

**öffentliche Sitzung**

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum                      Gremium 18.04.2013      Ausschuss für Stadtentwicklung	
<p><b>Bebauungsplan Nr.272 – 1.Änderung Edelweißstraße</b>  <b>a) Beschluss über die vorgebrachten Anregungen aus der 1.öffentlichen Auslegung</b>  <b>b) Billigung des Bebauungsplanes (Rechtsplan)</b>  <b>c) Beschluss über die 2.öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.272 – 1.Änderung – Edelweißstraße</b></p>	

_____	_____	gez. Hermanns _____
Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Assessor
_____	_____	_____
Dezernent	Kaufm. Betriebsleiter ETD	Techn. Betriebsleiter ETD
_____	_____	
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe
- b) billigt den Bebauungsplan Nr.272-1. Änderung - Edelweißstraße
- c) beschließt die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.272-1. Änderung - Edelweißstraße

## Darstellung der Sachlage:

### Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung Nr.272 – 1. Änderung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Alsdorf-Hoengen. Das Plangebiet wird

- im Osten durch die Jülicher Straße,
- im Westen durch die Rosenstraße,
- im Süden durch die Hans-Böckler Straße und
- im Norden durch den Radweg auf der alten Bahntrasse begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.272 - Edelweißstraße – ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

### Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des 1. Änderungsbereiches "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dar. Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ (Rechtskraft 28.02.2005) ist der 1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 – Edelweißstraße nicht enthalten.

Der seit dem 19.05.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Alsdorf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.272 – 1. Änderung – Edelweißstraße überwiegend als "Wohnbaufläche - W" und in einem schmalen Streifen entlang der Hans-Böckler-Straße / Edelweißstraße stellt der FNP "Gemischte Bauflächen" dar.

Der Bebauungsplan Nr.272 – 1. Änderung – Edelweißstraße überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.112 – Rosenstraße sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.272 – Edelweißstraße. Der Bebauungsplan Nr.112 weist die Fläche entlang der Jülicher Straße als MK – "Kerngebiet" aus. Für die Fläche entlang der Hans-Böckler-Straße, die westlich durch die Rosenstraße begrenzt wird und nördlich durch die Edelweißstraße, stellt der Bebauungsplan Nr.112 – Rosenstraße als MI "Mischgebiet" dar (**Anlage 2**). Der Bebauungsplan Nr.272 stellt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich WA "Allgemeines Wohngebiet" dar(**Anlage 3**).

### Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr.272 - 1. Änderung - Edelweißstraße verfolgt verschiedene städtebauliche Ziele. Zum einem beabsichtigt die Stadt Alsdorf mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.272 - 1. Änderung die verbindliche Bauleitplanung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes anzupassen. Der Bebauungsplan Nr.112 wurde im Jahr 1976 rechtskräftig und ist aus dem Flächennutzungsplan 1976 entwickelt worden. Die damals angestrebte städtebauliche Entwicklung ist nicht eingetreten und das ausgewiesene "Kerngebiet" hat sich faktisch zu einem "Mischgebiet" entwickelt, wogegen das "Mischgebiet" den Charakter eines "Allgemeinen Wohngebietes" angenommen hat. Diese städtebauliche Entwicklung ist bereits im Flächennutzungsplan 2004 berücksichtigt und der Bebauungsplan Nr.272 - 1. Änderung - Edelweißstraße soll dies nun auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umsetzen.

Zum anderen soll der Bebauungsplan Nr.272 - 1. Änderung - Edelweißstraße eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke entlang der Jülicher Straße ermöglichen. Geplant sind Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhaushälften mit einer Baufenstertiefe von 12,0 m. An der Ecke Hans-Böckler-Straße und Edelweißstraße sieht der Bebauungsplan Nr. 272 -1. Änderung ein Mischgebiet - MI mit einer Baufenstertiefe von 12,0 m vor. Dieses entspricht der aktuellen Entwicklung im Plangebiet, da bereits auf der gegenüberliegenden

Straßenseite ein Mischgebiet mit dem Bebauungsplan Nr. 325 – Hans-Böckler-Straße ausgewiesen wurde.

Weiterhin soll mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr.272 - Edelweißstraße für den südwestlichen Teilbereich, durch das Zulassen von Pult- und Flachdächern, eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden. Derzeitig ist dies, aufgrund textlicher Festsetzungen, mit dem Bebauungsplan Nr.272 nicht realisierbar.

