flurstück 1105 besitzt derzeit eine straßenseitige Bebauung mit einer Wohnnutzung und wohngebietsverträglichen Gewerbenutzungen.

Der Bahnhofpunkt „Alsdorf-Mariadorf“ befindet sich fußläufig in ca. 550m Entfernung. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung drei Bushaltestellen. In ca. 80m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Alsdorf Mariadorf Kreuz“ und in ca. 300m der Bushaltestellenpunkt „Alsdorf Mariadorf Im Beusch“, sodass an diesen Haltestellen die Buslinien 28 und V genutzt werden können. Die Linie AL4 und 29 können an der ca. 550m entfernten Bushaltestelle „Alsdorf Mariadorf Lindenstraße“ erreicht werden. Dadurch ist das Plangebiet an den ÖPNV Verkehr angebunden und die Erreichbarkeit im Stadtgebiet Alsdorf sowie im Umland und an das Oberzentrum Aachen gegeben.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4.914qm (0,5ha) (**Anlage1**).

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (GEP Region Aachen, 2003), stellt für das Plangebiet ASB – „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 382 – Pützfeld – 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 südlichen als auch für den östlichen Bereich des Plangebiets (entlang der Querstraße und Eschweilerstraße) eine „gemischte Baufläche“ dar. Ansonsten wird Wohnbaufläche dargestellt (**Anlage 4**).

Die Darstellung der „gemischten Baufläche“ wird im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes an die städtebauliche Planung angepasst und somit auch in „Wohnbaufläche“ berichtigt werden.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Ein privater Investor beabsichtigt das Plangebiet und somit die Fläche mit den Flurstücken der Gemarkung Hoengen, Flur 33, Flurstück 957 und 1105 als Flächenreserve in Alsdorf-Mariadorf mit einer Wohnbebauung zu entwickeln, da die Flurstücke bereits im Eigentum des Investors sind.

Das Plangebiet stellt sich in der Örtlichkeit derzeit als Wiesenfläche dar. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung als maßvolle Nachverdichtung in Alsdorf-Mariadorf zu schaffen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnraumnachfrage soll nachhaltiger Wohnraum in integrierter Lage geschaffen werden, um für die Alsdorfer Bevölkerung neuen Wohnraum anbieten zu können. Daher sind Mehrfamilienhäuser in der Blockinnenlage und eine straßenseitige Bebauung zur Schließung des Blockrandes entlang der Querstraße geplant (**Anlage 2**).

Hierfür erfolgt ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung auf Grundlage des Entwurfskonzeptes (**Anlage 2**) gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Inhalt des städtebaulichen Entwurfskonzeptes

Die Planung sieht entlang der Querstraße eine geschlossene Bebauung mit einem an die Straßenfront anschließenden dreigeschossigen Mehrfamilienhaus plus Staffelgeschoss vor. Dieses Gebäude vervollständigt das vorhandene geschlossene Straßenbild, sodass eine einheitliche bauliche Flucht als geschlossene Raumkante an der Querstraße entsteht.

Im Innenbereich des Plangebiets sind insgesamt drei Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geplant, zwei dreigeschossige und ein zweigeschossiges, wovon jedes mit einem zusätzlichen nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) geplant ist (**Anlage 2**). Diese drei freistehenden Mehrfamilienhäuser bilden ein Ensemble um eine großzügige Grünanlage, die gemeinschaftliche Grünflächen für die künftigen Bewohner und zudem eine Spielplatzfläche ermöglicht. Dadurch wird die vorhandene aufgelockerte Gartencharakteristik des bestehenden Quartiers aufgegriffen und gleichzeitig werden anhand der geplanten Bebauung neue Blickachsen in den nordwestlich anschließenden Freiraum ermöglicht.

Der geplanten Gebäude des städtebaulichen Entwurfs unterschreiten die bestehenden Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung und greifen diese als Referenzmaß für die Höhenentwicklung auf (**Anlage 2, Seite 4**).

Im Plangebiet sollen insgesamt 37 Wohnungen entstehen, die nach Form und Größe für Familien geeignet sind. Sie verteilen sich auf das Gebäude an der Querstraße mit bis zu 19 Wohnungen und die drei Mehrfamilienhäuser mit je fünf bis sieben Wohnungen.

Aus der Anzahl und Art der Wohnungen ergeben sich insgesamt 41 notwendige PKW-Stellplätze und 81 notwendige Fahrradstellplätze. Diese werden durch weitere 9 öffentliche PKW-Stellplätze als Besucherstellplätze ergänzt.

Die geplante Erschließung des Quartiers soll in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche von der Querstraße aus erfolgen. Aufgrund der angestrebten geschlossenen Bauweise entlang der Querstraße wird die Erschließung mittels einer Durchfahrt ermöglicht und in das Plangebiet hineingeführt werden. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich angedacht.

Die effiziente Flächennutzung und das Ziel, möglichst sparsam zu versiegeln, werden erreicht, indem der notwendige Wendehammer in den nördlichen Parkplatz integriert und die Aufstellfläche für die Feuerwehr sowie die PKW-Stellplätze entlang der Straße angeordnet werden.

