

Federführend: A 61 Amt für Planung und Umwelt	AZ: Berichtersteller/-in: Herr Kahlen
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
15.09.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung
29.09.2022	Rat der Stadt Alsdorf
<p>Bebauungsplan Nr. 343 - An der Heide - a) Beschluss über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 343 - An der Heide - b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 343 - An der Heide -</p>	

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt:

- a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der informellen Bürgerinformationsveranstaltung sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung (VL 2020/0224/A61) und aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide -, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) den Bebauungsplanentwurf Nr. 343 – An der Heide – als Satzung.

Darstellung der Sachlage:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide – befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtzentrums von Alsdorf.

Es wird im Nordwesten von der Würselener Straße (L 47), im Nordosten von der rückwärtigen Bebauung des Bahnhofsplatzes, im Osten durch die rückwärtige Bebauung der Broicher Straße, im Süden vom Kurz-Koblitz-Ring (B 57) und im Westen durch Gewerbe der Otto-Brenner-Straße begrenzt. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als unbebaute Grün- und Freifläche dar. Lediglich südwestlich des Plangebietes befinden sich ein bestehender Gewerbebetrieb mit einem Wohnhaus und im Norden die bestehende Wohnbebauung entlang der Würselener Straße (**Anlage 1**).

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Alsdorfer Innenstadt mit ihren sämtlichen kulturellen, sozialen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen. Der Zentrale Omnibushaltepunkt (ZOB) „Anna Park“ sowie der Euregiobahn-Haltepunkt „Anna Park“ liegen in fußläufiger Entfernung. Damit ist eine ausgezeichnete ÖPNV-Vernetzung des Plangebietes in das Umland sowie das Oberzentrum Aachen gegeben.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt etwa 23.025 qm (ca. 2,3 ha).

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: Oktober 2016)) stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ASB – „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide – befindet sich im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I „Herzogenrath - Würselen“ 3. Änderung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für den südwestlichen Bereich (u. a. vorh. Gewerbebetrieb) „gemischte Baufläche“ dar. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Einzig die nördlichen Bereiche des Plangebietes werden, entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes, als Urbanes Gebiet (MU) im Bebauungsplan Nr. 343 – An der Heide – festgesetzt. Dadurch entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der im Übrigen beabsichtigten Nutzung des planerischen Grundkonzepts für den Bebauungsplan Nr. 343 – An der Heide. Der Flächennutzungsplan wird für diesen nördlichen Teilbereich im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden (**Anlage 2**).

Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 343 – An der Heide – überplant im südwestlichen Bereich einen Teil des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 144 – Heidweg –, der für diesen Bereich „Mischgebiet“ festsetzt. Darüber hinaus überplant der künftige Bebauungsplan Nr. 343 im nördlichen Bereich Teile des ebenfalls seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 143 – Prämienstraße –, der „Mischgebiet“ und öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 festsetzt (**Anlage 3**).

Mit Rechtskraft des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes treten die Regelungen dieser rechtswirksamen Bebauungspläne in den Überdeckungsbereichen zurück.

Anlass der Planung

Ein Investor beabsichtigt das Plangebiet Gemarkung Alsdorf Flur 2, Flurstücke 2855, 2856, 3332, 3354, 3361, 3362, 4060, 4062, 4276, 4277, 5155, 5156, 5193, 5194 und Flur 51, Flurstücke 748, 749, 750 und 751 als Flächenreserve in zentraler Lage mit einer Wohnbebauung zu entwickeln. Die o.g. Flurstücke sind bereits im Eigentum des Investors. Das derzeit weitgehend unbebaute Plangebiet stellt sich in der Örtlichkeit als extensiv genutzte Wiesenfläche dar und weist eine topografische Höhendifferenz von ca. 4 m auf (nach Süden abfallend).

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Arrondierung des Alsdorfer Innenstadtbereichs zu schaffen. Dies entspricht insofern dem „Rahmenplan Generationenwohnen in Alsdorf“ (VL 2015/0401/2.1), der den Bereich als Flächenreserve des Flächennutzungsplanes 2004 zur Wohnbauentwicklung avisierte.

Verfahrensverlauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasste am 20.11.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide - im beschleunigten Verfahren für Pläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, nahm den städtebaulichen Entwurf des Investors zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung mit der weiteren Entwurfsausarbeitung und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 27.11.2019 durchgeführt und im Anschluss daran erfolgte für 14 Tage die Auslegung des städtebaulichen Entwurfes.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung gab es keine Einwände bzw. Bedenken.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 29.11.2019 bis zum 06.01.2020. Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen sowie der weitere Planungsfortschritt sind in die weitere Entwurfsausarbeitung eingeflossen.

Darüber hinaus erfolgte eine Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes, welches im Mai 2020 an die Bezirksregierung Köln und an die Untere Wasserbehörde der Städteregion Aachen gesandt wurde, um das überarbeitete Entwässerungskonzept darzulegen und frühzeitig abzustimmen. Eine detaillierte Prüfung erfolgte im Rahmen der Offenlage, mit dem Ergebnis, dass keine Bedenken gegen die geplante Niederschlagswasserbeseitigung bestehen.

Aufgrund des Planungsfortschritts sowie der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sind folgende Änderungen / Ergänzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen worden (**Anlage 4, 5**):

1. Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden des Plangebietes bis zur Würselener Straße:
Für die betroffenen Bestandsgrundstücke an der Würselener Straße besteht Planungsrecht seit 1986. Aufgrund geänderter Planungsziele wird dieser Bestandsbereich komplett in den Geltungsbereich übernommen. Dadurch werden im nördlichen Bereich des Plangebietes städtebauliche Ziele in Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten für die sehr tiefen Bestandsgrundstücke festgesetzt.
Hieraus folgend wurde die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan aktualisiert. Diese Bestandsbereiche wurden in die Untersuchung integriert. Die

neueren Ergebnisse wurden als textliche und zeichnerische Festsetzungen mit in den Entwurf übernommen.

2. Aufgrund des Planungsfortschrittes und den einhergehenden Untersuchungen bezüglich der ursprünglich geplanten Versickerungsanlage im Bereich des Lärmschutzwalls, musste die Versickerungsanlage verlegt werden, da hinsichtlich einer möglichen Vernässung der Böschung zur Lärmschutzwand diese instabil werden könnte. Ohne Verlegung der Versickerungsanlage müsste zur Herstellung der Anlage längs des Dammes der Boden bis auf die wasserdurchlässige Schicht abgetragen werden. Ohne den Einsatz eines sehr kostenintensiven Grabenverbaus ist das nicht möglich. Die Versickerungsanlage wird daher in der Offenlagefassung unterhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzes südlich des vorhandenen Wohnhauses Nr. 7 festgesetzt. Aufgrund des Platzmangels für ein offenes Becken wird die Herstellung des erforderlichen Rückhalteriums im Baukastenprinzip mittels überfahrbarer Kästen aus Kunststoff in modular Bauweise hergestellt und wird unterirdisch als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Entwurf mit einer Randsignatur festgesetzt. Dies hat (aufgrund des technischen, unterirdischen Bauwerks) zur Folge, dass der Verschwenk der südlichen Erschließungsstraße ca. 20 m Richtung Osten verschoben wurde.
3. Des Weiteren wurde in der Stellungnahme von Straßen.NRW darauf hingewiesen, dass Anpflanzungen (Straßenbegleitgrün) auf den Böschungen entlang der B 57 zu erhalten und ihre Auswirkungen zu dulden sind. Unterhaltungsarbeiten dürfen nicht behindert werden. Damit sowohl Pflegearbeiten am Lärmschutzwall als auch Sanierungsarbeiten an der Lärmschutzwand ungehindert verrichtet werden können, wird ein 3,5m breites Geh- und Fahrrecht entlang des Lärmschutzwalls festgesetzt. Dieses Geh- und Fahrrecht befindet sich nördlich des Lärmschutzwalls ab dem Fuß der Böschung und somit südlich im Geltungsbereich.
Die Überfahrbarkeit des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes ist jeder Zeit zu gewährleisten und nicht durch Anpflanzungen zu behindern.
Die Fläche, die im Vorentwurf als Versickerungsanlage festgesetzt war, wird im gegenwärtigen Entwurf als Grünfläche festgesetzt. Aufgrund dessen werden im Plangebiet unmittelbar südlich der geplanten Erschließungsstraße zusätzlich Besucherstellplätze in Längsausrichtung angeordnet.
4. Im Zuge der Stellungnahme der RWE Power AG wird auf die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen (Blatt L5102) hingewiesen. Hier sind für einen Teil des Plangebiets Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Dieser Teil des Plangebietes ist, aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. In der Entwurfsfassung ist diese Kennzeichnung in der Planzeichnung für den entsprechenden Teil des Plangebiets aufgenommen. In den textlichen Festsetzungen ist diese Kennzeichnung mit entsprechendem Text eingegliedert.
5. Des Weiteren wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes noch weitere Hinweise aufgenommen: Grundwasserverhältnisse (Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau), Gewässerschutz (StädteRegion Aachen, Untere Wasserbehörde).

