

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
17.09.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung
10.10.2013	Rat der Stadt Alsdorf
<p>Bebauungsplan Nr.275 – 1.Änderung – Am alten Bahndamm a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.275 – 1.Änderung – Am alten Bahndamm</p>	

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt

- a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm –, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) den Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – als Satzung.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm – (**Anlage 1**) befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Hoengen nördlich der Feldstraße. Das Plangebiet wird

- im Nordwesten durch die stillgelegte Eisenbahnlinie Mariagrube-Siersdorf,
- im Südwesten durch die Wiesen „Hinter die Oligshof“,
- im Südosten durch die Feldstraße und
- im Nordosten durch die an der Falterstraße bereits realisierte Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 275 begrenzt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha (39.584 m²)

Planerische Rahmenbedingungen:

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Der 1. Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 275 – Am alten Bahndamm – liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Baesweiler- Alsdorf-Merkstein“. Da er den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 – Am Alten Bahndamm – z.T. überplant, wird er von den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht erfasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Bebauungsplan

Für den zu ändernden Bereich sind derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – mit Rechtskraft vom 21.12.2006 maßgeblich, welcher für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – überplant den gesamten südwestlichen Bereich dieses Bebauungsplanes und setzt ebenfalls ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

Anlass und Ziel der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm - (**Anlage 7**) wurde am 21.12.2006 rechtskräftig. Ziel der Planung war die Schaffung einer gehobenen Wohnbebauung in attraktiver Lage entlang der Feldstraße.

Ursprungsgedanke des Bebauungsplanes Nr. 275 war es, am Ortsrand von Alsdorf - Hoengen eine Wohnbebauung zu realisieren, die zum einen die ländlich gewachsene Struktur in diesem Bereich berücksichtigt, und zum anderen durch eine Arrondierung des Ortsrandes eine klare Abgrenzung zur Landschaft hin ermöglicht. Daher wurden Wohnhöfe geplant, um die zwischen 4 und 6 Wohnhäuser gruppiert sind. Die Tiefe der Baugrundstücke liegt zwischen 60 m und 65 m. Die Erschließung erfolgt jeweils über kleine Stichstraßen, die in einem Platz münden. Mit dieser Wohnform sollte gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht werden. Um den ländlichen Charakter des

Plangebietes zu unterstreichen, sollten große Baugrundstücke gebildet werden, die eine Grünvernetzung in die angrenzenden Wiesenflächen erlauben.

Hinsichtlich der teilweise noch nicht realisierten Planbereiche entlang der Feldstraße, haben sich im Zuge der Konkretisierung der Planung zwischenzeitlich einige Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 begründen. In diesem Zusammenhang steht insbesondere eine Anpassung der neu geplanten Baugrundstücke an die vorhandenen Flurstücke der einzelnen Eigentümer, um ein komplexes Umlegungsverfahren und damit verbundene Kosten zu vermeiden.

Darüber hinaus wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 ein Teil des städtebaulichen Konzeptes überarbeitet (**Anlage 2**), um verbesserte Realisierungs- und Vermarktungsbedingungen zu schaffen. Ziel der Überarbeitung ist es, die Planung an die aktuelle Wohnraum- und Grundstücksflächennachfrage anzupassen und somit eine flexible, zeitgemäße Siedlungsstruktur zu gewährleisten sowie die Qualität des Wohnstandortes Hoengen langfristig zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung - sieht daher für den vorderen östlichen Planbereich entlang der Feldstraße sechs Wohnhöfe unterschiedlicher Größe vor (**Anlage 2**), um die jeweils zwischen 5 und 9 Wohnhäuser gruppiert sind und die – dem Ursprungsziel der Planung folgend - ein gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen. Die Erschließung der Wohnhöfe erfolgt über kleine Stichstraßen (zum Teil öffentliche Verkehrsflächen sowie Privatstraßen bzw. gemeinsame Zufahrten). Darüber hinaus sieht die Planung zwischen den Wohnhöfen eine einzelne Stichstraße vor, welche 4 zusätzliche Wohnhäuser erschließt. Diese folgen aus Platzgründen nicht dem Konzept der Wohnhöfe sondern sind einzeilig entlang der Stichstraße ausgerichtet. Die gesamte Bebauung wurde an die vorhandenen Grundstücksparzellierungen und Eigentümerverhältnisse angepasst und der öffentliche Erschließungsaufwand wurde optimiert.

