

Federführend: A 61 Amt für Planung und Umwelt	AZ: Berichtersteller/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge: Datum                    Gremium Rat der Stadt Alsdorf 31.03.2022    Ausschuss für Stadtentwicklung	
<p><b>Bebauungsplan Nr. 211 - 4. Änderung - Robert-Koch-Straße</b>  <b>a) Beschluss über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 211 - 4. Änderung - Robert-Koch-Straße</b>  <b>b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 211 - 4. Änderung - Robert-Koch-Straße</b></p>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasst folgenden Empfehlungsbeschluss für den Rat der Stadt Alsdorf:

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt

- a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der informellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (VL2020/0449/A61) und aus der öffentlichen Auslegung (**Anlage 8**) des Bebauungsplans Nr. 211 – 4. Änderung – Robert-Koch-Straße die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe (**Anlage 9, rechte Spalte**).
- b) den Bebauungsplanentwurf Nr. 211 – 4. Änderung – Robert-Koch-Straße – als Satzung.

*Dieser Punkt wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung am 25.11.2021 (VL 2021/0453/A61) von der Tagesordnung abgesetzt und wird nun in der hiesigen Sitzung behandelt.*

### **Darstellung der Sachlage:**

Mit der Schließung der Zeche Anna Ende 1992 standen unmittelbar angrenzend an die Alsdorfer Innenstadt Flächen von über 40 ha Größe für eine neue Nutzung zur Verfügung. Mit der Reaktivierung der Zechenbrache sollte ein wesentlicher Beitrag zur Umstrukturierung von Alsdorfs Mitte geleistet werden, dazu gehörte ein erweitertes Angebot an Wohnbauflächen i.V.m. neuen zentralen Gewerbe- und Geschäftsgebieten.

Die Bebauungspläne für das gesamte Annagelände basieren auf dem städtebaulichen Rahmenplan von Pesch und Partner (1996) für das ehemalige Zechengelände, welcher seinerzeit vom Rat der Stadt Alsdorf als Grundlage für die weitere städtebauliche Planung beschlossen wurde. Grundgedanke dieses städtebaulichen Konzeptes war die Einbindung und Verknüpfung des bisher von der Alsdorfer Innenstadt abgetrennten Anna-Geländes in die vorhandenen Stadtstrukturen.

Bis heute konnten einzelne Flächen auf dem ehemaligen Zechengelände noch keiner Entwicklung zugeführt werden und liegen brach. Nach dem Abriss der vorhandenen Bebauung entlang des Willy-Brandt-Rings ist nun der Eigentümer (Vivawest) der dortigen Grundstücksflächen an die Stadt Alsdorf mit einem neuen Plankonzept für Wohnungsbau herantreten. Im Ergebnis wurde mit der Verwaltung eine städtebauliche Gesamtkonzeption für den in seinem Eigentum stehenden Bereich zwischen Willy-Brandt-Ring, Robert-Koch-Straße und Schachtstraße entwickelt. Während dieses Gesamtkonzept entlang der vorhandenen Straßen Willy-Brandt-Ring und Robert-Koch-Straße aus dem bestehenden Planungsrecht abgeleitet werden kann, ist für einen Teilbereich an der Schachtstraße eine Änderung des Ursprungsplanes erforderlich, um eine innere Erschließung und Nachverdichtung gemäß den Investorenvorstellungen zu realisieren.

Da der städtebauliche Entwurf eine Nachverdichtung mit Einfamilien- und Doppelhäusern entlang kurzer Wohnstiche vorsieht, führt die Konzeption im Wesentlichen die städtebauliche Zielsetzung des Rahmenplanes an dieser Stelle fort. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 211 – Robert-Koch-Straße ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innenliegende Nachverdichtung mit Wohnbebauung zur Deckung des Bedarfes an Wohnflächen im Stadtteil Alsdorf-Mitte.

### **Lage des Plangebietes:**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 – Robert-Koch-Straße befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Mitte, Gemarkung Alsdorf, Flur 2, Flurstück 4635, 4641, 4881 und 5355 tlw. Das Plangebiet wird im Westen von den geplanten Mehrfamilienhäusern am Willy-Brandt-Ring und im Osten von der Schachtstraße gefasst und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 6.539 m<sup>2</sup> (ca. 0,66 ha) (**Anlage 1**).

### **Planerische Rahmenbedingungen:**

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

## *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“.

## *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Somit kann die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## *Bebauungsplan*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 211 - Robert-Koch-Straße. Demnach ist hier ein allgemeines Wohngebiet zulässig (**Anlage 2**). Da im aktuellen Bebauungsplan keine innere Erschließung bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, muss der Bebauungsplan geändert werden, um das Vorhaben realisieren zu können.

### **Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 – Robert-Koch-Straße:**

Abgeleitet aus dem Rahmenplan für das Anna-Gelände besteht die städtebauliche Zielsetzung, das Plangebiet ausgehend von der Schachtstraße mit zwei kurzen Wohnstichen und einer begleitenden Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung nachzuverdichten.

