

Federführend: A 61 Amt für Planung und Umwelt	AZ: Berichtersteller/-in: Herr Dziatzko
Beratungsfolge: Datum Gremium 12.09.2023 Ausschuss für Stadtentwicklung	
Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes c) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 361 - An den Eldern. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern (**Anlage 2**)
- c) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Darstellung der Sachlage:

Die Alsdorfer Bauland GmbH beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Kooperationspartner, ein Wohngebiet im Stadtteil Alsdorf - Busch zu errichten. Vorgesehen ist ein Mix aus Einfamilien- und Doppelhäusern als direkte östliche Arrondierungsfläche zur vorhandenen Siedlungsstruktur auf der zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 361 - An den Eldern - befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Alsdorf Busch (**Anlage 1**).

Das Plangebiet grenzt

- im Norden an den offenen Landschaftsraum,
- im Osten derzeit an den offenen Landschaftsraum und an den Geltungsbereich der vorgesehenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 351 - Am grünen Pfad - (VL 2017/0403/A61 sowie VL 2019/0004/A61), desweiteren überplant ein kleiner Teilbereich, angrenzend an den geplanten Bebauungsplan Nr. 351 - Am Grünen Pfad -, die ehemaligen Kohlen bzw. Kokslagerplatz der Zeche- und Kokerei Anna
- im Süden an die rückwärtigen Gärten der Straße `Am Feldrain`
- im Westen an die rückwärtigen Gärten entlang der `Alten Aachener Straße`.

Der Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern - liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 19, Flurstücke 3, 107, 118, 125, 148, 149, 150 komplett und die Flurstücke 12, 115, 121, 153 teilweise. Die Gesamtfläche beträgt ca. 33.775 m² (ca. 3,4 ha).

PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (GEP Region Aachen, 2003) stellt für das Plangebiet ASB - „Allgemeiner Siedlungsbereich“ sowie darüber hinaus „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Freiraumfunktion „Regionale Grünzüge“ dar. Im Rahmen der regionalplanerischen Unschärfe sind diese Bereiche ebenfalls als ASB – Bereiche zu bewerten (siehe Flächennutzungsplan).

Flächennutzungsplan

Seit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 - Wohngebiete Alsdorf, die mit Bekanntmachung vom 21.06.2018 rechtswirksam geworden ist, werden die Flächen vollständig als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans II Baesweiler - Alsdorf - Merkstein von 2005. Größtenteils wird das Plangebiet von dessen Festsetzungen nicht erfasst. Lediglich am östlichen Rand liegt ein kleiner Teilbereich des Plangebiets innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebiets (gemäß § 21 a, b, c Landschaftsgesetz NRW) mit dem Ziel zur natürlichen Entwicklung der Fläche. Im Zuge der 32. Flächennutzungsplanänderung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Landschaftsbeirat der StädteRegion Aachen eine Ausweisung als Wohnbaufläche und ein entsprechender Freiraumkorridor abgestimmt.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Seit längerem besteht die Absicht, entsprechend des Planungskonzeptes Busch (**Anlage 3**) eine umfassende Arrondierung im östlichen Bereich des Stadtteiles Alsdorf - Busch vorzunehmen.

Das Planungskonzept Busch besteht aus drei Bebauungsplanabschnitten:

- Bebauungsplan Nr. 316 - Eisenbahnstraße - (Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Alsdorf, gefasst am 15.12.2015 (VL 2015/0405/2.1)),
- Bebauungsplan Nr. 351 - Am Grünen Pfad - (Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, gefasst am 19.09.2017 (VL 2017/403/A61)) und
- Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern.

Dadurch kann eine abschnittsweise Realisierung des geplanten Konzeptes östlich von Busch ermöglicht werden.