Im westlichen Planbereich soll eine einzeilige Bebauung ermöglicht werden. Die Erschließung dieser Bauparzellen erfolgt direkt über die Feldstraße (**Anlage 2**). Auch diese wurden an die vorhandenen Grundstücksparzellierungen und Eigentümerverhältnisse angepasst sowie hinsichtlich der Verkehrsflächen und des Erschließungsaufwandes optimiert.

Um den ländlichen Charakter des gesamten Plangebietes zu unterstreichen werden die Baugrundstücke mit Größen zwischen ca. 400 m² und ca. 800 m² großzügig zugeschnitten, so dass eine gute Durchgrünung und Vernetzung mit dem angrenzenden Freiraum gewährleistet wird. Die Baufenstertiefen im Plangebiet liegen zwischen 10 m und 14 m. Ferner werden Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern festgesetzt. Die Geschossigkeit wird, auf zwei Vollgeschosse begrenzt und die GRZ mit 0,4 festgesetzt, um hier dem Maßstab dieses sensiblen Raumes zu entsprechen. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Trauf – und Firsthöhe (Traufhöhe: von 3,5 m auf 5,0 m; Firsthöhe: von 7,0 m auf 8,0 m), um ein einheitliches Erscheinungsbild zu ermöglichen. Diesbezügliche Befreiungen wurden im Bereich des Bebauungsplanes bereits durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gebilligt und entsprechen damit der verfolgten planerischen Zielsetzung.

Der Bebauungsplan (**Anlage 3**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) sowie die Begründung inklusive des Umweltberichtes (**Anlage 5**) sind der Vorlage als Anlage beigefügt. Darüber hinaus wurde für den Bebauungsplan Nr. 275 – 1.

Änderung ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher in **Anlage 6** beiliegt.

Erschließungskonzept:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Falterstraße und die Feldstraße. Von der Feldstraße zweigen kleine Stichwege in einzelne Wohnhöfe ab, die in einem Platz münden. Die Stichwege werden in den Wohnhöfen als private Verkehrsflächen (Privatstraßen) bzw. gemeinsame Zufahrten ausgebaut. Vorgesehen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Stichwege als Mischverkehrsflächen.

Die Erschließung der einzeiligen Bebauung im hinteren westlichen Teil des Plangebietes erfolgt direkt über die Feldstraße. Die Feldstraße soll als Erschließungsstraße mit einer Breite von 11,5 m ausgebaut werden, wodurch ein zügiges Abfließen des Verkehrs sowie ausreichend öffentliche Stellplätze gewährleistet werden sollen.

Um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich der Wohnbebauung zu sichern, werden Wegeflächen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Wege sollen mit ca. 4,0 m Breite als private Verkehrsflächen ausgebaut werden.

Durch die Nähe des Plangebietes zu den Straßen L 240, L 136 (Jülicher Straße) sowie K 10 (Eschweilerstraße) ist eine gute überörtliche Anbindung gegeben.

Verfahrensverlauf:

In seiner Sitzung am 24.04.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – beschlossen, den städtebaulichen Entwurf gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 29.11.2012 wurde der Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erneut beschlossen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Bürgerversammlung am 06.03.2013 sowie mit Schreiben vom 11.03.2013. In der Sitzung vom 02.07.2013 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung –. Die Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Alsdorf beim Fachgebiet 2.1 – Bauleitplanung (**Anlage 8**), sowie mit dem Schreiben vom 10.07.2013 (**Anlage 9**).

