

öffentliche Sitzung

| | |
|---|--------------------------------|
| Federführend: 2.1 - Bauleitplanung | AZ: Berichtersteller/-in: |
| Beratungsfolge: | |
| Datum | Gremium |
| 12.06.2012 | Ausschuss für Stadtentwicklung |
| 05.07.2012 | Rat der Stadt Alsdorf |
| <p>Bebauungsplan Nr.295 – Alte Aachener Straße – a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der zweiten öffentlichen Auslegung b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.295 – Alte Aachener Straße -</p> | |

gez. Lo Cicero - Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

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 ersten öffentlichen Auslegung (Vorlage 2011/1503) und der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlusssentwürfe
- b) den Bebauungsplan Nr.295 – Alte Aachener Straße – als Satzung.

Darstellung der Sachlage:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.295 – Alte Aachener Straße - liegt im Stadtteil Busch. Der Bebauungsplan Nr.295 überplant das Gelände der ehemaligen Grundschule Busch sowie die nördlich angrenzenden Flächen bis zur Pastor-Josef-Borgmann-Straße. Das Plangebiet wird südlich durch die Eisenbahnstraße, westlich durch die Alte Aachener Straße, nördlich durch die Pastor-Josef-Borgmann-Straße sowie östlich durch die angrenzenden Ackerflächen begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,3 ha (**Anlage 1**).

Mit der Entscheidung des Rates, die Grundschule Busch nicht mehr zu sanieren, sondern einen Neubau auf dem Anna Gelände zu realisieren, wurden die Weichen gestellt, das bisherige Gelände der Grundschule Busch zu überplanen und im Sinne eines Flächenrecyclings dort ein neues Wohngebiet zu schaffen – dabei wird dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter Berücksichtigung optimierter Infrastrukturausnutzung Rechnung getragen. Das Grundschul-Gelände wurde zwischenzeitlich geräumt.

Der Bebauungsplan Nr.295 (**Anlage 2**) setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes WA - Allgemeines Wohngebiet fest. Für die Fläche des heutigen Altenheimes und Kindergartens setzt er "Fläche für den Gemeinbedarf" fest.

Ziel des Bebauungsplanes Nr.295 ist es, insbesondere für junge Familien Neubauflächen im Ortsteil Busch anzubieten. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung wird ein Baugebiet geschaffen, in dem die fußläufige Entfernung der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen auf dem nahe gelegenen Anna-Gelände die Voraussetzungen dazu anbietet (KiTa, Grundschule, geplantes Kultur- und Bildungszentrum, Energeticon etc.). Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Euregiobahn-Haltepunkt wird das Neubaugebiet hinsichtlich des ÖPNV besonders günstig angebunden.

Der städtebauliche Entwurf (**Anlage 3**) zum Bebauungsplan Nr.295 stellt dar, dass insgesamt eine bauliche Entwicklung ermöglicht wird, die in Bauabschnitten auf der städtischen Fläche und den Privateigentümern unabhängig erfolgen kann.

Ein Versickerungsgutachten zum Bebauungsplan zeigt auf, dass der Aufwand für die Niederschlagsentwässerung nach § 51 a LWG innerhalb des Plangebietes zu hoch ist. Daher kann das Niederschlagswasser innerhalb der neu zu verlegenden Mischwasserkanäle in den neuen Erschließungsstraßen entwässert werden und an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Dem Plangebiet gegenüber liegt ein Haltepunkt der Euregiobahn. Eine schallimmissionstechnische Untersuchung stellt fest, dass die unmittelbar an der Euregiobahn liegende Bebauung (entlang der Eisenbahnstraße) durch passiven Lärmschutz vor Immissionen durch die Bahn geschützt werden muss. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt.

In seiner Sitzung am 29.03.2007 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.295 – Alte Aachener Straße - beschlossen. Die frühzeitige Bürgerversammlung fand am 23.04.2008 statt und die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Mai 2008 durchgeführt. Die erste öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.12.2009 bis zum 15.01.2010 statt. Nach Überarbeitung des Bebauungsplanes (Änderung des Plangebietes, Verschiebung von Baufeldern im Bereich der Turnhalle u. a.) beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 02.20.2012 die erneute öffentliche Auslegung. Diese fand in der Zeit vom 21.02.2012 bis zum 23.03.2012 statt.

