

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum                      Gremium 10.10.2013              Rat der Stadt Alsdorf	
<b>Bebauungsplan Nr.327 – Alfred-Brehm-Straße</b>	
<b>a) Beschluss über die vorgebrachten Anregungen aus der zweiten öffentlichen Auslegung</b>	
<b>b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.327 – Alfred-Brehm-Straße</b>	

gez. Hermanns

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
Assessor

\_\_\_\_\_  
Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kaufm. Betriebsleiter ETD

\_\_\_\_\_  
Techn. Betriebsleiter ETD

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt:

- a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung (Vorlage 2013/0312/2.1) und der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe,
- b) den Bebauungsplan Nr.327 – Alfred-Brehm-Straße als Satzung,
- c) die Entwicklung des Ofdener Feldes nicht weiter zu verfolgen.

## Darstellung der Sachlage:

### Plangebiet

Das Plangebiet (**Anlage 1**) befindet sich im Südosten des Stadtteils Ofdern. Die derzeit durch den „Verein für allgemeine und berufliche Weiterbildung“ (VabW) genutzte Fläche ist zum überwiegenden Teil von bestehender Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzt die Alfred-Brehm-Straße an das Plangebiet, nach Südosten öffnet sich der Bereich zum angrenzenden Landschaftsraum.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

### Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan (RP) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 327 „Flächen für den Gemeinbedarf“ dar.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung erfolgt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der Bebauungsplan Nr. 327 – Alfred - Brehm - Straße überplant den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 – Siedlung Ofdern, der für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf“ darstellt. Im Zuge der angestrebten Verlagerung des VabW ist geplant, den Bereich für eine Wohnnutzung zu entwickeln, die eine Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 190 erfordert.

### Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit Bezug auf den Antrag der Fraktionen ABU, FDP und SPD vom 06.03.2012 (siehe VL 2012/0126) und den Konsolidierungsbeschluss im Rahmen des Haushalts (siehe VL 2012/0099), wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 327 – Alfred-Brehm-Straße erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 29.03.2012 gefasst (VL 2012/0122).

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 327 – Alfred-Brehm-Straße ist es, nach Verlagerung des VabW zum neuen Standort den Bereich für eine Folgenutzung zu aktivieren und Wohnbebauung in attraktiver Lage zu realisieren (**Anlage 2**). Da mit dieser Maßnahme Bauland in integrierter Ortslage geschaffen wird, müssen keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der inneren Verdichtung.

Darüber hinaus ist das Verfahren Teil des Konsolidierungsbeschlusses zur Haushaltssatzung und erfährt dadurch erhöhte Priorität gegenüber anderen anstehenden Planverfahren.

Der Bebauungsplan (**Anlage 3**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) und der dazugehörigen Begründung (**Anlage 5**) ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

## Verfahren nach § 13 a BauGB

Mit der Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber auf eine Beschleunigung des Verfahrens abgezielt. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung u.a. auch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die Eingriffsregelung.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können aufgestellt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere vergleichbare Maßnahmen handelt. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen, oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Größe des Plangebietes liegt bei ca. 21.600 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13 a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Aus dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wurde überschlägig folgende überbaubare Grundfläche einschließlich Straßenverkehrs- und Grünflächen ermittelt:

<b>Nutzung</b>	<b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ (ohne Nebenanlagen)</b>	<b>Grundfläche in m<sup>2</sup></b>
Erschließung	3.690	x 1.0	3.690
Wohnbaufläche	15.100	x 0.4	6.040
Gemeinbedarf	2.650	x 0,4	1.060
Grünfläche	155	X 0.0	0
<b>Summe:</b>	<b>21.595</b>		<b>10.790</b>

Demnach liegt das Plangebiet mit einer versiegelten Fläche von ca. 10.800 m<sup>2</sup> und einer überbaubaren Grundfläche von 7.100 deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 insofern erfüllt sind. Selbst unter Berücksichtigung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen etc. bis zu einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 wird die Gesamtgröße der Grundflächen maximal 9.700 m<sup>2</sup> betragen.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Baugebieten die bei der Schwellenwertbestimmung mit einzubeziehen wären und durch die eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erreicht würde, ist nicht gegeben. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf (2004) zu berücksichtigen, die einer Entwicklung entsprechender Bauflächen entgegenstehen.