Sachstand zu dem Schreiben von Herrn und Frau S., Krickelsberg vom 07.05.2013 (Anlage 20) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Herr und Frau S. haben bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Vorlagennummer 2013/0311/2.1) auf die aktuell bereits hohe Verkehrsbelastung auf der reinen Anlieger- und Spielstraße Krickelsberg hingewiesen. Herr und Frau S. befürchten, dass sich diese Situation, durch die mit der Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung verbundene Erhöhung der Verkehrsbelastung, noch weiter verschlechtern wird. Die entsprechenden Mehrverkehre würden laut Aussage von Herrn und Frau S. zwangsläufig über die gut ausgebaute Anwohner- und Spielstraße Krickelsberg fließen, da diese gegenüber der teilweise verkehrsberuhigten Schillerstraße einen unbehinderten Verkehrsfluss ermöglicht. Es wird darauf hingewiesen, dass im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 275 für diesen Bereich bereits ein Verkehrsproblem erkannt wurde und mehrere

Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt wurden. Da bisher aufgrund von Eigentumsverhältnissen keine der Lösungen umgesetzt werden konnte, bitten Herr und Frau S. um eine weitere Prüfung des Gutachtens.

Die Verkehrssituation im Bereich Hoengen wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2005 untersucht und bewertet. Die Gesamtsituation wurde hierbei als belastet eingestuft. Seitens des Gutachters wurde zur Entlastung der verkehrlichen Situation die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems vorgeschlagen. Darüber hinaus wurde als langfristige Maßnahme vorgeschlagen, die zusätzlichen Verkehre aus den ergänzenden Wohnbauflächen über einen Stich zwischen der Falterstraße und der Kirchstraße unmittelbar auf die klassifizierten Straßen zu führen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in der Sitzung vom 02.07.2013 beschlossen, dass das Verkehrsgutachten seitens der Verwaltung geprüft und eine Bewertung im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – erfolgen wird. Diese umfangreiche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen, sodass zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin keine Bewertung der Verkehrslenkungsmaßnahmen vorgenommen und Lösungsvorschläge erarbeitet werden können. Die Prüfung wird jedoch weitergeführt.

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung aus der Sitzung am 17.01.2006 werden die Ergebnisse des Gutachtens in die langfristigen verkehrlichen Planungen für den Bereich Hoengen aufgenommen und, vorbehaltlich einer Realisierbarkeit, je nach Baufortschritt sukzessive umgesetzt.

Unabhängig von der Prüfung des Gutachtens wurden seitens der Verwaltung bereits flankierende Maßnahmen in Form von Fahrbahnschwellen in der verkehrsberuhigten Straße „Krickelsberg“ umgesetzt. Somit wurde auf die Anregungen von Herrn und Frau S. eingegangen.

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Eine Übersicht der Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist dieser Vorlage in **Anlage 10** beigelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. EVS Euregio Verkehrsschienennetz GmbH, Schreiben vom 25.07.2013 (Anlage 13)

Die EVS plant die Reaktivierung der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Schienenstrecke. Sie bittet darum zu beachten, dass die Wiederinbetriebnahme des Eisenbahnverkehrs auf dieser Strecke durch den Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – nicht beeinträchtigt werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die EVS Euregio Verkehrsschienennetz GmbH plant die Reaktivierung der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Schienenstrecke. Im Zuge dieser Reaktivierung ist auch ein Haltepunkt an der Falterstraße vorgesehen, welcher unter anderem für das Plangebiet eine sehr gute Verbindung nach Aachen herstellen wird. Hiermit werden entsprechende Lärmemissionen einhergehen. Diese wurden bereits

im Aufstellungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 berücksichtigt und im Zuge einer gutachterlichen Stellungnahme (**Anlage 11**) untersucht. Der Gutachter kam zu dem Schluss, dass selbst unter Annahme der ungünstigsten, zu erwartenden Verhältnisse für den Betrieb der Bahnstrecke, keine Immissionen oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten sind. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 weichen zwar geringfügig von der damals zugrunde gelegten Planung ab, allerdings ist nicht von einer Verschlechterung in Bezug auf den Immissionsschutz auszugehen, da die einzeilige Bebauung im südwestlichen Bereich des Plangebietes weiter von der Bahnstrecke abrückt als die im Bebauungsplan Nr. 275 vorgesehene Hofbebauung. Eine Beeinträchtigung der Wiederinbetriebnahme des Eisenbahnverkehrs durch den Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – ist daher nicht zu befürchten.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; den Belangen des Lärmschutzes wird mit der gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 275 ausreichend Rechnung getragen.