In der Ratssitzung am 25.06.2020 (VL 2020/0224/A61) erfolgte die Billigung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes sowie des Bebauungsplanentwurfes und der Beschluss über die von der Verwaltung vorgelegten Beschlussentwürfe zu den vorgebrachten Anregungen aus der informellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Des Weiteren erfolgte der Beschluss über die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide.

Die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden wurde in der Zeit vom 28.08.20 bis 29.08.20 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 nach Termin im Rathaus einzusehen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung forderte Straßen NRW im Bereich Würselener Straße eine Querungshilfe, um hier eine sichere Querung für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Damit eine adäquate fachliche Beurteilung des hier vorgebrachten Belangs erfolgen konnte, war es erforderlich, dass ein durch den Investor beauftragtes Ingenieurbüro eine Entwurfsplanung für die Querungshilfe erstellte. Auf Grundlage des ausgearbeiteten Entwurfs konnte sodann eine umfangreiche Prüfung durch die Verwaltung in Hinblick auf deren Nutzen bezüglich einer Optimierung der Verkehrssicherheit sowie der Umsetzbarkeit erfolgen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Errichtung einer Querungshilfe mit erheblichen baulichen Aufwendungen verbunden ist. Grund hierfür ist, dass die Knotengeometrie für das Bemessungsfahrzeug 'Lastzug', der eine regelmäßige Belieferung einer in der Otto-Brenner-Straße ansässigen Druckerei vornimmt, zu dimensionieren ist. Infolge dessen sind die Fahrbahnränder in der Würselener Straße und eingangs der Otto-Brenner-Straße aufzuweiten sowie zwei Baumfällungen vorzunehmen. Aufgrund ausgeprägter Aufwulstungen ist außerdem die Asphaltfahrbahn auf der gesamten Länge des Verziehungsbereiches zu erneuern. Die nunmehr vorliegenden Erkenntnisse wurden daher zum Anlass genommen, die Aufwendungen im Vergleich zum Nutzen der Querungshilfe neu zu bewerten, da aus Sicht der Verwaltung der erhebliche bauliche Aufwand zur Herstellung in einem nicht angemessenen Verhältnis zum Nutzen der Querungshilfe steht. In der Vergangenheit war für Fußgänger- und Radfahrerquerungen keine erhöhte Unfallhäufigkeit zu verzeichnen, sodass hier kein Risiko hinsichtlich der Verkehrssicherheit gegeben ist. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide keine nennenswerten zusätzlichen Querungen der L 47 ausgelöst werden, da die Ziel- und Quellverkehre der Fußgänger und Radfahrer insbesondere Richtung Innenstadt bzw. dem ÖPNV Haltepunkt „Annapark“ erfolgen werden, sodass hier die vorhandenen Querungen in der Innenstadt genutzt werden können.

Die o.g. Gründe waren daher Anlass, einen intensiven Abstimmungsprozess mit Straßen NRW herbeizuführen, in dem eine detaillierte Darstellung erfolgte, dass der bauliche Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen einer etwaigen Querungshilfe an dieser Stelle steht. Den fachlichen Aspekten konnte letztendlich auch Straßen NRW folgen. Gleichwohl wurde hier seitens Straßen NRW in der Funktion als zuständiger Straßenbaulastträger, die Bedingung aufgestellt, dass Straßen NRW von einer etwaigen späteren Forderung Dritter zur Errichtung einer Querungshilfe freigestellt wird und somit etwaige Umbauten nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers gehen. Falls die Umsetzung des BP 343 unerwarteter Weise dennoch ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen von Fußgängern und Radfahrern mit sich bringt, sodass eine Querungshilfe erforderlich wird, hat