Trotz des formellen Verzichts auf die Umweltprüfung und auf den Umweltbericht bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist eine Prüfung der Umweltbelange aufgrund des umfassenden Abwägungsgebots in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erforderlich.

Eine umfangreiche Prüfung aller Umweltbelange ist im Punkt 8 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 327 dargestellt (**Anlage 5**). Da der vorhandene Baumbestand auf dem heutigen Gelände des VabW durch die geplante Wohnbebauung teilweise verloren geht, ist nicht auszuschließen, dass geschützte Tierarten durch das Vorhaben betroffen sind. Daher wurde durch das Büro „Haese – Büro für Umweltplanung“ eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (**Anlage 6**).

Weiterhin wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (**Anlage 7**) die Immissionen aus der Turnhalle und das daraus resultierende mögliche Konfliktpotenzial mit der heranrückenden Wohnbebauung eingehend untersucht. Demnach konnte für die Turn- und Festhalle eine grundsätzliche Gebietsverträglichkeit festgestellt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 327 wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt und in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 17.09.2013 mündlich vorgetragen (**Anlage 21**). Gegenstand der Untersuchung war die Bewertung der aktuellen und der zukünftigen Verkehrssituation. Demnach weist die Alfred – Brehm – Straße im Bestand mit 1.200 Kfz/Tag für eine Wohnstraße eine sehr niedrige Verkehrsbelastung auf. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) kann die Verkehrsbelastung auf Wohnstraßen bis zu 400 Kfz/Stunde betragen. Derzeit fahren auf der Alfred-Brehm-Straße in der Spitzenstunde 150 Kfz/Stunde. Nach Abzug der bestehenden Ziel- und Quellverkehre wird durch das geplante Wohngebiet nur ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt, das zu keiner spürbaren Verschlechterung des Verkehrsablaufs auf der Alfred-Brehm-Straße führt. Die Fahrbahn- und Straßenbahnbreite der Alfred-Brehm-Straße ist für die geringfügige, zusätzliche Verkehrsbelastung ausreichend dimensioniert. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 327 übernommen.

#### Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Baustruktur in Alsdorf - Ofden zum hochwertigen Wohnquartier mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt werden. Das städtebauliche Konzept sieht dabei die Entwicklung überschaubarer Nachbarschaften durch die Anlage von Stichstraßen vor. Weiterhin sollen Teile des Baumbestandes ebenso in das neue Quartier integriert werden, wie die kürzlich sanierte Turn- und Festhalle.

Den Auftakt zum neuen Quartier bildet ein Platzbereich, der durch die bestehende Turn- und Festhalle sowie die künftige Wohnbebauung gefasst wird. Im Westen soll an dieser Stelle der harmonische Übergang zum angrenzenden Karl – van – Berk Park geschaffen werden, nach Osten führt die Haupterschließungsstraße ins neue Wohnquartier. Eine Entwicklung des angrenzenden Ofdener Feldes wird gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 17.09.2013 (VL 2013/0401/2.1) nicht weiter verfolgt.

Zentrales Element des städtebaulichen Entwurfs ist ein Quartiersanger, der durch die Integration der vorhandenen Linde als identifikationsbildenden Mittelpunkt hohe Aufenthaltsqualitäten schafft. Von diesem Anger führen zwei Stichstraßen nach Norden, die jeweils in kleinen Nachbarschaftsplätzen enden.

Die Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser liegen zwischen 450 und 500 qm. Lediglich einzelne Parzellen in exponierter Lage und am Ende der Stichstraßen weisen großzügigere Grundstückszuschnitte auf.

Dem ruhenden Verkehr werden in den Platzbereichen, sowie im Bereich der Stichstraßen ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die Stellplätze für den Turn- und Festhallenbetrieb werden wie bisher im rückwärtigen Bereich der Turn- und Festhalle ausgewiesen.

## Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 29.03.2012 die Aufstellung und in seiner Sitzung am 29.01.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 327 – Alfred Brehm Straße beschlossen. Diese öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.04.2013 bis einschließlich 05.04.2013 statt.

Nach Überarbeitung des Bebauungsplanes, durch welche u.a. Änderungen zur Gebäudehöhe erfolgten sowie Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke ergänzt wurden, beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 02.07.2013 die erneute öffentliche Auslegung. Diese fand in der Zeit vom 22.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013 statt.

Eine Übersicht der eingereichten Stellungnahmen aus der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr.327 – Alfred-Brehm-Straße ist dieser Vorlage als **Anlage 8** beigelegt.

