

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
12.06.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung
05.07.2012	Rat der Stadt Alsdorf
<p><b>Bebauungsplan Nr.197 - 1.Änderung - Am Buschweg -</b>  <b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der zweiten öffentlichen Auslegung</b>  <b>b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.197 - 1.Änderung - Am Buschweg -</b></p>	

_____	gez. Kahlen	_____
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

- nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlusssentwürfe
- den Bebauungsplan Nr.197 – 1. Änderung – Am Buschweg – als Satzung.

## Darstellung der Sachlage:

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.197 - 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.197 - 1. Änderung - Am Buschweg befindet sich im Stadtteil Alsdorf- Mariadorf. Er umfasst die Flurstücke 52, 53, 54, 55, Flur 16 in der Gemarkung Hoengen. Das Plangebiet wird

- im Südosten durch die A 44 und einen 4,00 m hohen Lärmschutzwall,
- im Südwesten durch die Alte Wardender Straße,
- im Nordwesten durch die Sperberstraße und
- im Nordosten durch die bereits zum Teil bebauten Flurstücke 56 bis 63 (Wohnsiedlung "Am Römerhof") begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 - Am Buschweg - ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des zu überplanenden Gebietes beträgt ca. 0,34 ha.

### Planerische Rahmenbedingungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 06/2003) ist die Fläche des 1. Änderungsbereiches als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Der seit dem 19.05.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Alsdorf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.197 - 1. Änderung – Am Buschweg - überwiegend als "Wohnbaufläche - W" dar und in einem schmalen Streifen entlang der A 44 stellt der FNP "Naturnahe Grünfläche" dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 berührt nicht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung und damit auch keine Planungsgrundzüge des Flächennutzungsplanes. Somit sind die Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Der Bebauungsplan Nr.197 - 1. Änderung überplant den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 - Am Buschweg -. Der Bebauungsplan Nr. 197 weist diese Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) aus. Für den zu ändernden Bereich sind derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 197 - Am Buschweg - vom 29.06.2006 maßgeblich. Der Bebauungsplan Nr.197 - 1. Änderung stellt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar.

### Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da

- es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Das ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 197 ist bereits zum größten Teil bebaut bzw. von Bebauung umgeben und somit dem Siedlungsbereich zuzurechnen. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme.
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.441 m<sup>2</sup>. Nach der festgesetzten

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine maximale Grundfläche von ca. 1.377 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird damit erheblich unterschritten.

- mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

### Anlass und Ziel der Planung

In seiner Sitzung am 02.02.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen, den Bebauungsplan Nr.197 - 1. Änderung - Am Buschweg - (**Anlage 2**) gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Seit dem 29.06.2006 ist der Bebauungsplan Nr. 197 – Am Buschweg – (**Anlage 3**) für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 – Am Buschweg - rechtsverbindlich. Er bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines größeren Wohngebietes nördlich der A 44 und stellt den dritten Bauabschnitt „Am Müschekamp“ dar. Mit der Bebauung soll die Lücke zwischen den ersten beiden Bauabschnitten „Müschekamp“ und der „Vogelsiedlung“ geschlossen werden.

Seit 2006 sind mehrere Ansätze zur Umsetzung dieser Planung unternommen worden. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere die Flurstücke 52 bis 55, Flur 16, gelegen an der Sperberstraße, mit ihren Grundstücksgrößen zwischen 823 m<sup>2</sup> und 928 m<sup>2</sup> unter Vermarktungsaspekt zu groß sind. Trotz intensiver Bemühungen und Preisreduzierung lassen sich die Parzellen nicht vermarkten. Eine Nachfrage nach Baugrundstücken dieser Größenordnung ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Daher soll eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 für den o.g. Geltungsbereich vorgenommen werden.

Durch eine behutsame bauliche Nachverdichtung, des insgesamt 3.441 m<sup>2</sup> großen Plangebietes entlang der Sperberstraße, soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die der aktuellen Wohnraumnachfrage entspricht (**Anlage 4**). Gleichzeitig soll mit der Bebauung langfristig eine flexible, zeitgemäße Siedlungsstruktur gewährleistet und die Qualität des Wohnstandortes „Am Müschekamp“ erhalten werden.