die Errichtung im Sinne des Verursacherprinzips zu Lasten des Investors zu erfolgen. Hierfür wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag als Kostenübernahmevereinbarung zwischen Investor und Stadt Alsdorf abgeschlossen. Anhand dieser Grundlage verpflichtet sich der Investor alle anfallenden Kosten für eine Querungshilfe oder auch eine vergleichbare Maßnahme nach Vorgaben des Landesbetriebs Straßenbau NRW zu tragen, wenn das künftige Baugebiet zusätzliche Verkehrsbelastungen erzeugt und es begründete Bedarfsfälle gibt. Diese Vereinbarung gilt für 10 Jahre ab Bezug der ersten Wohneinheit, was der Stadt Alsdorf schriftlich anzuzeigen ist.

Des Weiteren wurde die gestalterische Festsetzung bezüglich Gründächer konkretisiert. Mit den Konkretisierungen der Festsetzung von Gründächern werden im hiesigen B-Plan trotz des bereits weit fortgeschrittenen Verfahrensstandes noch Maßnahmen aus der Klimafolgenanpassungsstrategie berücksichtigt. Die überarbeitete Festsetzung dient somit vor allem der Umsetzung des Handlungsfeldes „Minderung städtischer Hitze und Entwicklung von Grünräumen“ (hier Maßnahme Nr. 7, Klimafolgenanpassungsstrategie der Stadt Alsdorf).

Inhalt des planerischen Grundkonzepts

Im Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide – ist beabsichtigt, die Art der Nutzung gem. der städtebaulichen Zielaussagen des FNP als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ zu entwickeln. Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs werden der vorhandene Gewerbebetrieb und das vorhandene Wohnhaus als „Mischgebiet – MI“ im Bebauungsplan festgesetzt. Nördlich zur Würselener Straße wird die Bestandsbebauung sowie die nördlichen geplanten Baufelder den neuen Planungszielen entsprechend als „Urbanes Gebiet – MU“ festgesetzt.

Angesichts der Innenbereichslage der Fläche, die zum einem an die rückwärtige Bestandsbebauung und zum anderen an den Kurt-Koblitz-Ring (B57) angrenzt, ist die adäquate Verknüpfung bzw. Verbindung des Plangebietes mit dem Bestand von besonderer städtebaulicher Bedeutung. In der vorgelegten Entwurfskonzeption kommt somit zum Ausdruck, dass diese einen eigenen städtebaulichen Charakter aufweist und als eigenständiges Quartier entwickelt werden soll.

In dem städtebaulichen Entwurf sind in den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Urbanen Gebiet MU3 insgesamt 9 Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit maximal 131 Wohneinheiten geplant. Die Anordnung der Baukörper erfolgt dahingehend, dass im Osten des Plangebietes zwei größere Gebäudezeilen angeordnet werden, die in Nachbarschaft der verdichteten Bebauung um Schützenstraße und Bahnhofplatz stehen. Im Inneren des Quartiers orientiert sich der städtebauliche Entwurf zur weniger verdichteten Bestandsbebauung mittels neun Punkthäusern (**Anlage 4,5**).

Zur Anpassung des Ortsbildes und um überdimensionierte Gebäude aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl im Plangebiet begrenzt. Folglich ist für eine maßvolle Gebäudehöhenentwicklung beabsichtigt, die Wohngebäude im Osten mit überwiegend drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss festzusetzen. In den Randbereichen (Westen und Norden) sind hingegen zweigeschossige Punkthäuser plus sog. Staffelgeschoss festgesetzt. Damit wird die Höhenentwicklung der Umgebung eingehalten. Die zweigeschossigen Punkthäuser besitzen maximal 5 Wohneinheiten, die dreigeschossigen Punkthäuser maximal 11 Wohneinheiten und die zwei Mehrfamilienhäuser jeweils 25 Wohneinheiten. Insgesamt sind somit maximal 131 Wohneinheiten angedacht (**Anlage 4,5**).

Für ein harmonisches Quartiersbild sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer geplant und können zusätzlich mit Dachbegrünung versehen werden.

Die GRZ wird in den Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4, im Mischgebiet mit 0,6 und in den Urbanen Gebieten mit 0,8 festgesetzt, wodurch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Einklang erfolgt und an die umgebende, bestehende Bebauung angelehnt ist (**Anlage 5**).