Die textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) und die Begründung incl. Umweltbericht (**Anlage 5**) zum Bebauungsplan Nr.295 – Alte Aachener Straße – liegen dieser Vorlage bei. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag – LPF ist als **Anlage 6** beigefügt.

Parallel zum Bebauungsplan Nr.295 wurde die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 durchgeführt. Für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 wurde mit Schreiben vom 21.02.2012 die Genehmigung (**Anlage 7**) durch die Bezirksregierung erteilt.

In der zweiten öffentlichen Planauslegung vom 21.02.2012 bis zum 23.03.2012 wurden folgende Anregungen vorgebracht (Übersicht siehe **Anlage 8**):

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der zweiten öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr.295 wurden folgende Anregungen von den Behörden vorgetragen, siehe Übersicht (**Anlage 8**):

1. EWV – Energie- und Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 29.02.2012 (Anlage 9)

Die EWV – Energie- und Wasserversorgung GmbH äußert zum Bebauungsplan Nr.295 keine grundsätzlichen Bedenken. Die Erdgasversorgung des Neubaugebietes wird voraussichtlich zum Zeitpunkt der Erschließung bereit stehen (Abhängig von der Wirtschaftlichkeit). Sie weist auf bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen hin und bittet um entsprechende Mindestabstände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das gesamte Neubaugebiet ist es erforderlich neue Versorgungsleitungen zu verlegen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Lage der Leitungen mit den Leitungsträgern abgestimmt. Die bestehenden Leitungen werden während der Bauphase gesichert; entsprechende Sicherheitsabstände werden bei der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; die vorhandenen Leitungen werden während der Bauphase gesichert. Bei Neuplanungen erfolgen Abstimmungen mit den Leitungsträgern.

2. RegioEntsorgung AöR, Mail vom 05.03.2012 (Anlage 10)

Die RegioEntsorgung AöR weist darauf hin, dass im Bebauungsplan ein Hinweis fehlt, der Sammelflächen für Abfallbehälter in den Wohnstraßen vorschreibt, da die Behälter nicht aus den Wohnstraßen abgeholt werden.

Der Platz im hinteren Bereich des Baugebietes muss für Wendevorgänge der Müllfahrzeuge ausgelegt sein, da dort die letzte Wendemöglichkeit besteht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den kleinen Stichwegen im Plangebiet ist vorgesehen, dass die Abfallbehälter am Eingang der Stichwege gesammelt zur Abholung bereitgestellt werden. Der Bebauungsplan regelt nicht den Endausbau der Verkehrsflächen, er stellt lediglich die Verkehrsfläche in der Gesamtausdehnung dar. Die Detailplanung erfolgt später über den Erschließungsträger durch ein Fachbüro. Die Mail der RegioEntsorgung AöR wird daher dem künftigen Erschließungsträger zur Kenntnis gegeben, so dass bei der Ausbauplanung eine „Stellfläche“ für Abfallbehälter vorgesehen wird.

Der im hinteren Plangebiet geplante Platz soll in der Hauptsache dem Aufenthalt der dort lebenden Bewohner dienen. Der Platz ist so dimensioniert, dass mit einem Radius von 7,5 m dort Wendevorgänge von Müllfahrzeugen u. a. möglich sind.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, die Belange sind im Plan ausreichend berücksichtigt.

3. RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH, Schreiben vom 06.03.2012 (Anlage 11)

Die RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH weist in ihrem Schreiben auf die 110 KV-Freileitung hin. Nach den vorliegenden Planunterlagen liegt das Plangebiet in einem ausreichenden Abstand zur Leitung, es besteht jedoch die Möglichkeit, dass diese in der Örtlichkeit davon abweichen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

An der engsten Stelle liegt die vorhandene 110-KV-Freileitung in einem Abstand von 52 m zum Plangebiet (Ecke Eisenbahnstraße). Die Sicherheitsabstände zur Leitung betragen je 18 m. Mit einem Abstand von 52 m zum nächsten Baugrundstück besteht keinerlei Gefahr baulich zu nahe an die Freileitung heranzurücken.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, das Baugebiet liegt in einem ausreichenden Abstand (52 m) zur vorhandenen Freileitung.