## **A Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**

### **1. „Herr R. und Frau S.“, Hasenweg, Schreiben vom 13.08.2013 (Anlage 9)**

Es werden folgende Anregungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht:

#### Zuwegung und Feuerwehrezufahrt

Durch den Bebauungsplan Nr. 327 wird die, durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 190 ermöglichte Zuwegung zu den Gärten der Grundstücke an dem Hasenweg HsNr. 8, Hamsterweg HsNr. 8 und Lerchenweg HsNr. 8 verloren gehen. Durch die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich der vorgenannten Grundstücke und die bereits vorhandene enge Bebauung in den betroffenen Straßen sei ebenfalls eine Feuerwehrezufahrt im Notfall nicht gegeben.

Aus den vorgenannten Gründen und zur Gewährleistung einer ungestörten Nachbarschaft wird angeregt, einen 1,5 – 3 m breiten Weg entlang der südlichen Plangebietsgrenze, entsprechend vergleichbarer Situationen in den ehemaligen Bergmannssiedlungen, anzulegen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### Zur Zuwegung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 190 setzt für den betreffenden Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Eine planungsrechtlich gesicherte Zuwegung zu den betroffenen Grundstücken ist jedoch nicht festgesetzt und wird auch nicht durch sonstige privat und/ oder öffentlich rechtliche Regelungen ermöglicht.

Einem möglichen Erwerb eines Grundstücksstreifens entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Sicherstellung der Zuwegung zu den Gärten, stehen keine Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 327 entgegen. Eigentumsrechtliche Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens. Darüber hinaus könnten auch Regelungen mit den Eigentümern der unmittelbar südlich angrenzenden Reihenhäuser (jeweils Hs.Nr. 6) eine unmittelbare Zuwegung von einer Erschließungsfläche zu den betroffenen Gärten sicherstellen. Aus vorgenannten Gründen werden auch keine unangemessenen Auswirkungen auf ein auskömmliches nachbarschaftliches Verhältnis gesehen.

#### Zur Feuerwehrezufahrt

Die Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 327 haben keine negativen Auswirkungen auf den Brandschutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung rund um den Hamster-, Hasen- und Lerchenweg. Für diese Wohnbebauung wird über die o.g. unmittelbar

angrenzenden, mindestens 3 m breiten öffentlichen Verkehrsflächen nach wie vor ein ausreichender Brandschutz entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sichergestellt. Gemäß § 5 (4) BauONW sind lediglich für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Eine alternative Rettungszufahrt ist nicht erforderlich.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung zur Festsetzung eines Weges parallel zur südlichen Plangebietsgrenze nicht zu folgen. Privatrechtliche Vereinbarungen stehen dem nicht entgegen.

**2. „Herr K.“, Lerchenweg, Schreiben vom 14.08.2013 (Anlage 10)**

Es werden folgende Anregungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht:

Zuwegung und Feuerwehrezufahrt

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 190 wird kein Recht auf eine Zuwegung zu den Gärten der Grundstücke an dem Hasenweg HsNr. 8, Hamsterweg HsNr. 8 und Lerchenweg HsNr. 8 eingeräumt. Zur Sicherstellung der Zugänglichkeit zu den rückwärtigen Gärten wird angeregt, einen 1,5 – 3 m breiten Weg entlang der südlichen Plangebietsgrenze, entsprechend vergleichbarer Situationen in den ehemaligen Bergmannssiedlungen, anzulegen. Dieser Weg könnte auch als alternative Feuerwehrezufahrt zu den vorhandenen engen Straßen dienen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zur Zuwegung

Einem möglichen Erwerb eines Grundstücksstreifens entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Sicherstellung der Zuwegung zu den Gärten, stehen keine Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 327 entgegen. Eigentumsrechtliche Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens. Darüber hinaus könnten auch Regelungen mit den Eigentümern der unmittelbar südlich angrenzenden Reihenhäuser (jeweils Hs.Nr. 6) eine unmittelbare Zuwegung von einer Erschließungsfläche zu den betroffenen Gärten sicherstellen.