2. EBV GmbH, Schreiben vom 29.07.2013 (Anlage 14a)

Die EBV GmbH verweist auf die Stellungnahme vom 19.03.2013 (**Anlage 14b**). Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der EBV-Berechtsame-Steinkohle befindet. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der EBV GmbH bezüglich der Lage des Plangebietes innerhalb der Berechtsame-Steinkohle werden zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung - muss entsprechend der Stellungnahme der EBV GmbH nicht vorgenommen werden.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; eine Kennzeichnung des Plangebietes bezüglich seiner Lage innerhalb der Berechtsame-Steinkohle wird nicht vorgenommen.

3. Enwor GmbH, Schreiben vom 30.07.2013 (Anlage 15)

Aus versorgungstechnischer Sicht bestehen hinsichtlich der Trinkwasserversorgung keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm –. Die Enwor GmbH überreicht einen Übersichtsplan, welcher die Trinkwasserleitungen im Bereich des Plangebietes darstellt, mit der Bitte um Berücksichtigung und Beachtung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Enwor GmbH bezüglich der Lage der Wasserversorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Regelungsinhalte auf der Ebene des Bebauungsplanes, werden jedoch im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Wasserversorgung zur Kenntnis; den vorgebrachten Belangen wird mit dem genannten Vorgehen angemessen Rechnung getragen.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.07.2013 (Anlage 16)

Für die Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist durch die Deutsche Telekom Technik GmbH die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und Fernmeldekabel vorgesehen. Es wird ein Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen überreicht. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen, sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, wird darum gebeten sich mindestens drei Monate vor Baubeginn der Erschließungsanlagen mit der Telekom GmbH in Verbindung zu setzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Regelungsinhalte auf Ebene des Bebauungsplanes, werden jedoch im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Telekommunikationsinfrastruktur zur Kenntnis; den vorgebrachten Belangen wird mit dem genannten Vorgehen angemessen Rechnung getragen.

5. Polizeipräsidium Aachen – Direktion Verkehr, Schreiben vom 05.08.2013 (Anlage 17)

Aus Sicht des Polizeipräsidiums Aachen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm –, wenn das Plangebiet unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der StVO und der RAST, an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm –, sowie insbesondere bei der Ausbauplanung der Feldstraße, werden die Vorschriften der StVO sowie der RAST berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; den vorbrachten Hinweisen wird mit dem genannten Vorgehen angemessen Rechnung getragen.

**6. Städteregion Aachen, Schreiben vom 12.08.2013 (Anlage 18a)
A 70 Umweltamt****1. Immissionsschutz:**

Bezüglich des Immissionsschutzes äußert das Umweltamt der Städteregion Aachen keine Bedenken. Hierbei wird davon ausgegangen, dass das

Schallschutzgutachten und die Geruchsimmissionsprognose, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 erstellt wurden, weiterhin Bestand haben und keine Aktualisierung erforderlich ist.