Der Bebauungsplan Nr.197 - 1. Änderung (**Anlage 2**) sieht für den Planbereich eine zweizeilige Bebauung mit insgesamt 10 Baugrundstücken vor, anstelle von bislang 4 Baugrundstücken entlang der Sperberstraße. Geplant sind Einfamilienhäuser in Form von Doppelhaushälften und freistehenden Häusern mit Grundstücksgrößen zwischen 293 m<sup>2</sup> und 402 m<sup>2</sup> sowie einer Bautiefe von 11,0 m.

### Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 wird eine Neuparzellierung und behutsame bauliche Nachverdichtung der Flurstücke 52 bis 55, Flur 16 Gemarkung Hoengen vorgenommen. Es werden neue Baufenster angeordnet sowie eine weitere Erschließung angelegt.

Das ursprünglich festgesetzte Baufenster wird um 3,00 m zur Sperberstraße hin verschoben und somit die Abstandsfläche zur Seitenbegrenzungslinie von 5,0 m auf 2,0 m reduziert. Die

Abstandsfläche der hinteren 6 Grundstücke zur Straßenbegrenzungslinie wird ebenfalls auf 2,0 m festgelegt. Dadurch können die hinteren Parzellen an die Baugrenze der Flurstücke 56 bis 63 anknüpfen, wodurch eine Bauflucht gewährleistet wird.

Weiterhin wird die aktuelle Flurstückstiefe geändert. Die Flurstücke 52 bis 55 werden auf eine Flurstückstiefe von 53,0 m erweitert, sodass, trotz einer nachhaltigen Nachverdichtung, 10 attraktive Flurstücke mit Gärten in südwestlicher Lage ermöglicht werden.

Außerdem erfolgt eine Ergänzung des Bepflanzungsgebotes, um den 1. Änderungsbereich besser in das bereits bestehende grünteprägte Ortsbild einzubinden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (**Anlage 5**) zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie die Bauweise sollen entsprechend dem Bebauungsplan 197 - Am Buschweg - bestehen bleiben und werden daher durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Auch die nachrichtlichen Übernahmen und sonstigen Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

### Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 – Am Buschweg - erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan unmittelbar über die Alte Wardener Straße und die Sperberstraße.

Die innere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über eine Anliegerstraße (Privatstraße) von der Sperberstraße aus. Vorgesehen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straße als Mischverkehrsfläche. Die Anliegerstraße wird im Abschnitt A mit einer Breite von 5,0 m und im Abschnitt B mit 4,5 m ausgebaut (**Anlage 2**). Hier sollen gleichberechtigt der Aufenthalt der Bewohner, das Kinderspielen sowie die Erschließung der Wohngebäude ermöglicht werden. Die Gesamtverkehrsfläche beträgt ca. 280 m<sup>2</sup>.

Durch die geplante Neubebauung ist kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es handelt sich um eine innerstädtische Ergänzung einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur. Die bestehenden Straßen sind zur Aufnahme des Verkehrs ausreichend dimensioniert. Der zu erwartende ruhende Verkehr soll grundsätzlich auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Der Bebauungsplan (**Anlage 2**) mit der dazugehörigen Begründung (**Anlage 6**) sowie den textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) liegt dieser Vorlage bei.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschloss in seiner Sitzung am 29.03.2012 die öffentliche Auslegung durchzuführen. Die Offenlage wurde am 10.04.2012 öffentlich bekanntgemacht (**Anlage 7**). Die Offenlage fand vom 13.04.2012 bis einschließlich 14.05.2012 statt.

### **A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen (**Anlage 8**) vorgebracht:

## **1. Landesbetrieb Straßenbau NW, Regionalniederlassung Vile – Eifel, Schreiben vom 16.04.2012 (Anlage 9)**

Der Landesbetrieb Straßenbau NW, Regionalniederlassung Vile – Eifel äußert in seinem Schreiben vom 16.04.2012 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Es wird darauf hingewiesen, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Krefeld, rechtzeitig zu beteiligen ist, um die Planung des Bebauungsplanes Nr.197 – 1. Änderung mit den für Bundesautobahnen geltenden Auflagen abzustimmen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Landesbetrieb NRW, Niederlassung Krefeld wurde während im Rahmen der Offenlage am laufenden Verfahren beteiligt. Am 14.05.2012 ist die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld bei der Stadt Alsdorf eingegangen. Zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen wird unter Punkt 7 Stellung genommen.

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Die Autobahnniederlassung des Landesbetriebes Straßenbau NRW wurde am Verfahren beteiligt.

## **2. Erftverband, Wasserwirtschaft für unsere Region, Schreiben vom 20.04.2012 (Anlage 10)**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 seitens des Erftverbandes keine Bedenken, wenn die Stellungnahme des Verbandes vom 29.03.2006 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 weiterhin inhaltlich berücksichtigt wird.

