

Federführend: A 61 Amt für Planung und Umwelt	AZ: Berichterstatter/-in:
Beratungsfolge: Datum            Gremium Rat der Stadt Alsdorf 31.05.2022    Ausschuss für Stadtentwicklung	
<b>Bebauungsplan Nr. 365 - Am alten SC Sportplatz - a) Aktualisierung des Empfehlungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 365 - Am alten SC Sportplatz - vom 07.09.2021 b) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 365 - c) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 365 - Am alten SC Sportplatz -</b>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung:

- a) beschließt den Empfehlungsbeschluss für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz vom 07.09.2021 zu aktualisieren.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasst folgenden Empfehlungsbeschluss auf Grundlage des aktualisierten Bebauungsplanes für den Rat der Stadt Alsdorf:

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt:

- b) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der informellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (VL2021/0136/A61) und aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe (**Anlage 14**).
- c) den Bebauungsplan Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – als Satzung.

### Darstellung der Sachlage:

*Bis auf den Verfahrensverlauf und eine geringfügige Optimierung des städtebaulichen Konzeptes (Anpassung der verkehrsberuhigten Straßenflächen sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer vergrößerten Tiefgarage) entspricht diese Sitzungsvorlage der Beschlussvorlage aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung vom 07.09.2021 (VL 2021/0337/A61).*

*Die Anlage 3 (aktualisierter städtebaulicher Entwurf), Anlage 4 (Stellplatznachweis), Anlage 5 (Bebauungsplan) und Anlage 7 (Begründung) sind aus gegebenen Anlass, welcher dem Verfahrensverlauf zu entnehmen ist, angepasst und ausgetauscht.*

Gemäß des Alten- und Pflegegesetzes i. V. m. der Bedarfsplanung der Städteregion Aachen besteht ein Bedarf von 63 Pflegeplätzen für die Stadt Alsdorf. Daher ist die Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung (vollstationäre Dauerpflegeplätze, vollstationäre Kurzzeitpflegeplätze, Tagespflegeplätze, ambulante Wohngruppen mit Appartements) mit begleitenden Einrichtungen wie Therapiezentrum, seniorengerechten Wohneinheiten u. a. auf den Flächen des ehemaligen SC Sportplatzes an der Husemannstraße im Stadtteil Alsdorf-Kellersberg beabsichtigt.

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 365 –Am alten SC Sportplatz – befindet sich zentral innerhalb des Stadtteils Alsdorf-Kellersberg und umfasst die Fläche des Sportplatzes Kellersberg sowie angrenzende Freiflächenbereiche. Es handelt sich konkret um die Flächen Gemarkung Alsdorf, Flur 23, Flurstücke 194, 1387, 1388, 1476, 1587, 1657 und 1655 sowie Teile der Flurstücke 679, 1280, 1281, 1475 und 1686. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Husemannstraße sowie im Osten, Süden und Westen an private Grundstücke, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Weiterbildungszentrum (VabW – Verein für allgemeine und berufliche Weiterbildung e.V.).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha (25.825 qm). **(Anlage 1)**

### 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 befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes bzw. die Festsetzungen des Landschaftsplanes I „Herzogenrath – Würselen“ sind gem. § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW für die verfahrensgegenständlichen Flächen außer Kraft getreten.

#### *Flächennutzungsplan*

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2004 mit seinen Änderungen (Stand 2018) bereits „Wohnbauflächen“ dar **(Anlage 2)**.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für den Bereich des Sportplatzes nicht erforderlich. Im Bereich der Turnhalle stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Turnhalle“ dar. Dieser Bereich wird im Zuge der Berichtigung in Wohnbaufläche sowie im Bereich des geplanten Spielplatzes als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spielplatz angepasst.

#### *Bestehendes Planungsrecht*

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### **Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 365 - Am alten SC Sportplatz -**

Das Plangebiet umfasst die Fläche des bestehenden Sportplatzes Kellersberg an der

Husemannstraße, welcher in der Vergangenheit durch den Verein SC Kellersberg 1958 e.V. genutzt wurde.