Darüber hinaus soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.272 die textlichen Festsetzungen verändert werden, die zurzeit nicht störende Gewerbebetriebe ausschließt. Beschwerden bezüglich der Gebietsverträglichkeit liegen aus dem Umfeld des Betriebes nicht vor. Mit dieser Maßnahme wird eine Anpassung an die Umgebung vollzogen. In den in direkter Nachbarschaft liegenden „Allgemeinen Wohngebieten“ sind nicht störende Gewerbegebiete zulässig. Insofern ist es städtebaulich sinnvoll, diese Art der Nutzung auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.272 – 1. Änderung – Edelweißstraße – zuzulassen.

### Erschließungskonzept

Die innere Erschließung des Plangebietes im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.272 – Edelweißstraße erfolgt über die Jülicher Straße, Hans-Böckler-Straße, Rosenstraße sowie die Edelweißstraße. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung der Jülicher Straße erfolgt ebenfalls durch die Verlängerung der Edelweißstraße, welche in diesem Teilstück die Kategorie „Wohnweg“ aufweist. Die Edelweißstraße wird in diesem Bereich aufgrund der bestehenden beengten Platzverhältnisse mit der bereits heute bestehenden Breite von mindestens 3,50 m, als Einbahnstraße mit einer Ausfahrt zur Hans-Böckler-Straße, ausgebaut. Mit dieser Fahrbahnbreite ist nach StVo u.a. auch das Öffnen der Einbahnrichtung für den Radverkehr zulässig.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist vorhanden. Das Plangebiet stößt unmittelbar auf die L 136 (Jülicher Straße) sowie die Wardender Straße und sichert somit die örtliche Erschließung. In unmittelbarer Nähe verläuft die A 44. Durch die günstige Lage ist neben einer guten innerörtlichen Anbindung auch eine gute überörtliche Anbindung gegeben.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt wie bisher auf den privaten Grundstücken. Die gewerblichen Stellplätze sind gemäß BauO NRW auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Durch die geplante Nachverdichtung ist kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es handelt sich um eine innerstädtische Ergänzung einer 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 Nr.272 -1. Änderung -Edelweißstraße (**Anlage 4**) sowie die textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) mit der dazugehörigen Begründung (**Anlage 6**), sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschloss in seiner Sitzung am 27.05.2010 die erste öffentliche Auslegung durchzuführen. Die Offenlage wurde am 08.07.2010 öffentlich bekannt gemacht (**Anlage 7**). Die Offenlage fand vom 19.07.2010 bis einschließlich 20.08.2010 statt.

## A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 19.07.2010 bis 20.08.2010

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

### **1. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 11.08.2010 (Anlage 9)**

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW weist in ihrem Schreiben vom 11.08.2010 darauf hin, dass das gesamte Plangebiet über einem auf Braunkohle, Steinkohle und Eisenerz verleihenden Bergwerksfeld „Maria“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ liegt. Bodenbewegungen sowie bergbaubedingte großflächige Grundwasserbeeinflussungen, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau sind auch künftig im Plangebiet nicht auszuschließen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet im den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Diesbezüglich wird empfohlen die RWE Power AG sowie die Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigten am Verfahren zu beteiligen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

In den Bebauungsplan Nr.272 – 1. Änderung – Edelweißstraße wurden folgende Hinweise aufgenommen:“ Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle, Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“. Hier kann es nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen zur bergbaubedingten großflächigen Grundwasserbeeinflussung sowie zu steinkohlenbergbaubedingten Bodenbewegungen kommen“.

Die RWE Power AG wurde im Rahmen der Offenlage am laufenden Verfahren beteiligt. Am 02.08.2010 ist die Stellungnahme der RWE Power AG bei der Stadt Alsdorf eingegangen. Zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen wird unter Punkt 2 Stellung genommen.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Durch die Aufnahme des Hinweises in die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.272 -1. Änderung wurde dem vorgebrachten Belang Rechnung getragen.

### **2. RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen, Schreiben vom 03.08.2010 (Anlage 10)**

Die Power AG weist in ihrem Schreiben vom 03.08.2010 darauf hin, dass ein Teil des Plangebietes Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Diese sind empfindlich gegen Bodendruck und kaum tragfähig.