Zur Feuerwehrezufahrt

Die Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 327 haben keine negativen Auswirkungen auf den Brandschutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung rund um den Hamster-, Hasen- und Lerchenweg. Für diese Wohnbebauung wird über die o.g. unmittelbar angrenzenden, mindestens 3 m breiten öffentlichen Verkehrsflächen nach wie vor ein ausreichender Brandschutz entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sichergestellt. Gemäß § 5 (4) BauONW sind lediglich für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Eine alternative Rettungszufahrt ist nicht erforderlich.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung zur Festsetzung eines Weges parallel zur südlichen Plangebietsgrenze nicht zu folgen. Privatrechtliche Vereinbarungen stehen dem nicht entgegen.

### **3. „Frau und Herr L.“, Hamsterweg, Schreiben vom 19.08.2013 (Anlage 11)**

Es werden folgende Anregungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht:

#### Zuwegung und Feuerwehrezufahrt

Aufgrund der grenzständigen Bebauung auf dem unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzenden Grundstücken Hasenweg HsNr. 8, Hamsterweg HsNr. 8 und Lerchenweg HsNr. 8 besteht keine Zugänglichkeit zu deren rückwärtig gelegenen Gärten. Zur Sicherstellung der Zugänglichkeit zu den rückwärtigen Gärten wird angeregt, einen 1,5 – 3 m breiten Weg entlang der südlichen Plangebietsgrenze, entsprechend vergleichbarer Situationen in den ehemaligen Bergmannssiedlungen, anzulegen. Dieser Weg könnte auch als alternative Feuerwehrezufahrt zu den vorhandenen engen Straßen dienen.

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

##### Zur Zuwegung

Einem möglichen Erwerb eines Grundstücksstreifens entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Sicherstellung der Zuwegung zu den Gärten, stehen keine Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 327 entgegen. Eigentumsrechtliche Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens. Darüber hinaus könnten auch Regelungen mit den Eigentümern der unmittelbar südlich angrenzenden Reihenhäuser (jeweils Hs.Nr. 6) eine unmittelbare Zuwegung von einer Erschließungsfläche zu den betroffenen Gärten sicherstellen.

##### Zur Feuerwehrezufahrt

Die Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 327 haben keine negativen Auswirkungen auf den Brandschutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung rund um den Hamster-, Hasen- und Lerchenweg. Für diese Wohnbebauung wird über die o.g. unmittelbar angrenzenden, mindestens 3 m breiten öffentlichen Verkehrsflächen nach wie vor ein ausreichender Brandschutz entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sichergestellt. Gemäß § 5 (4) BauONW sind lediglich für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Eine alternative Rettungszufahrt ist nicht erforderlich.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung zur Festsetzung eines Weges parallel zur südlichen Plangebietsgrenze nicht zu folgen. Privatrechtliche Vereinbarungen stehen dem nicht entgegen.

### **4. „Frau B.“, Alfred-Brehm-Straße, Schreiben vom 29.08.2013 (Anlage 12)**

Es wird angeregt die bestehenden Gebäude im Plangebiet für altengerechte Wohnformen bzw. Angebote aus dem Bereich des betreuten Wohnen umzunutzen, da sich die Gebäude aufgrund des barrierefreien Zugangs für diese Nutzung anbieten und vergleichbare Angebote in Oden derzeit nicht vorhanden sind. Damit könnten zum einem ältere Odfener Bürger in ihrem gewohnten Umfeld mit den entsprechenden sozialen Kontaktmöglichkeiten wohnen bleiben und zum anderem die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben.

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

Aufgrund der integrierten Lage im Siedlungsbereich, der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und hochwertigen Naherholungsbereichen ist das Plangebiet grundsätzlich für alle Wohnnutzungen besonders geeignet. Im Rahmen der Entwicklung des

Projektes hat sich jedoch keine wirtschaftlich tragfähige Lösung zur Umnutzung des Gebäudes, ggf. auch für altengerechte Wohnformen, heraus kristallisiert. Ebenso wurde von keinem Projektentwickler oder potentiellen Betreiber die Entwicklung eines Projektes mit altengerechten Wohnformen im Plangebiet an die Stadt herangetragen. Grundsätzlich steht im Stadtgebiet von Alsdorf ein Angebot an altengerechten Wohnformen zur Verfügung. U.a. wird derzeit ein Projekt für betreutes Wohnen im Bereich der Stadthalle errichtet.