Im Vergleich zur heutigen Plankonzeption waren im Rahmenplan von Pesch und Partner (1996) ebenfalls mehrere kleine Wohnwege mit Reihenhausbauung über die Schachtstraße und die Robert-Koch-Straße sowie eine zentrale Anwohnerstellplatzfläche im rückwärtigen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Angesichts der derzeitigen Nachfragesituation bzw. Vermarktungsstrategie des Investors sollen mit der hiesigen Plankonzeption nunmehr eine offene Bauweise für Einzel- bzw. Doppelhäuser i.V.m. einem privaten Stellplatzangebot auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden.

Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem damit verbundenen Bestreben einer möglichst geringen Flächenversiegelung soll dieser Aspekt im Rahmen der 4. Änderung nicht weiterverfolgt werden. Stattdessen sollen die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Wohngrundstücken geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 211 - 4. Änderung – Robert-Koch-Straße soll damit der erwarteten Nachfrage nach Wohnbauflächen auf dem Anna-Gelände zielgerichtet Rechnung tragen.

### **Inhalt des städtebaulichen Entwurfskonzeptes:**

Nach dem derzeitigen Entwurfskonzept ist die Schaffung eines neuen Wohngebiets mit 12 Einfamilienhäusern sowie 4 Doppelhaushälften auf einer Fläche von insgesamt ca. 6.539 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dabei sind je Hauseinheit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Grundstücke werden mittels zweier kurzer Stichstraßen ausgehend von der Schachtstraße erschlossen, die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen festgesetzt werden. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind auf den künftigen Wohnbaugrundstücken für die erste Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen, für die zweite zulässige Wohneinheit

ein weiterer Stellplatz. Ebenfalls ist eine zusätzliche Garagenvorstellfläche von mind. 6 m vorzuhalten.

Die geplanten Wohnhäuser sollen in zweigeschossiger Bauweise mit Sattel- oder Pultdächern (versetzte Pultdächer) errichtet werden, sodass das Wohngebiet homogen mit der umliegenden Bebauungsstruktur korrespondiert (**Anlage 3**).

### **Verfahrensablauf:**

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 211 – 4. Änderung – Robert-Koch-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf gebilligt und die Durchführung einer informellen Bürgerversammlung beschlossen (VL 2020/0223/A61).

Die informelle Bürgerversammlung fand am 02.09.2020 statt (vgl. Niederschrift **Anlage 7**). Darüber hinaus bestand für die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, innerhalb von 14 Tagen nach diesem Termin die Planentwürfe einzusehen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 02.09.2020 bis zum 02.10.2020. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind keine Bedenken oder Anregungen eingegangen, welche die Vollziehbarkeit der Planung infrage stellen.

Im Zuge der Abwägung und Konkretisierung der Planung erfolgte zudem die Anpassung der textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung hinsichtlich der Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zu Altlasten, zum Bergbau/ thermische Nutzung sowie nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen der Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine tabellarische Zusammenfassung der im Rahmen der informellen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie die jeweiligen Beschlussentwürfe der Verwaltung im Rahmen der Prüfung und Abwägung sind den **Anlage 8** und **Anlage 9**, rechte Spalte zu entnehmen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben in den textlichen Festsetzungen gemäß der Gestaltungsleitfäden von NRW.URBAN für die Baufelder auf dem Annagelände ergänzt. Dadurch soll ein homogenes Bild zusammen mit der umliegenden Bebauung der angrenzenden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 211 – Robert-Koch-Straße (Ursprungsbebauungsplan), Nr. 211 1. Änderung – Robert-Koch-Straße, Nr. 211 2. Änderung – Robert-Koch-Straße sowie Nr. 211 3. Änderung – Robert-Koch-Straße entstehen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 23.02.2021 (VL 2020/0449/A61) erfolgte der Beschluss über die von der Verwaltung vorgelegten Beschlussentwürfe zu den vorgebrachten Anregungen aus der informellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die Billigung des Planentwurfes und der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 211 – 4. Änderung – Robert-Koch-Straße.

Die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.08.2021 – 03.09.2021 durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine Bedenken oder Anregungen ein, welche die Vollziehbarkeit der Planung infrage stellen.

Die Planung wurde nach der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung um Hinweise zur Erweiterung des Kanalnetzes und des Immissionsschutzes ergänzt. Der Hinweis zu Hausdrainagen und thermischer Nutzung wurde angepasst. Darüber hinaus wurde eine der Stellplatzsatzung der Stadt Alsdorf entsprechende Festsetzung zur Errichtung von Stellplätzen in die Planung aufgenommen.