4. EVS - Euregiobahn Verkehrsschienennetz GmbH, Schreiben vom 19.03.2012 (Anlage 12)

Die EVS GmbH geht davon aus, dass der Knotenpunkt Eisenbahnstraße / Alte Aachener Straße durch den Bebauungsplan Nr.295 überplant wird. Sie weist auf den geplanten Umbau des Bahnübergangs hin. Ebenso weist die EVS GmbH auf den Lärm durch den Haltepunkt Alsdorf-Busch hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Teil des Knotenpunktes Eisenbahnstraße / Alte Aachener Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.295, da die Abgrenzung des Bebauungsplan entlang der Parzellengrenze vorgenommen wurde. Im Bebauungsplan ist diese Teilfläche als „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt. Die Ausbauplanung wurde nachrichtlich in den Plan eingetragen. Der Bahnübergang liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.295, etwaig beabsichtigte Umbaumaßnahmen sind daher im BP-Verfahren nicht relevant. Die Lärmimmissionen aus dem Haltepunkt Alsdorf-Busch wurden in einer schallimmissionstechnischen Untersuchung (**Anlage 13**) betrachtet. Für die dem Haltepunkt unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude sind im Bebauungsplan Mindestschall-Dämm-Maße an den geplanten Gebäuden festgesetzt worden. Die Untersuchung zeigt auf, dass nachts keine Lärmüberschreitung und tags nur eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Werte durch die Euregiobahn erfolgt.

Die erforderlichen Mindestschall-Dämm-Maße erfordern keinen erhöhten Mehraufwand, da die heutigen Energie-Standartfenster bereits diese Dämm-Werte aufweisen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, wonach den Belangen der EVS bzgl. Lärmimmissionen adäquat Rechnung getragen wird.

5. Städteregion Aachen, S 90 – Stabsstelle Regionalentwicklung, Schreiben vom 21.03.2012 (Anlage 14)

Immissionsschutz

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz fordert, dass zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ausreichende Schutzabstände einzuhalten sind. Dies ist im Bebauungsplan Nr.295 nicht vorgesehen. Es wird empfohlen, dies im Umweltbericht näher zu begründen.

Bodenschutz / Altlasten

Hierzu bestehen keine Bedenken, da die Belange bereits im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Landschaftsschutz

Zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – LPF äußert die Städteregion Bedenken. Die hinteren Flächen der Bebauung Alte Aachener Straße, das Grundstück neben der Eisenbahnstraße Nr.18 sowie Teile des ehemaligen Schulhofgeländes, die nicht versiegelt waren, sollen in die Eingriffsbilanzierung einbezogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Immissionsschutz:

Die nach Bundesimmissionsschutzgesetz geforderten Schutzabstände zur Lärmquelle sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen nicht einzuhalten. Die Bebauung im Plangebiet ist bis zur Alten Aachener Straße sowie bis zur Eisenbahnstraße geplant, um den Ortseingang in Busch räumlich zu fassen und den Ortseingang baulich zu begleiten. Außerdem wird die Nähe zum ÖPNV-Haltepunkt unter Mobilitätsaspekten ja gerade als Standortvorteil begrüßt.

Die Lärmimmissionen aus dem Haltepunkt Alsdorf-Busch wurden in einer schallimmissionstechnischen Untersuchung (**Anlage 13**) betrachtet. Für die unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude des Haltepunktes sind im Bebauungsplan Mindestschall-Dämm-Maße an den geplanten Gebäuden festgesetzt worden. Die Untersuchung zeigt auf, dass nachts keine Lärmüberschreitung und tags nur eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Werte durch die Euregiobahn erfolgen.

Die erforderlichen Mindestschall-Dämm-Maße erfordern keinen erhöhten Mehraufwand, da die heutigen Standardfenster bereits diese Dämm-Werte aufweisen. Da städtebauliches Ziel dieser Planung ein attraktives Wohngebiet für Familien mit unmittelbarer ÖPNV-Anbindung ist, wie dies in der Begründung und im Planungsanlass ausführlich geschildert ist, erfolgt mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan eine adäquate Konfliktlösung.

Zum Landschaftsschutz:

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurde aufgrund der Bedenken der Städteregion überarbeitet. Die Flächen der hinteren Grundstücke Alte Aachener Straße sowie die unversiegelten Flächen des ehemaligen Schulgeländes sind in die Neuberechnung des LPF eingeflossen. Das Grundstück neben dem Gebäude Eisenbahnstraße 18 ist nicht in die Berechnung aufgenommen worden, da dieses Grundstück bereits nach § 34 BauGB bebaubar ist. Der geänderte Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde der Städteregion kurzfristig vorgelegt. Mit Schreiben vom 09.05.2012 (**Anlage 15**) teilte die Städteregion mit, dass gegen den überarbeiteten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag keine Bedenken mehr bestehen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, die Immissionsschutzbelange werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.295 ausreichend berücksichtigt. Den Belangen des Landschaftsschutzes ist mit der Überarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und Abstimmung mit der Städteregion Rechnung getragen worden.

6. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 22.03.2012 (Anlage 16)

Die Landwirtschaftskammer NRW kritisiert die Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan, da damit landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Sie regt an, alternative Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr.295 sehen zum einen die Anlage einer Obstwiese (7.030 m²) entlang des ehemaligen Bahndamms in Hoengen und zum anderen eine kleine Fläche (685 m²) im Bereich Mariapark zum Anpflanzen von Wald vor. In beiden Fällen werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Um Hoengen

herum befindet sich ein historisch gewachsener Obstwiesengürtel. Mit der geplanten Kompensationsmaßnahme wird dieser ergänzt. Obstwiesen sind ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche, die allerdings nicht so intensiv bewirtschaftet werden. Die Fläche im Mariapark wird zwar aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, fällt künftig aber unter die forstwirtschaftliche Nutzung. Die Umsetzung von alternativen Kompensationsmaßnahmen lässt sich im Stadtgebiet von Alsdorf nur schwer realisieren, da sich das Umland von Alsdorf als eine stark ausgeräumte Landschaft darstellt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, der Anregung nicht zu folgen, da für die Umsetzung von alternativen Kompensationsmaßnahmen nur unzureichende Voraussetzungen bestehen und die eigentumsrechtliche Sicherung des vorgesehenen Ausgleichs bereits erfolgt ist.

Darstellung der Rechtslage:

Das Bebauungsplanverfahren Nr.295 – Alte Aachener Straße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB)-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Aufgrund der Haushaltssituation sollen die Erschließungsmaßnahmen einem Dritten (Projektentwickler / Bauträger) übertragen werden. Nach Niederlegung der ehemaligen Schule entstehen weiterhin Kosten für die Erschließung des Neubaugebietes (Straßen- / Kanalbau), die durch den Bauträger getragen werden.

Das Grundstück der Grundschule ist in städtischem Eigentum; die Einnahmen durch die avisierte Wohnbauflächenveräußerung fließen in den städtischen Haushalt und sind Gegenstand bisheriger Konsolidierungsbeschlüsse.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.295 – Alte Aachener Straße – wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Grundschulgelände in Busch erreicht und neues Baurecht für hochwertigen Wohnraum in attraktiver Lage geschaffen. Hier ist insbesondere die günstige Lage zum Euregiobahn-Haltepunkt, zu den neuen Schulen auf dem Anna-Gelände, dem Energeticon sowie die günstige fußläufige Nähe zum Innenstadtbereich Alsdorfs aufzuzeigen.

Mit der baulichen Umnutzung des bisherigen Grundschulgeländes und der Bebauung auf den hinteren Grundstücken entlang der Aachener Straße wird ein Neubaugebiet ohne weitere Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen geschaffen. Es handelt sich zum Großteil um eine Maßnahme der "inneren Verdichtung". Somit wird eine Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen und dem daraus resultierenden Eingriff in die Natur vermieden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der städtischen Parzelle Gemarkung Hoengen, Flur 40, Flurstück 104 (7.030 m²) durch Anlage einer Obstwiese sowie auf der Parzelle Gemarkung Alsdorf, Flur 30, Teil aus Flurstück 64 durch Anlage einer Fläche als Wald (685 m²) im Mariapark hergestellt.

Anlagen:

1. Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.295
2. Bebauungsplan Nr.295
3. Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr.295
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung und Umweltbericht
6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – LPF
7. Genehmigung der BR zur FNP-Änderung Nr.5
8. Übersicht der Anregungen Behörden
9. Schreiben EWW vom 29.02.2012
10. Mail RegioEntsorgung AöR vom 05.03.2012
11. Schreiben RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH vom 06.03.2012
12. Schreiben EVS vom 19.03.2012
13. Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag von 01/2012
14. Schreiben Städteregion, S 90 vom 21.03.2012
15. Schreiben Städteregion vom 09.05.2012
16. Schreiben Landwirtschaftskammer NRW vom 22.03.2012