Durch die Entwicklung der Flächen innerhalb des Plangebietes zu einem Wohngebiet gehen die bisherigen Freiraum- und Grünstrukturen zum Teil verloren. Nach Umsetzung der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass ein Großteil der auf dem Plangebiet vorhandenen, durch Sträucher und Bäume gebildeten Randeingrünung in den geplanten Hausgärten erhalten bleibt, da eine Rodung der Gehölze und Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht vorgesehen ist. Darüber hinaus sollen im öffentlichen Straßenraum zwei prägende Bäume erhalten werden und zwei neue angepflanzt werden. Insgesamt ist daher auch zukünftig mit einer durchgrünten Siedlungsstruktur im Plangebiet zu rechnen.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung zur Umnutzung der bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes zu altengerechten Wohnformen nicht zu folgen.

### **B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

#### **1. „Bund für Umwelt und Naturschutz, Deutschland“, Schreiben vom 16.07.2013 (Anlage 13)**

Es wird Bezug genommen auf die bereits im Rahmen der ersten Offenlage abgegebenen Stellungnahme vom 17.03.2013 (**Anlage 14**). In dem Schreiben wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

##### Lage des Plangebietes / Verkehrszunahme

Die Lage des geplanten Wohnstandortes im Stadtgebiet wird kritisiert. Es sei mit einer Zunahme des Verkehrs und damit der daraus resultierenden Lärm-, Feinstaub und CO<sub>2</sub> Belastungen zu rechnen, da die ÖPNV – Anbindung unattraktiv sei.

##### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Baumbestand innerhalb des Plangebietes einen hohen ökologischen Wert besitzt. Es wird ein sowohl quantitativer wie auch qualitativer gleichwertiger Ersatz, im Verhältnis eins zu eins, für die zu fällenden Bäume gefordert. Die in der Pflanzliste aufgeführten Arten seien als Ersatzpflanzen nicht unbedingt geeignet.

Darüber hinaus wurden in dem Schreiben vom 17.03.2013 Anregungen und Bedenken zum Artenschutz vorgebracht, die in der Stellungnahme vom 16.07.2013 wie folgt nochmals aufgenommen und konkretisiert wurden:

##### Artenschutz

Die Untersuchungen zum Artenschutz werden als unzureichend bezeichnet. U.a. würden im Plangebiet aktuell laufend Fledermäuse gesichtet. Auch sei aufgrund der z.T recht alten Bäume das Vorhandensein von Spechthöhlen und Wochenstuben von Fledermäusen sowie Horste von Mäusebussard und Habicht nicht auszuschließen. Daher wird eine Artenschutzprüfung ASP II gefordert.

### Verfahren

Es wird beanstandet, dass für den Bebauungsplan das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet wird. Dies sei unzulässig, da es sich bei dem Plangebiet nur um einen kleinen Teil einer größeren zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt. Es sei zu vermuten, dass dadurch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden sollen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### Zur Lage des Plangebietes / Verkehrszunahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche in einer integrierten Lage im bebauten Siedlungsbereich, die im Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist und aktuell bereits eine Baufläche ist. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Dahingehend ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu verringern. Hierzu trägt die hier vorgesehene Innenentwicklung, auf einer bereits teilweise versiegelten sowie infrastrukturell und verkehrstechnisch erschlossenen Fläche bei. Somit kann die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich, mit der daraus resultierenden Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, den Bau neuer Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsanlagen, verhindert oder zumindest reduziert werden. Darüber hinaus wird nicht die Meinung geteilt, dass das Plangebiet über eine unattraktive ÖPNV-Anbindung verfügt, da über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bushaltestelle „Ausbildungszentrum“ eine stündliche umsteigefreie Busanbindung zum Annapark und in das Zentrum von Alsdorf besteht.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen durch das Verkehrsaufkommen der zukünftig geplanten ca. 30 – 35 Wohneinheiten ist zu berücksichtigen, dass durch die Umsetzung des Vorhabens der Kfz-Verkehr der Vorgängernutzung (VabW), ausgelöst durch den Schulungsbetrieb, entfällt. Von daher ist nur mit einer, im Vergleich zu dem Gesamtverkehrsaufkommen auf der das Plangebiet erschließenden Alfred-Brehm-Straße, relativ geringen Verkehrszunahme zu rechnen. Mit einem Erreichen oder gar Überschreiten der maßgeblichen Grenzwerte durch verkehrsbedingte Immissionsbelastungen ist, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, daher nicht zu rechnen.

#### Zum Naturschutzrechtlichen Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ersatzpflanzungen sind daher nicht erforderlich.