Gemäß Sportstättenentwicklungsplan der Stadt Alsdorf 2015-2020 wird an der Nutzung der Fläche als Sportplatz nicht festgehalten. Durch die Optimierung der Schulsportanlagen und Inbetriebnahme des neuen Sportplatzes am Energeticon ist der Bedarf an Sportflächen für Schulen und Vereine zukünftig anderweitig abgedeckt. Die Fläche im Plangebiet wird daher frei und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Am 13.12.2018 hat der Städteregionsrat der StädteRegion Aachen die verbindliche Bedarfsplanung 2019-2021 nach § 7 Abs. 6 Alten- und Pflegegesetz NRW für die Städteregion Aachen beschlossen. Diese weist für die Stadt Alsdorf einen Bedarf von 63 Plätzen in einer vollstationären Pflegeeinrichtung aus. Vorzugsweise soll die Einrichtung in Alsdorf im Sozialraum „Alsdorf – Kellersberg oder Alsdorf-Ofden, Schleibach“ errichtet werden. Aufgrund der Standortqualitäten der hiesigen Fläche, wie z.B. der zentralen Lage der hiesigen Fläche, seiner guten äußeren Erschließung (Anschluss an das überörtliche Straßennetz B57; fußläufige Entfernung zum Euregiobahnhaltepunkt „Alsdorf-Kellersberg“) sowie der fußläufigen Erreichbarkeit vorhandener Nahversorgungsangebote, ist der Standort städtebaulich prädestiniert für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung, um den oben skizzierten kurzfristigen Bedarf an Pflegeplätzen abdecken zu können. Ein diesbezügliches Verfahren zur Bedarfsausschreibung wurde seitens der zuständigen Städteregion Aachen durchgeführt.

Ferner hat das A51.1 – Jugendverwaltungsamt angeregt in der weiteren Planung die Errichtung eines Spielplatzes zu berücksichtigen, um dem Bedarf an Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im Ortsteil Rechnung zu tragen und im städtebaulichen Konzept eine ca. 1.500m<sup>2</sup> große Spielplatzfläche zu integrieren. Perspektivisch könnte dafür der Spielplatz Kellersberg – Hermannstraße mit einem politischen Beschluss aus der Nutzung entlassen werden.

Es bleibt festzuhalten, dass an der Nutzung der bestehenden Turnhalle derzeit festgehalten wird. Dennoch sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Arrondierung der Wohnbebauung sowie für den o. g. Spielplatz geschaffen werden, falls die Nutzung der Turnhalle perspektivisch aufgegeben werden sollte.

Darüber hinaus werden im Westen angrenzende Privatflurstücke miteinbezogen, sodass hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücke der Broicher Straße geschaffen werden können.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – ist daher insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Seniorenpflegeeinrichtung, ein Therapiezentrum sowie weitere seniorengerechte Wohnformen zur Deckung des vorhandenen und zukünftigen Bedarfs an Betreuungsplätzen und Wohnflächen für Senioren im Stadtteil Alsdorf-Kellersberg.

### **Verfahrensverlauf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasste am 06.02.2020 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – im beschleunigten Verfahren für Pläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, billigte den städtebaulichen Vorentwurf und beauftragte die Verwaltung mit der Durchführung einer informellen Bürgerinformation zum Bebauungsplan Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz.

Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 09.06.2020 durchgeführt und im Anschluss daran erfolgte für 14 Tage die Auslegung des städtebaulichen Entwurfes.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Anregungen und Bedenken eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte ab dem 14.08.2020 für einen Zeitraum von vier Wochen. Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen sowie der weitere Planungsfortschritt sind in die weitere Entwurfsausarbeitung eingeflossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden dahingehend angepasst.

Für den Artenschutz im Plangebiet wurden die Artenschutzprüfung Stufe 1 und Stufe 2 erstellt.

Des Weiteren erfolgte auf Grundlage des Baugrundgutachtens eine Überarbeitung des

Entwässerungskonzeptes in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen.

Aufgrund des Planungsfortschrittes sowie der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde das Entwurfskonzept, im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss, hinsichtlich der Geschossigkeit, Zahl der Wohneinheiten, Anzahl der Stellplätze und Entwässerung angepasst.

Für die Häuser 3.2 bis 3.5 (westlich im Plangebiet, WA 3) erfolgte eine Anpassung von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse, um aus städtebaulicher Sicht eine homogene Höhenentwicklung im Quartier generieren zu können und gleichzeitig eine bessere Flexibilität bei der Gestaltung der künftigen Gebäude zu ermöglichen.