Im Schreiben vom 29.03.2012 (**Anlage 11**) weist der Erftverband darauf hin, dass aufgrund der Geländemorphologie und des steilen Grundwassergefälles eine Aussage über die Grundwasserstände nicht möglich ist. Die Grundwassersituation kann nur anhand einer Sondierung vor Ort ermittelt werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 181 - Am Müschekamp - sowie Nr. 197 - Am Buschweg -, wurden durch drei Ingenieurbüros hydrologische Gutachten erarbeitet. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass Grundwasser erst in größeren Tiefen (ab ca. 15,0 m) vorzufinden ist.

Grundsätzlich ist der Grundwasserspiegel für die Realisierung eines Bauvorhabens nicht relevant. Sollten im Rahmen erster Bauarbeiten Anzeichen auf einen erhöhten Grundwasserspiegel auftreten, ist eine Grundwassersondierung durch die Bauherren vorzunehmen.

Im Bebauungsplan Nr.197 – 1. Änderung ist festgesetzt, dass die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen, wie Dächer, Terrassen und sonstige Freiflächen in den Regenwasserkanal vorzunehmen ist, da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Bodenkennwerte nicht praktikabel ist.

Ferner wurde für die Bereiche „Müschekamp I und II“ ein Rückhaltebecken an der Goethestraße gebaut. Hier kann das Niederschlagswasser des Plangebietes über den

Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Becken ist so dimensioniert, dass das Niederschlagswasser des gesamten II Bauabschnittes und somit auch des 1. Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.197 ebenfalls dort zurückgehalten werden kann.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; im Bedarfsfall ist eine Grundwassersondierung durch die Bauherren vorzunehmen.

**3. EWW – Energie- und Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 23.04.2012 (Anlage 12)**

Die Energie- und Wasser-Versorgung GmbH teilt im Namen der Regionetz GmbH mit, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

Die Energie- und Wasser-Versorgung GmbH weist darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Die ggf. durch erforderliche Schutzmaßnahmen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Die Hinweise der EWW – Energie und Wasserversorgung GmbH werden zur Kenntnis genommen. Da sich diese auf die spätere Ausführungsplanung beziehen und nicht bebauungsplanrelevant sind, werden sie an den Vorhabensträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Die Abstimmung erfolgt somit im Zuge der Bauausführung. Die EWW wird rechtzeitig im Rahmen der nachfolgenden Planung beteiligt.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

**4. RWE Power AG, Hauptverwaltung, Schreiben vom 26.04.2012 (Anlage 13)**

Die RWE Power AG weist in ihrem Schreiben darauf hin, dass das Plangebiet entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102, Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Wegen der Baugrundverhältnisse ist dieser Teil des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Ferner sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planunterlagen sind um die obenstehende Ausführung der RWE Power AG ergänzt worden. Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche gekennzeichnet. Des Weiteren wird in den

Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass beim Bauen die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten sind.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; der Hinweis wurde in den Bebauungsplan Nr.197 – 1. Änderung übernommen.

**5. Aachener Straßenbahn- und Energieversorgung AG, Schreiben vom 07.05.2012 (Anlage 14)**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 seitens der Aachener Straßenbahn- und Energieversorgung AG. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr durch die auf der Eschweilerstraße verkehrenden Buslinien 11, 28 SB 11, AL1, AL4 AL6 und der Bushaltestelle „Mariadorf-Dreieck“ zurzeit ausreichend erschlossen ist.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den ÖPNV ist bereits im Bebauungsplan Nr.197 – 1. Änderung berücksichtigt worden.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

**6. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 11.05.2012 (Anlage 15)**

Die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 weist in ihrem Schreiben vom 11.05.2012 darauf hin, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Maria“, sowie über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ liegt. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Es wird empfohlen, auch die o.g. Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus befindet. Hier kann es durch einen Grundwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Inwieweit das Plangebiet Bodenbewegungen unterliegt, kann nicht beurteilt werden.

Diesbezüglich wird empfohlen die EBV GmbH sowie die Wintershall Holding GmbH am Verfahren zu beteiligen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In den Bebauungsplan Nr.197 – 1. Änderung – Am Buschweg wurde ein Hinweis auf bergbauliche, großflächige Grundwasserbeeinflussungen und Bodenbewegungen aufgenommen.