2. Landschaftsschutz:

In Bezug auf den Landschaftsschutz bestehen seitens des Umweltamtes der Städteregion ebenfalls keine Bedenken. Nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen bezüglich der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen, wird in der ergänzenden Stellungnahme vom 15.08.2013 (**Anlage 18b**) darum gebeten, folgende Ergänzung unter Punkt 11 in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

„Auf der externen Ausgleichsfläche ist pro 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1. Immissionsschutz

Die EVS Euregio Verkehrsschiennetz GmbH plant die Reaktivierung der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Schienenstrecke. Im Zuge dieser Reaktivierung ist auch ein Haltepunkt an der Falterstraße vorgesehen, welcher unter anderem für das Plangebiet eine sehr gute Verbindung nach Aachen herstellen wird. Hiermit werden entsprechende Lärmemissionen einhergehen. Diese wurden bereits im Aufstellungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 berücksichtigt und im Zuge einer gutachterlichen Stellungnahme (**Anlage 11**) untersucht. Der Gutachter kommt hierbei zu dem Schluss, dass selbst unter Annahme der ungünstigsten zu erwartenden Verhältnisse für den Betrieb der Bahnstrecke, keine Immissionen oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten sind. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 weichen zwar geringfügig von der damals zugrunde gelegten Planung ab, allerdings ist nicht von einer Verschlechterung in Bezug auf den Immissionsschutz auszugehen, da die aktuell geplante einzeilige Bebauung weiter von der Bahnstrecke abrückt als die im Bebauungsplan Nr. 275 vorgesehene Hofbebauung.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 zusätzlich eine Geruchsemissionsprognose (**Anlage 12**) erarbeitet, in welcher die Geruchsemissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe untersucht wurden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass zwischen dem Plangebiet und den Emissionsquellen ein ausreichender Schutzabstand vorhanden ist, da sich die berechnete Geruchseinwirkung unterhalb bzw. im Bereich der Irrelevanzschwelle gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) befindet.

Die gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz sowie die Geruchsimmissionsprognose haben für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung - Am alten Bahndamm – weiterhin Bestand.

Zu 2. Landschaftsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung – Am alten Bahndamm – ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (**Anlage 6**) erarbeitet worden, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Demnach entsteht durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung ein ökologisches Defizit in Höhe eines Gesamtflächenwertes von - 103.290 ökologischen Werteinheiten (ÖW). Die ökologische Wertigkeit für die Eingriffsfläche vor dem Eingriff beträgt 138.348 ÖW. Um den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planung zu kompensieren,

ist auf einem Intensivgrünland von 34.430 m² (137.720 ÖW) eine junge Obstwiese (241.010 ÖW) anzulegen. Realisiert werden soll diese Maßnahme auf den Flächen zwischen dem Plangebiet und der ehemaligen Bahnlinie Mariagrube – Siersdorf. Damit können die durch den Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Wie unter Punkt 11 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 – 1. Änderung - beschrieben, ist der Landschaftspflegerische Fachbeitrag Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß den Anregungen des Umweltamtes wird der Punkt 11 um folgenden Zusatz ergänzt:

„Auf der externen Ausgleichsfläche ist pro 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen.“

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Immissionsschutz und zum ökologischen Ausgleich zur Kenntnis und beschließt folgenden Zusatz unter Punkt 11 der textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

„Auf der externen Ausgleichsfläche ist pro 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen.“ Darüber hinaus wird den vorgebrachten Belangen wird mit dem genannten Vorgehen ausreichend Rechnung getragen.

7. Regionetz GmbH, Schreiben vom 15.08.2013 (Anlage 19a)

Es wird auf das Schreiben vom 20.03.2013 (**Anlage 19b**) verwiesen. Seitens der Regionetz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Bezüglich einer Erdgasversorgung wird mitgeteilt, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht. Kosten durch ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen und durch Anpassung der Straßenkappen sind vom Veranlasser zu tragen. Darüber hinaus muss die Zugänglichkeit zu der Ortsnetzstation „Schillerstraße 150“ auch weiterhin gewährleistet bleiben. Es werden Bestandspläne zu Strom- und Gasleitungen überreicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Regionetz GmbH bezüglich der Sicherung der Versorgungs- und Anschlussleitungen und der Mindestabstände, sowie der Erweiterung des Erdgasnetzes und der Übernahme von Kosten für ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen durch den Verursacher, werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise beziehen sich nicht auf die Regelungsinhalte auf der Ebene des Bebauungsplanes, werden jedoch im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Gas- und Stromversorgung zur Kenntnis; den vorgebrachten Belangen wird mit dem genannten Vorgehen angemessen Rechnung getragen.