Die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet wurde von 90 Wohneinheiten auf 74 Wohneinheiten reduziert. Gleichzeitig ergab sich unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Alsdorf eine Optimierung des Stellplatzkonzeptes im oberirdischen Bereich.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 22.04.2021 (VL 2021/0136/A61) erfolgte der Beschluss über die von der Verwaltung vorgelegten Beschlussentwürfe zu den vorgebrachten Anregungen aus der informellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Kellersberg Sportplatz.

Die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden wurde in der Zeit vom 18.06.21 – 13.08.21 durchgeführt.

Aus Gründen des Infektionsschutzes erfolgte die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet, gemäß § 3 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz –PlanSiG) in der zurzeit geltenden Fassung.

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen mit einem vereinbarten Termin im Rathaus einzusehen.

#### Ergänzung Verfahrensverlauf

Für den Bebauungsplan Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 07.09.2021 (VL2021/0337/A61) unter anderem der Empfehlungsbeschluss für den Satzungsbeschluss für den Rat der Stadt Alsdorf gefasst. Zu diesem Zeitpunkt des Empfehlungsbeschlusses lag noch keine abgestimmte Ausbauplanung vor.

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der detaillierten Ausbauplanung stellte sich heraus, dass die geplanten Verkehrsflächen zur Verkehrsberuhigung geringfügig zur bisherigen Planzeichnung des Bebauungsplanes abweichend bzw. das Stellplatzkonzept zugunsten eines höheren Grünanteils im oberirdischen Bereich optimiert werden kann. Aufgrund dessen wurde auf Grundlage der finalen Ausbauplanung die Planzeichnung des Bebauungsplanes aktualisiert. Folglich ist die Aktualisierung des vom Ausschuss für Stadtentwicklung gefassten Empfehlungsbeschlusses zum Satzungsbeschluss vom 07.09.2022 (VL2021/0337/A61) für den Rat der Stadt Alsdorf erforderlich.

Es handelt sich dabei um konkretisierende Anpassungen der Planung, die nicht die Grundzüge der Planung betreffen und somit keine erneute Offenlage erfordern.

Die Grundzüge der Planung betreffen im allgemeinen das städtebauliche Grundkonzept und die dem Entwurf zugrundeliegende städtebauliche Zielsetzung. Sowohl die Positionierung als auch die Dimensionierung der Baufelder mit überbaubaren Bauflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Höhen der geplanten Baukörper, Zahl der Wohneinheiten, Nutzungsart bzw. Gebietscharakter) sowie weitere gestalterische Festsetzungen betreffen die Grundzüge der Planung und sind von den Änderungen im hiesigen Bebauungsplan unberührt. Daraus ist zu schlussfolgern, dass das Plankonzept mit

dem grundsätzlichen städtebaulichen Charakter unverändert bleibt, da vor allem der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet mit seinen Festsetzungen und den damit verbundenen Bautiefen, Gebäudehöhen, Vollgeschossen, Zahl der Wohneinheiten gewahrt bleiben. Gleiches gilt für die geplante Haupteerschließung als öffentliche Verkehrsfläche zwischen der bestehenden Husemannstraße und Lassallestraße. Im Bebauungsplanentwurf war diese öffentliche Verkehrsfläche bereits als Mischverkehrsfläche und somit als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Das Konzept der Ringerschließung als öffentliche Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigten Charakter und einzelnen abgehenden privaten Straßen sowie dessen Lage und Verkehrsführung bleiben unverändert bestehen. Im Rahmen der Anpassungen des hiesigen Bebauungsplanes wurden lediglich die Straßenquerschnitte von 8,0m auf 6,30m – 8,00m in Teilabschnitten reduziert als auch differenziert und die detaillierte Ausbauplanung konkretisiert, was der Zielsetzung der Festsetzung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich folgt. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde zudem zeichnerisch an die aktuelle Neuvermessung angepasst. Zwischen WA 4 und WA6 erfolgt in diesem Zusammenhang ein Verschwenken der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verkehrsberuhigung. Des Weiteren wurde das oberirdische Stellplatzkonzept im Straßenraum angepasst. Durch die Optimierungen des Stellplatzkonzeptes im Rahmen der Ausbauplanung konnten insgesamt 40 Stellplätze in der nun vergrößerten Tiefgarage vorgesehen werden, was zu einer geringeren Anzahl ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt. Im Vergleich dazu waren zuvor nur 16 unterirdische Stellplätze angedacht. Diese Änderung führt dazu, dass insgesamt weniger Verkehrsfläche im Plangebiet versiegelt wird und mehr Raum für die Grünflächen geschaffen werden kann. Das erhöht den Grünanteil im geplanten Quartier und entspricht somit den Zielen des Klimafolgenanpassungskonzeptes der Stadt Alsdorf. Der genaue Stellplatznachweis ist der aktualisierten Begründung zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte wurden zwischenzeitlich auf ein der Tiefbauplanung entsprechendes Maß festgesetzt. Da die festgesetzten Bezugspunkte wenige Zentimeter unter den bisherigen Bezugspunkten liegen und die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen unverändert bleiben, ist nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.