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den umgebenden Bestandsgebäuden wird im überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes (WA 1 bis WA 3, MU 3) eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich entlang der Würselener Straße wird entsprechend der vorhandenen, gewachsenen geschlossenen Bebauung und gemäß den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143 die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass das Plangebiet ausschließlich über die Otto-Brenner-Straße erschlossen wird und in einem Einbahnstraßenring, der um die geplante Wohnbebauung angeordnet ist und jeweils am Rand des Plangebietes verläuft, fortgeführt wird. Lediglich im südlichen ersten Abschnitt bis zur Einfahrt in die geplante Tiefgarage wird die Erschließung im Zweirichtungsverkehr ausgebaut. Im Übergang des Zweirichtungsverkehres ist eine Wendemöglichkeit gemäß RAST 06 als Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geeignet. Die Anbindung an die Würselener Straße im nördlichen Plangebiet erfolgt lediglich als Fuß- und Radweg bzw. Rettungsweg zwischen den Gebäuden Würselener Straße 9 und 11 (Flurstück 3361, Flur 2). Vorgesehen ist, dass ein widerrechtliches Befahren durch Feuerwehrrabsperpfosten unterbunden wird. Eine weitere Fußwegeanbindung ist im Osten zur angrenzenden Schützenstraße geplant. Sämtliche Erschließungsstraßen werden nach den Vorgaben der RAST 06 als Wohnstraße geplant und weisen eine Breite von 5,50 m im Einfahrtbereich (aufgrund der Bestandsnutzung Lkw-Anlieferfläche), 6,50 m im folgenden Verlauf bis zur südlichen Tiefgarageneinfahrt auf. Ab hier wird die Erschließung als Einbahnstraße geführt. Dieser Einbahnstraßenring weist i. d. R. eine Fahrbahnbreite von 3,50 m bzw. 4,10 m auf. Die Breite von 4,10 m wird in den Bereichen gesichert, wo wichtige Fußwegebeziehungen bestehen. Alle Erschließungsstraßen werden im Mischsystem mit höhengleichem Ausbau ausgeführt ausgebaut. Innenliegend sind die Wohngebäude lediglich durch Wohnwege in einer Breite von 3,0 m erschlossen, ein dichtes Fußwegenetz (wassergebunden) gewährleistet die fußläufige Erreichbarkeit untereinander und Durchquerung des Plangebietes in alle Richtungen (**Anlage 4,5**).

Aufgrund des Bedarfs an ausreichenden Stellplätzen und des oftmals mit Garagenzeilen einhergehenden unattraktiven Erscheinungsbildes wird die Zulässigkeit auf diese 2 Stellplatztypen (Tiefgaragenstellplätze, oberirdische Stellplatzanlagen) reduziert. Die Tiefgarage ist unterhalb der beiden östlichen Mehrfamilienhäuser (Gebäude A und B) vorgesehen. Die Zufahrt für die Tiefgarage erfolgt von der südlichen Erschließungsstraße / Platzbereich aus. Die Tiefgaragenstellplätze sollen den Bewohnern der 4 mittigen Punkthäuser (Gebäude F, E, D und C) zugewiesen werden und die Stellplätze in Schrägaufstellung am Straßenrand den Bewohnern der östlichen Mehrfamilienhäuser (A und B). Den westlichen Punkthäusern (Gebäude I, H, G) werden ebenfalls Stellplatzanlagen zugewiesen. Ergänzend werden oberirdisch Besucherparkplätze im Plangebiet untergebracht (**Anlage 4**).

Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV (Bus / Bahn) ist in Abstimmung mit dem Investor ein notwendiger Nachweis vereinbart worden. So ist ein Stellplatz (Tiefgarage oder oberirdisch) je Wohneinheit anzulegen. Der Stellplatzschlüssel für Besucherstellplätze (oberirdisch) beträgt in Alsdorf 0,5. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV kann auch hier eine Reduzierung um 35 % vorgenommen werden, so dass bei maximal 131

zulässigen neuen Wohneinheiten (vgl.- textl. Festsetzung Ziff. 5) 43 Besucherstellplätze herzurichten sind ($131 \text{ WE} \times 0,5 \times 0,65 = 42,58$). Derzeit sind 47 Besucherstellplätze im Plangebiet vorgesehen, wodurch der Mindestanspruch an Besucherstellplätzen gewährleistet werden kann aber gleichzeitig jede Wohneinheit einen dazugehörigen Stellplatz besitzt.