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; der Hinweis wurde in den Bebauungsplan Nr.197 – 1. Änderung übernommen.

### **7. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld, Schreiben vom 14.05.2012 (Anlage 16)**

Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr.197 – 1. Änderung erhoben. Der Landesbetrieb bittet darum, die Allgemeinen Forderungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG im Bereich von Autobahnen zu beachten.

Des Weiteren weist der Landesbetrieb Straßenbau NRW darauf hin, dass das Bebauungsplangebiet im Bereich der von der A 44 ausgehenden Verkehrsemissionen (Lärm und Luftschadstoffe) liegt sodass, gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig rechtliche Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die seinerzeit bzgl. Ausführung und Gestaltung des Lärmschutzwalls durchgeführten Abstimmungsergebnisse mit dem damals für den Streckenabschnitt der BAB 44 zuständigen Autobahnamt Köln weiter gelten.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bei den Allgemeinen Forderungen im Bereich der Autobahn handelt es sich um einzuhaltende Schutzzonen zur Autobahn sowie Richtlinien zur Errichtung von Werbeanlagen, Beleuchtung u.ä. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 197 – Am Buschweg – sowie Nr.197 – 1. Änderung sind diese Kriterien in die Planung eingeflossen. Die entsprechenden Abstände werden eingehalten. Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen oder sonstige den Verkehr beeinträchtigende Anlagen sind entlang der Autobahn nicht vorgesehen.

Um zu gewährleisten, dass die geforderten Bestimmungen des § 9 FStrG bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden, werden die seitens des Landesbetriebes Straßenbau, Autobahnniederlassung Krefeld vorgebrachten Allgemeinen Forderung dem Investor sowie den Bauträgern übermittelt.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.197 – 1. Änderung (Ergänzung des Lärmschutzes bis zur K 10) sind bereits durch die Alsdorfer Bauland GmbH realisiert worden. Bei der Realisierung des Walls wurden die mit dem damals für den Streckenabschnitt der BAB 44 zuständigen Autobahnamt Köln getroffenen Forderungen hinsichtlich der Ausführung und Gestaltung beachtet. Ferner enthält der Bebauungsplan Nr.197 – 1. Änderung weitere Schallschutzmaßnahmen, so dass ein ausreichender Schutz der Bebauung vor Lärm gewährleistet wird.

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 197-1. Änderung – Am Buschweg – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), in der zuletzt geändert Fassung durchgeführt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 - Am Buschweg - wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" durchgeführt.

Folglich wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

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

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 197-1. Änderung erfolgt voraussichtlich seitens der Alsdorfer Bauland GmbH, die die Maßnahmen aus einer Hand abwickelt und anschließend die geteilten Grundstücke veräußert.

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 - Am Buschweg - soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich in die vorhandene Struktur einfügt, auf der derzeit brachliegenden, anthropogen stark geprägten Fläche ermöglicht werden und Baurecht für hochwertigen Wohnraum in attraktiver Lage geschaffen werden. Die Stadt Alsdorf hat sich in der Abwägung der zu berücksichtigenden Planungsbelange für die Nachverdichtung Inanspruchnahme dieser bereits erschlossenen Freifläche entschieden, um den Grundsatz gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vorrangig Flächen innerhalb des bereits bebauten Zusammenhangs zu entwickeln.

## **Anlagen:**

- Anlage 1:** Lageplan Bebauungsplan Nr.197 - 1. Änderung - Am Buschweg -
- Anlage 2:** Bebauungsplan Nr.197 - 1. Änderung - Am Buschweg -
- Anlage 3:** Bebauungsplan Nr. 197 - Am Buschweg -
- Anlage 4:** Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr.197 - 1. Änderung
- Anlage 5:** Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 197 - 1. Änderung
- Anlage 6:** Begründung zum Bebauungsplan Nr.197 - 1. Änderung
- Anlage 7:** Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage
- Anlage 8:** Übersicht über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
- Anlage 9:** Schreiben Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel vom 16.04.2012
- Anlage 10:** Schreiben Erftverband vom 20.04.2012
- Anlage 11:** Schreiben Erftverband vom 29.03.2012
- Anlage 12:** Schreiben EWW vom 23.04.2012
- Anlage 13:** Schreiben RWE Power AG vom 26.04.2012
- Anlage 14:** Schreiben ASEAG vom 07.05.2012
- Anlage 15:** Schreiben Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 vom 11.05.2012
- Anlage 16:** Schreiben Landesbetrieb Straßebau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld vom 14.05.2012