Darüber hinaus entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte und weitere Beteiligte, da die Anpassung der Planung ausschließlich den Auftraggeber/Investor und die Stadt Alsdorf betreffen. Des Weiteren betreffen die Anpassungen keine abwägungsrelevanten Inhalte, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes vorgetragen wurden.

Aus v.g. Gründen wird von einer erneuten Offenlage nach §4a Abs. 3 abgesehen, da insgesamt die Grundzüge der Planung von der vorliegenden Anpassung nicht berührt werden und die städtebauliche Ordnung ohne beachtliche Beeinträchtigung unangetastet bleibt.

Zusammengefasst ergeben sich aufgrund der finalen Ausbauplanung folgende Änderungen als Anpassungen, die im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt sind:

- Korrektur der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß Neuvermessung
- Reduzierung und Differenzierung der Straßenquerschnitte von 8,0 m auf 6,30 m – 8,0m in Teilabschnitten
- Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich samt Verschwenken zwischen WA 4 und WA6 sowie Anpassung der oberirdischen Stellplätze im Straßenraum
- Anpassung der Tiefgaragenfestsetzung, da mehr unterirdische Stellplätze vorgesehen werden und folglich die Tiefgarage eine größere Dimension vorsieht
- Entfall der privaten Verkehrsfläche und Stellplätze zwischen WA 8 und WA 9 aufgrund Veränderung/Vergrößerung der geplanten Tiefgarage, Trennung der WA durch Knotenlinie im Bebauungsplan
- Anpassung der Verteilung oberirdischer privater und öffentlicher Stellplätze unter Beibehaltung des Stellplatzschlüssels gem. Stellplatzsatzung der Stadt Alsdorf.

- Der detaillierte Stellplatznachweis ist der **Anlage 4** und in der Begründung (**Anlage 7**) zu entnehmen:

	im bisherigen BPlan	im angepassten BPlan
Oberirdisch öffentlich	40	37
Oberirdisch privat	108+12 Garagenstellplätze	86+12 Garagenstellplätze
Tiefgarage privat	16	40
GESAMT	176	175

- Anpassung der festgesetzten Höhenbezugspunkte auf die geplanten Straßenbegrenzungslinien unter Berücksichtigung des geplanten Ausbauquerschnitts
- Ergänzung eines Müllsammelplatzes zwischen WA 2 und WA 3

### Inhalt des städtebaulichen Entwurfkonzeptes

Geplant ist die Schaffung eines neuen Pflegewohnheims in Verbindung mit fünf Seniorenwohnhäusern, ein Therapiezentrum sowie 16 Wohnhäusern in Form von Einfamilien-/ und Reihenhäusern-/ und Doppelhaushälften auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,6 ha. Darüber hinaus ist im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ein Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Umgebung des Pflegewohnheims und des Therapiezentrums geplant. Insgesamt sieht der städtebauliche Investorenentwurf 74 Wohneinheiten sowie eine Pflegeeinrichtung mit 65 vollstationären Dauerpflegeplätzen, 15 vollstationären Kurzzeitpflegeplätzen, 23 Tagespflegeplätzen und ambulante Wohngruppen mit 10 Apartments vor. Der Betreiber des Seniorenwohnheimes plant zudem einen Veranstaltungsraum mit Quartiersnutzungsmöglichkeiten und Cafeteria.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu geplante Ringstraße, die sowohl an die derzeit bestehende Husemannstraße im Norden als auch an die Lassalleestraße im Osten angeschlossen wird. Ferner gehen von der neu anzulegenden Ringerschließung vereinzelte Stichstraßen ab. Die neu geplanten Verkehrsflächen sollen zum Teil als öffentliche Mischverkehrsfläche und private Verkehrsfläche angelegt werden (**Anlage 3**). Für den ruhenden Verkehr sind derzeit im oberirdischen Bereich des Plangebietes 37 öffentliche, 86 private Stellplätze und 12 weitere Garagenstellplätze vorgesehen. Unter den Häusern 6, 7 und 8 ist eine Tiefgarage mit insgesamt 40 Stellplätzen festgesetzt (**Anlage 4**). Eine fußläufige Anbindung an den Nordring im Süden ist optional möglich. Eine entsprechende Übersicht ist dem städtebaulichen Konzept zu entnehmen.