Das Plangebiet stellt sich aufgrund seiner Lage unmittelbar am Landschaftsraum, der guten Anbindung durch die Euregiobahn über den Haltepunkt Busch, aber auch durch die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Alsdorf - Mitte und einer Vielzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen, wie etwa dem Kultur- und Bildungszentrum, dem Energeticon, oder medizinischer Versorgungseinrichtungen im Bereich des Annageländes, als attraktiver Wohnstandort dar.

Ferner gibt es eine hohe Wohnraumnachfrage in der Region, da das Oberzentrum Aachen nicht über genügend ideale Standorte verfügt um die Bedarfe selbstständig zu decken, sollen auch umliegende Kommunen mit optimaler Anbindung ans Oberzentrum diese Bedarfe nach Wohnraum decken. Durch den nahe gelegenen Haltepunkt Busch, sind alle Voraussetzungen für eine gute Anbindung an Aachen, durch die Nutzung des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) gegeben.

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes sollen durch den Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Durch eine Wohngebietsausweisung am östlichen Rand von Busch wird zudem einer Überalterung der Siedlung entgegengewirkt und eine optimierte Auslastung der örtlichen Infrastruktur verfolgt. Dazu sollen innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Wohnangebote in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern in verkehrsgünstiger Lage am östlichen Rand der Siedlung Busch ermöglicht werden.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Baustuktur in Alsdorf - Busch zu einem Wohnquartier mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise entwickelt werden (**Anlage 4**).

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über mehrere Anbindungen. Im Westen über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche 'Alte Aachener Straße', im Osten über die neue Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 351 - Am Grünen Pfad - sowie im Süden über die Anbindung der Straße 'Am Feldrain'. Darüber hinaus folgt die Erschließung der neuen

Verkehrsführung des Bebauungsplanes Nr. 351 - Am Grünen Pfad -, die im weiteren Verlauf an die im Süden liegende bestehende 'Eisenbahnstraße' anschließt. Durch die beschriebene Verknüpfung an bestehende, als auch geplante Straßen ergibt sich ein zentraler Erschließungskern mit einer übersichtlichen Straßenführung und überschaubaren Nachbarschaften. Die beschriebene Haupteerschließung von West nach Ost soll entsprechend des Straßenquerschnittes, dargestellt in **Anlage 3**, mit einer 11,00 m breiten, im Separationsprinzip ausgebauten Verkehrsfläche sowie alternierenden Parkständen ausgebildet werden. Die restlichen geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes, sollen einen Straßenquerschnitt von 7,50 m aufweisen und sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen.

Zu den Bebauungsplänen Nr. 316 - Eisenbahnstraße - und Nr. 351 - Am Grünen Pfad - sowie bereits vorausschauend für den Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern - wurde durch das Büro Dr. Tillmanns & Partner GmbH ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Böden und durch das Büro Dr. Pecher AG ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Erschließungskonzeption bzgl. der Entwässerung, dieser drei Bebauungsplanbereiche ist mit Blick auf die spätere bauliche und abschnittsweise Umsetzung zwingend im Gesamtkontext zu planen. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich.

Da im Regenrückhaltebecken Busch keine ausreichenden Kapazitäten, insbesondere vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes des Broicher Baches, für die Arrondierungsflächen (BP 316, BP 351 und BP 361) zur Verfügung stehen, sondern unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes lediglich das im Bebauungsplangebiet Nr. 316 - Eisenbahnstraße - anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB Busch) südlich der Eisenbahnstraße abgeleitet werden kann, ist eine zentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich, von dem das Niederschlagswasser gedrosselt in das Mischwasserkanalnetz eingeleitet werden soll.

Hierzu wurde ursprünglich unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ein offenes Regenrückhaltebecken, im Bebauungsplan Nr. 351 – Am grünen Pfad –, im östlichen Bereich der mittleren beiden Stiche, innerhalb der Wohnbaufläche vorgesehen.