Das Freiraumkonzept sieht die Schaffung einer Grünfläche mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen sowie Pflanzmaßnahmen in Form von heimischen und klimaresilienten Pflanzen sowie die Durchgrünung des Quartiers vor. Dadurch werden die kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier gut gebildet, die Aufenthaltsqualitäten zur Erholung der Bewohner gesteigert und gleichzeitig intergenerative Orte für soziale Interaktionen geschaffen.

Die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützen die CO₂-Bindung und O₂-Produktion, ermöglichen einen natürlichen Staubfilter sowie Wasserspeicher, bieten eine natürliche Verschattung als auch Kühlung im Quartier, fördern die Artenvielfalt und schützen sowohl vor Schall als auch Vandalismus.

Flachdächer können darüber hinaus als Retentionsfläche aber auch für die solare Energiegewinnung genutzt werden, um erwirtschaftete Vorteile unmittelbar auf dem Grundstück in Form der Grauwassernutzung und Energieversorgung zu erzielen.

Darüber hinaus sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Fotovoltaikanlagen und ein intelligentes Wasser-Management durch Retentionsflächen, Zisternen und Bepflanzung auch als Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung geplant.

Generell wird im städtebaulichen Konzept berücksichtigt, dass die versiegelten Flächen auf ein Minimum begrenzt werden und somit dem gesetzlichen Rahmen für ein allgemeines Wohngebiet entsprechen.

Darstellung der Rechtslage:

Die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 382 – Pützfeld – erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell gültigen

Fassung.

Aufgrund der inneren Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Alsdorf-Mariadorf handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sogenannten 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). Die zulässige Grundflächenzahl, kurz GRZ, ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(Plangebietsgröße von 4.914m² x 0,4 GRZ I = 1.965,60m² < 20.000m²)

(Plangebietsgröße von 4.914m² x 0,6 GRZ II = 2.948,40m² < 20.000m²)

Mit der Plangebietsgröße von 4.914m² wird somit für ein allgemeines Wohngebiet der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Ferner sieht der Bebauungsplan Nr. 382 – Pützfeld – die maßvolle Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich vor und entspricht dem vom Gesetzgeber vorgegebenem Leitbild der Innenentwicklung.

Darüber hinaus berücksichtigt der Entwurf, dass die versiegelten Flächen auf ein Minimum begrenzt werden und somit dem gesetzlichen Rahmen für ein allgemeines Wohngebiet entsprechen.

Auch werden durch das Baugebiet keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erwartet. 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.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit dem Aufstellungsbeschluss und der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 382 – Pützfeld – entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten.

Der Investor wird ein externes Fachbüro mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragen. Die Planungskosten für externe Ingenieurbüros sowie die Kosten für erforderliche Fachgutachten sowie die Erschließungskosten hinsichtlich Herstellung der Erschließung inklusive der öffentlichen Stellplätze sind durch den Investor zu tragen und in einem Erschließungsvertrag mit der Stadt Alsdorf zu regeln.

Nach Errichtung der öffentlichen Erschließung durch den Investor wird diese an die Stadt Alsdorf übertragen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Durchführung des Bebauungsplans Nr. 382 – Pützfeld – wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets in Alsdorf-Mariadorf zu schaffen. 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.

Unter der Berücksichtigung des gesellschaftlichen Wandels und der aktuell erwartbar steigenden Wohnraumnachfrage soll darüber hinaus nachhaltiger Wohnraum in integrierter Lage geschaffen werden, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung adäquat Rechnung zu tragen.

Hierbei richtet sich das Angebot an eine breite Nutzergruppe und ist vorzugsweise für Familien geeignet.

Neben dem dringend benötigten und stark nachgefragten Wohnraum, sollen auch qualitativ hochwertige Aufenthaltsorte im Freiraum geschaffen werden.

Das Freiraumkonzept des Quartiers soll die Artenvielfalt und Luftqualität fördern. Dach- und Fassadenbegrünungen dienen in vielfältiger Weise der Aufenthaltsqualität, stimulieren die Sinne, fördern die Artenvielfalt, fungieren einerseits als Schall- und Vandalismusschutz, andererseits als Staubfilter, Wasserspeicher, Verschattung sowie Kühlung und unterstützen die CO₂-Bindung und O₂-Produktion.

Außerdem sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Fotovoltaikanlagen und ein intelligentes Wasser-Management mittels Retentionsflächen, Zisternen und Bepflanzung als Maßnahmen zur Klimawandelfolgeanpassung geplant.

Folglich sind die Flachdächer als Retentionsfläche und teils der Energiegewinnung gewidmet. Ziel ist es, erwirtschaftete Vorteile unmittelbar auf dem Grundstück in Form der Grauwassernutzung und Energieversorgung einzusetzen.

Die quartierseigene zusammenhängende Grünfläche mit heimischen und klimaresilienten Pflanzen ermöglicht zudem intergenerative Orte für soziale Interaktionen wie z.B. Spielen, Begegnen und Verweilen.

Dadurch werden im Plangebiet entsprechende Maßnahmen zur Klimawandelfolgeanpassung besondere Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus 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.

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.

Anlage/n:

- 1 - Anlage 1_Plangebiet (öffentlich)
- 2 - Anlage 2_städtebauliches Konzept (öffentlich)
- 3 - Anlage 3_Flurstücke (öffentlich)
- 4 - Anlage 4_FNP mit Flurstücke (öffentlich)

Mitzeichnungen:

<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	