Die geplante Seniorenpflegeeinrichtung soll in dreigeschossiger Bauweise mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss errichtet werden. Die Gebäudekubatur bildet durch die Form einen Hof in Südlage aus, der als qualitativ hochwertiger Aufenthaltsort für die Anwohner der Einrichtung dienen soll. Innerhalb der Seniorenpflegeeinrichtung sollen u. a. quartiersdienliche Veranstaltungsflächen geschaffen werden, die unterhalb der Größenordnung einer Veranstaltungsstätte liegen.

In Anlehnung daran sind die zwei angrenzenden Seniorenwohnhäuser, sowie das nordwestlich gelegene Therapiezentrum/Mehrfamilienhaus, ebenfalls in dreigeschossiger Bauweise mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Für die drei weiteren Seniorenwohnhäuser, die sich an der südöstlich gelegenen Planstraße befinden, sind zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss angedacht.

Auch die Einfamilien-Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften, welche für die westlichen und südlichen Randbereiche des Plangebietes vorgesehen sind, sind in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, um sich in die umliegende Bebauungsstruktur einzufügen (**Anlage 3**). Aus Gründen der Entwässerung und zur stärkeren Durchgrünung des Quartiers werden sämtliche Dächer im Quartier als Flachdächer mit Dachbegrünung geplant.

Darüber hinaus wird ebenfalls mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen i. V. m. Pflanzlisten und grünordnerischen Maßnahmen ein einheitliches Quartiersbild angestrebt und das

Konzept eines grünen Wohnquartiers verfolgt. Dadurch wird auf eine entsprechende Durchgrünung im Quartier geachtet, was den kleinklimatischen Verhältnissen zugutekommt und auch zur psychischen Erholung der künftigen Bewohner führt.

Am südwestlichen Plangebietsrand ist ein für die Öffentlichkeit und Bewohner von Kellersberg zugänglicher Grünzug geplant, indem beispielsweise ein Martinsfeuer oder sonstige Festlichkeiten für die Gemeinschaft ermöglicht werden können.

### Energieversorgungskonzept

Die Stadtwerke Alsdorf GmbH haben in Abstimmung mit dem künftigen Investor für das Seniorenbauvorhaben ein Energiekonzept für die im ersten Schritt zur Realisierung anstehenden Baugebietsflächen erarbeitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – fanden die Rahmenbedingungen des Energiekonzepts entsprechende planungsrechtliche Berücksichtigung, hierfür wurde insbesondere die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) auf privaten Flächen für ein lokales Nahwärmenetz berücksichtigt.

Für die Seniorenpflegeeinrichtung (WA6), die fünf angrenzenden Seniorenwohnhäuser (WA7, 8 und 9), das Therapiezentrum und Mehrfamilienhaus (WA 5 und 4) sowie die Doppelhausbebauung im WA 3 ist demnach eine Energieversorgung mittels einer Energiezentrale für Wärme/Warmwasser angedacht (vorzugsweise Pellets oder Öko-Gas-BHKW), wobei die Wärmeverteilung über ein lokales Nahwärmenetz mit Pufferspeicher in den jeweiligen Gebäuden erfolgen soll. Die elektrische Grundversorgung soll mittels Energiezentrale bzw. einer zusätzlichen Versorgung über einen öffentlichen Netzanschluss in Verbindung mit PV Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen werden.