Es wird empfohlen diesen Teil des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlagen zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung, ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Des Weiteren sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, 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 wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche gekennzeichnet. Des Weiteren wurde 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. Dem geltend gemachte Belang ist durch entsprechende Aufnahme in den Bebauungsplan Nr.272 – 1. Änderung sowie in die textlichen Festsetzungen Rechnung getragen worden.

**3. EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Schreiben vom 27.07.2010 (Anlage 11)**

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. Straßen.NRW.- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel, Schreiben vom 27.07.2010 (Anlage 12)**

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel- äußert in seinem Schreiben vom 26.07.2010 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 136 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Alsdorf.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausführungen des Straßenbaulastträgers werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise darauf, dass die Realisierung eventuell erforderlicher Maßnahmen durch die Stadt zu tragen ist und beim Landesbetrieb Straßenbau NRW keine Ansprüche auf Lärmvorsorge oder Lärmaktionsplanung geltend gemacht werden können, werden zur Kenntnis genommen. Derzeit ist ein Lärmkonflikt jedoch nicht erkennbar.

**Beschlussvorschlag**

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

**5. Aachener Straßenbahn und Energieversorgungs-Aktiengesellschaft, Abt. Leistungscontrolling und Verkehrstechnik, Schreiben vom 26.07.2010 (Anlage 13)**

Gegen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.272 – Edelweißstraße – bestehen seitens der Aachener Straßenbahn- und Energieversorgung AG keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV durch die auf der Jülicher Straße verkehrenden ASEAG-Buslinien 11, 28 und der Bushaltestelle „Hans-Böckler-Straße“ zurzeit ausreichend sichergestellt ist. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Mariadorf, Alsdorf, Broichweiden und Aachen bzw. nach Warden, Kinzweiler, Hehlrath und Eschweiler.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den ÖPNV ist im Bebauungsplan Nr.272 – 1. Änderung bereits berücksichtigt worden.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt den Anregungen bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.272 – 1. Änderung zu folgen.

**Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens Nr.272-1.Änderung - Edelweißstraße ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.272 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:**

Der Bebauungsplan Nr.272 – 1. Änderung – Edelweißstraße hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Alsdorf. Der Bebauungsplan Nr.272 – 1. Änderung - Edelweißstraße ermöglicht den Grundstückseigentümern der Jülicher Straße eine zusätzliche Baumöglichkeit. Daher tragen die Anlieger die Erschließungskosten.

Mit der Änderung der Dachform und der Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben liegen keine finanziellen Auswirkungen vor.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.272 -1. Änderung wird die planungsrechtliche Grundlage für Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie von Pult- und Flachdächern und somit einer zeitgemäßen Architektur geschaffen. Außerdem wird mit dem Bebauungsplan Nr.272-1. Änderung den Grundstückseigentümern der Jülicher Straße eine zusätzliche Baumöglichkeit geboten. Unter der Berücksichtigung der aktuellen Wohnraumnachfrage wird somit nachhaltiger Wohnraum realisiert und den Wohnbedürfnissen der Hoengener Bevölkerung Rechnung getragen.

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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.272 -1. Änderung - Edelweißstraße wird die planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich geschaffen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1:** Lageplan, Bebauungsplanes Nr.272 – 1. Änderung -Edelweißstraße -
- Anlage 2:** Bebauungsplan Nr. 112 - Rosenstraße
- Anlage 3:** Bebauungsplanes Nr. 272 - Edelweißstraße -
- Anlage 4:** Bebauungsplan Nr.272 – 1. Änderung – Edelweißstraße -
- Anlage 5:** Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.272 – 1. Änderung
- Anlage 6:** Begründung zum Bebauungsplan Nr.272 – 1. Änderung
- Anlage 7:** Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage
- Anlage 8:** Übersicht über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
- Anlage 9:** Schreiben Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW vom 09.08.2010
- Anlage 10:** Schreiben RWE Power AG vom 02.08.2010
- Anlage 11:** Schreiben EWV – Energie- und Wasserversorgung GmbH vom 23.07.2010
- Anlage 12:** Schreiben Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel vom 26.07.2010
- Anlage 13:** Schreiben Aachener Straßenbahn und Energieversorgung Aktiengesellschaft vom 26.07.2010

# **B e s c h l u s s b l a t t**

(Beratungsverlauf der Vorlage 2013/0174/2.1 mit Realisierungsvermerk und Beschlussinformationen)

## **Beschlüsse:**