Darstellung der Rechtslage:

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Herstellung der ergänzenden Kanalisation sowie der Stickerschließungen erfolgt durch die Bauherren bzw. die künftigen Investoren (Erschließungsträger). Ferner werden nach dem Ausbau der Feldstraße Erschließungsbeiträge durch die Stadt Alsdorf gemäß BauGB erhoben.

Die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs soll zum Teil auf den Parzellen nordwestlich der geplanten Bebauung erfolgen. Die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs erfolgt über Kostenerstattungsbeiträge.

Die Herstellung der Ersatzlebensräume für den Steinkauz und andere bedrohte Arten wurde bereits als vorbereitende Maßnahme durch die Stadt Alsdorf realisiert.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die sich in die vorhandene Stadtstruktur einfügt. Es handelt sich bei diesem Vorhaben um die Arrondierung des Ortsteils Alsdorf - Hoengen und die klare Abgrenzung des Ortsrandes gegenüber der Landschaft. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes in attraktiver Wohnlage, mit einer guten Anbindung an die K 10, L 136 und die A 44 sowie ausreichend wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen. Die geplanten Wohnhöfe als Stichstraßen mit Aufenthaltsräumen bieten zudem eine individuelle Wohnform, welche die Bildung sozialer Gemeinschaften begünstigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 -1. Änderung - ist nicht bebaut und stellt als Grünland mit zahlreichen Gehölzstrukturen sowie Ackerfläche einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen, Insekten, Kleinsäuger sowie Vögel, insbesondere den Steinkauz, dar. Um den Erhalt der hier lebenden Tiere für die lokale Fauna zu ermöglichen bzw. eine Beeinträchtigung ihrer Lebensräume zu verhindern, wurden frühzeitig Maßnahmen zum Schutz und Erhaltung der Arten erarbeitet und in den Biotopmanagementplan aufgenommen. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist bereits erfolgt. Ein Bericht über die umgesetzten Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Arten wird in regelmäßigen Abständen der Oberen Landschaftsbehörde zugesandt.

Für den Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher einen planungsbedingten Eingriff von -103.291 ÖW ermittelt hat. Dieser wird auf einer 34.430 m² großen Fläche zwischen der ehemaligen Bahnlinie Mariagrube-Siersdorf und dem Plangebiet durch die Pflanzung einer jungen Obstwiese vollständig ausgeglichen.

Anlage/n:

Anlage 1	Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung
Anlage 2	Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung
Anlage 3	Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung - Am alten Bahndamm –
Anlage 4	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung
Anlage 5	Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung –
Anlage 6	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung –
Anlage 7	Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm –
Anlage 8	öffentliche Bekanntmachung Offenlagebeschluss
Anlage 9	Anschreiben Offenlage
Anlage 10	Übersicht über die Anregungen aus der Offenlage
Anlage 11	Gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz BP 275
Anlage 12	Geruchsimmissionsprognose BP 275
Anlage 13	EVS Schreiben vom 25.07.2013
Anlage 14a	EBV Schreiben vom 29.07.2013
Anlage 14b	EBV Schreiben vom 19.03.2013
Anlage 15	ENWOR Schreiben vom 30.07.2013
Anlage 16	Deutsche Telekom Schreiben vom 31.07.2013
Anlage 17	Polizeipräsidium Aachen Schreiben vom 05.08.2013
Anlage 18a	Städteregion Aachen Schreiben vom 12.08.2013
Anlage 18b	Städteregion Aachen Schreiben vom 15.08.2013
Anlage 19a	Regionetz Schreiben vom 15.08.2013
Anlage 19b	Regionetz Schreiben vom 20.03.2013
Anlage 20	Herr und Frau S. Schreiben vom 07.05.2013