Für die darüber hinausgehenden Teilflächen im südlich/ südöstlichen Planbereich (WA 2 und WA 1) mit perspektivischer Errichtung von Einfamilien-Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften ist künftig eine dezentrale Versorgungslösung möglich, beispielsweise über Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit PV-Modulen, dies wird durch die Stadtwerke zum Zeitpunkt der tatsächlichen Nutzungsaufgabe der Turnhalle bzw. des entstehenden Bedarfs erneut betrachtet.

Der städtebauliche Entwurf (**Anlage 3**) sowie der Bebauungsplanentwurf Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz (**Anlage 5**), die textlichen Festsetzungen (**Anlage 6**) und die Begründung (**Anlage 7**) sind als Anlage beigefügt.

Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens wurden bereits frühzeitig ein geotechnischer Bericht (**Anlage 8**) sowie ein abgestimmtes Entwässerungskonzept für das Plangebiet (**Anlage 9**) erarbeitet.

Des Weiteren wurde eine Artenschutzprüfung 1 und 2 erstellt (**Anlage 10 und Anlage 11**).

#### **A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Eine tabellarische Zusammenfassung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (**Anlage 12**) sowie die jeweiligen Beschlussentwürfe der Verwaltung im Rahmen der Prüfung und Abwägung sind der detaillierten **Anlage 14** zu entnehmen.

#### **B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Eine tabellarische Zusammenfassung der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (**Anlage 13**) sowie die jeweiligen Beschlussentwürfe der Verwaltung im Rahmen der Prüfung und Abwägung sind der detaillierten **Anlage 14** zu entnehmen.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – 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 Kellersberg 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 m<sup>2</sup> beträgt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

(Plangebietsgröße von 25.825m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ I = 10.330m<sup>2</sup> < 20.000m<sup>2</sup>)

(Plangebietsgröße von 25.825m<sup>2</sup> x 0,6 GRZ II = 15.495m<sup>2</sup> < 20.000m<sup>2</sup>)

Somit wird mit dem Plangebiet für ein allgemeines Wohngebiet auf 25.825 m<sup>2</sup> der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Der Bebauungsplan Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – 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.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden Artenschutzprüfung der Stufe 1 und Stufe 2 durchgeführt. Um eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszuschließen, wurden Maßnahmen zur Vermeidung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz – 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 – Am alten SC Sportplatz - wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nachverdichtung der bestehenden Wohnlage Kellersberg geschaffen. Unter der Berücksichtigung des demographischen und gesellschaftlichen Wandels und des aktuellen Bedarfes von Pflegeplätzen sowie altersgerechten Wohnens wird somit nachhaltiger Wohnraum für Senioren in integrierter Lage geschaffen und den diesbezüglichen Bedürfnissen der Alsdorfer Bevölkerung Rechnung getragen.

Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung auf Grundlage der Änderung des bestehenden Planungsrechtes handelt, wird eine Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Der heutige Sportplatz sowie die angrenzenden Grün- und Freiflächenbereiche werden in die künftige Siedlungsentwicklung integriert. Das bestehende Vereinsheim des SC Kellersberg soll zudem überplant werden.

Mit dem Bau einer Seniorenwohnanlage sowie weiterer seniorengerechter Wohnungen wird den gesteigerten Bedarfen des Stadtteils Alsdorf-Kellersberg sowie des gesamten Stadtgebietes entsprochen. Gleichzeitig kann durch die Planung der Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Spielplatzfläche ein generationsübergreifendes Quartier verfolgt werden.

Ferner entsteht für den Ortsteil Kellersberg und das gesamte neue Wohnquartier eine Grünanlage, die eine punktuelle Nutzung zulässt.

**Anlagen:**

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: FNP

Anlage 3: städtebaulicher Entwurf

Anlage 4: Stellplatznachweis

Anlage 5: Bebauungsplan

Anlage 6: textliche Festsetzungen

Anlage 7: Begründung

Anlage 8: geotechnischer Bericht

Anlage 9: Entwässerungskonzept

Anlage 10: ASP 1

Anlage 11: ASP 2

Anlage 12: Stellungnahmen Öffentlichkeit

Anlage 13: Stellungnahmen Behörden

Anlage 14: Abwägung der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

gez. Lo Cicero-Marenberg

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

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

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