Darüber hinaus wurde die Tiefbauplanung nach der öffentlichen Auslegung konkretisiert. Die daraus resultierenden Anpassungen auf Ebene des Bebauungsplans betrafen nicht die Grundzüge der Planung. Da die veränderte Ausbauplanung jedoch Auswirkungen auf die unmittelbar umliegenden Nachbargrundstücke hat, wurde eine zeitlich und inhaltlich begrenzte Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Änderungen betreffen die Ausbauplanung, den Ausschluss von Kellern, die Geländehöhe sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Betroffenenbeteiligung wurde in der Zeit vom 23.02.2022 – 04.03.2022 durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Betroffenenbeteiligung sind keine Bedenken/ Hinweise oder Anregungen eingegangen. Mit den Konkretisierungen der Ausbauplanung und insbesondere der damit verbundenen Festsetzung von Geländehöhen sowie der Ausschluss von Kellern werden im hiesigen B-Plan trotz des bereits weit fortgeschrittenen Verfahrensstandes noch Maßnahmen aus der Klimafolgenanpassungsstrategie berücksichtigt. Dadurch, dass die Gebäude mind. 15 cm über Straßenniveau liegen, kann das Niederschlagswasser der Planstraßen im Starkregenfall (bemessen an HQ 100) nicht zu Schäden an den baulichen Anlagen führen, da die öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Retentionsraum genutzt werden. Zudem erfolgt durch den Ausschluss von Kellern noch ein Objektschutz im Falle eines Starkregenereignisses. Die im Rahmen der Betroffenenbeteiligung o.g. ergänzenden Festsetzungen dienen somit vor allem der Umsetzung des Handlungsfeldes „Starkregenvorsorge und Überflutungsschutz“ (hier Maßnahmen Nr. 4 und 5).

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 211 – 4. Änderung – Robert-Koch-Straße (**Anlage 4**) mit seinen textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**), und der Begründung (**Anlage 6**) sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Darüber hinaus wurden zum Bebauungsplan Nr. 211 – 4. Änderung – Robert-Koch-Straße eine Artenschutzprüfung der Stufe I und II durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr mit Datum vom 08.06.2020 (**Anlage 10**) sowie eine Altlasten-, entsorgungs- und baugrundtechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH mit Datum vom 11.07.2019 (**Anlage 11**) erarbeitet.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 211 – Robert-Koch-Straße ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung. Aufgrund der inneren Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Alsdorf-Mitte 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 Vorlage 2020/0449/A61 der Stadt Alsdorf Seite: 5/6 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 m<sup>2</sup> beträgt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Somit wird mit dem Plangebiet für ein allgemeines Wohngebiet auf 6.539 m<sup>2</sup> der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 – Robert-Koch-Straße sieht eine maßvolle Nachverdichtung mit entsprechenden Festsetzungen in allseits integrierter Lage vor und entspricht dem vom Gesetzgeber vorgegebenem 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.

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

Mit der Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 – Robert-Koch-Straße entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten. Die Planungskosten durch ein externes Ingenieurbüro, Gutachten, etc. sowie die weiteren Kosten der Erschließung sind durch den Investor zu tragen.

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

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 - Robert-Koch-Straße wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nachverdichtung der bestehenden Wohnlage in Alsdorf-Mitte geschaffen.

Durch die Nutzung brachliegender Flächen im Innenbereich wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Zur Beschlussfassung der Klimafolgenanpassungsstrategie im Rat der Stadt Alsdorf am 14.12.2021 lag der B-Plan Nr. 211 – 4. Änderung bereits in einem weit fortgeschrittenen Verfahrensstand vor, so dass eine umfassende Anwendung der KLAS hier nicht mehr erfolgen konnte. Der Beschluss der KLAS am 14.12.2021 wurde auch dahingehend gefasst, dass die KLAS verwaltungsintern insbesondere bei der Aufstellung zukünftiger Bebauungspläne anzuwenden ist. Gleichwohl wurde oben bereits dargelegt, dass noch Maßnahmen im Hinblick auf Schutz vor Starkregenereignissen in die Planung integriert worden.

#### **Anlage/n:**

Anlage 1 – Abgrenzung des Plangebietes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211

Anlage 2 – Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 211

Anlage 3 – Städtebaulicher Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211

Anlage 4 – Bebauungsplanvorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211

Anlage 5 – Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211

Anlage 6 – Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211

Anlage 7 – Niederschrift zur Bürgerversammlung

Anlage 8 – eingegangene Stellungnahmen

Anlage 9 – Beschlussentwürfe

Anlage 10 – Artenschutzprüfung Stufe 1 und 2, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung,  
Hartmut Fehr, Stolberg

Anlage 11 – Altlasten-, entsorgungs- und baugrundtechnische Untersuchungen,  
Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim

gez. Lo Cicero-Marenberg

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
Technische Beigeordnete

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Referat Jugend, Schulen und  
Sport

\_\_\_\_\_  
Kaufmännischer  
Betriebsleiter ETD

\_\_\_\_\_  
Technischer  
Betriebsleiter ETD

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