Der städtebauliche Entwurf (**Anlage 4**) sowie der Bebauungsplanentwurf Nr. 343 – An der Heide – (**Anlage 5**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 6**) und der Begründung (**Anlage 7**) sind als Anlage beigefügt.

Im Zuge des bisherigen Planverfahrens wurden Gutachten zu den verkehrlichen Auswirkungen (**Anlage 8**) und zu den schalltechnischen Auswirkungen (**Anlage 9**) auf das Plangebiet erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen. Des Weiteren wurde bereits frühzeitig ein geohydrologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet erarbeitet (**Anlage 10**). Die gesetzlich geforderte Artenschutzprüfung 1 wurde im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung erstellt (**Anlage 11**). Deren Ergebnisse wurden als textliche Festsetzungen und Hinweise aufgenommen. Zur neuen Festlegung des Versickerungsbeckens unterhalb des Parkplatzes des bestehenden Wohnhauses Nr. 7. wurde das Entwässerungskonzept überarbeitet (**Anlage 12**) und sowohl an die Bezirksregierung als auch an die Untere Wasserbehörde der Städteregion zur frühzeitigen Abstimmung gesandt (**Anlage 13**).

A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Eine tabellarische Zusammenfassung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (**Anlage 14**) sowie die jeweiligen Beschlussentwürfe der Verwaltung im Rahmen der Prüfung und Abwägung sind der detaillierten **Anlage 15** 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 16**) sowie die jeweiligen Beschlussentwürfe der Verwaltung im Rahmen der Prüfung und Abwägung sind der detaillierten **Anlage 17** zu entnehmen.

Darstellung der Rechtslage:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 – An der Heide – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Aufgrund der Lage im gewachsenen südwestlichen Siedlungsrand der zentralen Innenstadt von Alsdorf handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten 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).

Mit einer Plangebietsgröße von 23.025 m² wird der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten (die zulässige Grundflächenzahl, kurz GRZ, ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf:

-Plangebietsgröße von 23.025 m² x 0,4 GRZ I für WA = 9.210m² < 20.000m²

-Plangebietsgröße von 23.025 m² x 0,6 GRZ II für WA = 13.815m² < 20.000m²

-Plangebietsgröße von 23.025 m² x 0,6 GRZ I für MU/MI = 13.815m² < 20.000m²

-Plangebietsgröße von 23.025 m² x 0,8 GRZ II für MU/MI = 18.420m² < 20.000m²).

Ferner sieht der Bebauungsplan Nr. 343 – An der Heide – die maßvolle Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich vor. Dies entspricht dem vom Gesetzgeber vorgegebenem Leitbild der Innenentwicklung.

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

Der Investor hat das Stadtplanungsbüro Planungsgruppe MWM, Aachen mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Die Planungskosten und erforderlichen Fachgutachten werden insoweit durch den Investor getragen. Die spätere Herstellung der Erschließung obliegt ebenfalls dem Investor.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 343 – An der Heide – wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Arrondierung des Alsdorfer Innenstadtbereichs zu schaffen. Unter Berücksichtigung des demographischen und gesellschaftlichen Wandels und der aktuellen Wohnraumnachfrage soll somit nachhaltiger Wohnraum in integrierter Lage geschaffen und Wohnbedürfnissen der Alsdorfer Bevölkerung Rechnung getragen werden. 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.

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: FNP 2004
- Anlage 3: Bebauungspläne Nr. 143 und 144
- Anlage 4: städtebaulicher Entwurf
- Anlage 5: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 6: Textliche Festsetzungen
- Anlage 7: Begründung
- Anlage 8: Verkehrsgutachten
- Anlage 9: schalltechnische Untersuchung
- Anlage 10: hydrologisches Gutachten
- Anlage 11: ASP1
- Anlage 12: Entwässerungskonzept
- Anlage 13: Entwässerungskonzept Schriftverkehr
- Anlage 14: Stellungnahmen Öffentlichkeit
- Anlage 15: Abwägung Öffentlichkeit
- Anlage 16: Stellungnahmen Behörden
- Anlage 17: Abwägung Behörden

gez. Kahlen

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Kämmerer

Referat Jugend, Schulen und Sport

Kaufmännischer Betriebsleiter ETD

Technischer Betriebsleiter ETD

Rechnungsprüfungsamt