Auf Grundlage der im Dezember 2021 vom Rat der Stadt Alsdorf beschlossenen Klimafolgenanpassungsstrategie (KLAS) (VL 2021/0455/A61) wurde das Entwässerungskonzept durch das Büro Dr. Pecher AG neu überarbeitet und so nach einer nachhaltigeren naturnahen Lösung gesucht. Hierbei fand das Prinzip der sog. „Schwammstadt“ Berücksichtigung, in dem möglichst viel anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet z.B. durch Baurigolen / Gründächer zwischengespeichert wird. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse wurde eine Möglichkeit für eine natürliche Rückhaltung nördlich der jetzigen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 351 - Am Grünen Pfad - gefunden.

Hierzu findet voraussichtlich Ende Oktober 2023 ein Abstimmungstermin mit der StädteRegion Aachen (Untere Wasserbehörde und Untere Naturschutzbehörde), dem Investor, dem Büro Dr. Pecher AG, sowie der Stadt Alsdorf statt, in dem die neue Gesamtkonzeption zur Entwässerung erörtert wird. Im weiteren Verfahren sind detaillierte weitere Abstimmung auf Grundlage des Konzeptes erforderlich, insbesondere zur Ausgestaltung des neuen Beckens.

Da die bisher vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 351 - Am Grünen Pfad - nun nicht mehr benötigt wird, kann sie wieder entsprechend der baulichen Nutzung bebaut werden, so dass die oben beschrieben beiden mittleren Stiche wieder mit Einfamilienhausstrukturen überplant werden können.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 361 - An den Eldern - ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 316 - An den Eldern - entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten. Der Investor trägt die Planungs – bzw. Gutachterkosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes anfallen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 361 - An den Eldern - soll eine geordnete Städtebauliche Entwicklung zwischen vorhanden Ortsrandbebauung und der geplanten Arrondierung / Bebauungsplan 351 - Am grünen Pfad - ermöglicht werden, um neues Baurecht für hochwertigen Wohnraum in attraktiver Lage zu schaffen. Damit besteht die Möglichkeit, unter Berücksichtigung des Demographischen Wandels, für alle Generationen in integrierter Lage Wohnraum zu schaffen und den Bedürfnissen der Alsdorfer Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 361 - An den Eldern - befand sich zu Zeiten des Betriebes der Zeche Anna, am östlichen Rand des Plangebietes die Koks- und Kohlelagerplätze zur Kohlebevorratung sowie als Zwischenlager.

Alle baulichen Anlagen, Gleisanlagen, Be- und Entladeeinrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen wurden nach Aufgabe der Nutzung abgebrochen und beseitigt. Die Fläche stand bis zum 21.10.1996 unter Bergaufsicht.

Aufgrund der geplanten Umnutzung zu Wohnbebauung wurde das Büro Dr. Tillmanns und Partner durch den Investor beauftragt eine Gefährdungsabschätzung auf etwaige Altlasten gemäß Bodenschutzverordnung durchzuführen. Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung sowie für den Grünflächenbereich kann festgehalten werden, dass die untersuchten Oberflächenmischproben keine Hinweise auf nutzungsspezifische und/oder an die Auffüllungen gebundene Belastungen aufweisen, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen. Aus gutachterlicher Sicht bestehen daher keine Nutzungskonflikte zwischen der sensiblen Wirkungskette Mensch und Boden.

Anlage/n:

Anlage 1 - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern -

Anlage 2 - Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 361 - An den Eldern -

Anlage 3 - Geltungsbereich Gesamtkonzept zur Ortsrandarrondierung Alsdorf - Busch

Anlage 4 - Städtebaulicher Entwurf zum Gesamtkonzept zur Ortsrandarrondierung Alsdorf -
Busch

_____ Bürgermeister	_____ Erster Beigeordneter	gez. Dziatzko _____ Technischer Dezernent
_____ Kämmerer	_____ Referat Jugend, Schulen und Sport	_____ Kaufmännischer Betriebsleiter ETD
_____ Technische Betriebsleiterin ETD	_____ Rechnungsprüfungsamt	