Die Arten der Pflanzlisten wurden mittlerweile in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Alsdorf geändert. Die Auswahl orientiert sich dabei an den Gehölzlisten des Landschaftsplanes I. Dabei wurden Bäume ausgewählt, die nicht durch Früchte o.ä. parkende Autos beschmutzen.

#### Zum Artenschutz

Es wird nicht die Auffassung geteilt, dass die durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung unzureichend ist. Vielmehr entspricht die Artenschutzvorprüfung den rechtlichen Erfordernissen so wie diese in der Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 vorgeschrieben ist. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde wird ebenfalls nicht die Auffassung geteilt, dass der Baumbestand bereits so alt ist, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Baumhöhlen zu rechnen ist und der doch ziemlich erhebliche Aufwand für weiter gehende Untersuchungen (z.B. mit Hubsteigern etc.) sachlich gerechtfertigt wäre. Vielmehr sind die Bäume in einem sehr guten Pflegezustand und auch rundum gut einsehbar, so dass ein umfangreicheres Untersuchungsprogramm nicht gerechtfertigt wäre. Darüber hinaus sind Eingriffe in den Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Brutzeit zulässig. Dies dient u.a. dem Schutz der in den Gehölzen vorkommenden und dort ggf. brütenden Tiere. Hierzu wurde bereits ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird nicht bestritten, dass das Plangebiet als Jagdquartier durch Fledermäuse genutzt wird. Dies

lässt an sich aber noch keinen Rückschluss auf das Vorkommen von schützenswerten Fledermausquartieren zu. Obwohl derzeit nicht davon ausgegangen wird, dass Baumhöhlen und Vogelnester in den Bäumen vorhanden sind, wird die geforderte Kontrolle der Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Vogelnester vor deren Fällung durchgeführt. Ebenso werden, trotz der bereits durchgeführten Begehung der Gebäude, im Vorfeld von Abrissmaßnahmen die Gebäude nochmals von einem qualifizierten Gutachter gründlich auf das eventuelle Vorkommen geschützter Tierarten (v.a Fledermausquartiere auf Speichern, in leer stehenden Räumen oder an bzw. in Außenmauern) untersucht. Zu den vorgenannten Untersuchungen werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Unabhängig davon befinden sich im westlich anschließenden Karl-van-Berk-Park, mit den dort reichlich vorhandenen älteren Baumbestand und den östlich gelegenen Freiflächen ausreichende Lebensräume für die betroffenen Arten. Verbotstatbestände nach BNatSchG, die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sind daher nicht erkennbar.

#### Zum Verfahren

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Das Plangebiet erfüllt die rechtlichen Voraussetzungen, die an die Anwendung des § 13 a BauGB gestellt werden. Per Legaldefinition des § 13 a Abs.1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, der „Nachverdichtung“ und „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“. In diesem Fall liegen zumindest „andere Maßnahmen“ im Sinne der „Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vor. Darüber hinaus handelt es sich um eine Innenbereichsfläche, umgeben von bebauten Siedlungsstrukturen.

Es ist auch nicht zu befürchten, dass es sich bei der Fläche des Plangebietes um einen kleinen Teil einer größeren zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt. Hierzu fehlen sowohl die erforderlichen engen sachlichen, räumlichen als auch zeitlichen Zusammenhänge im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr.1. Ein sachlicher Zusammenhang zu anderen Flächen ist nicht erkennbar, da es sich hier um ein abgeschlossenes Projekt handelt, das in keiner Abhängigkeit zu anderen Projekten steht oder Teil einer größeren Gesamtfläche ist, für die ein einheitliches städtebauliches Konzept geplant ist. Ein räumlicher Zusammenhang zu Bebauungsplänen die sich in Aufstellung befinden oder kurzfristig aufgestellt werden sollen, ist ebenfalls nicht gegeben. Ein zeitlicher Zusammenhang ist nur gegeben, wenn Bebauungspläne parallel laufen, sich zeitlich überlappen oder eng aufeinander folgen. Dies kann hier ebenfalls ausgeschlossen werden, da keine Entwicklung einer angrenzenden Fläche (z.B. das sog. Odfener Feld) geplant ist.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Hinweis zur Untersuchung der Gebäude hinsichtlich des Vorhandensein von geschützten Tierarten zu ergänzen und einen Hinweis zur Kontrolle der Bäume vor Fällung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen oder Vogelnester in den Bebauungsplan aufzunehmen und nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der Lage des Plangebietes und den verkehrsbedingten Immissionsbelastungen, zum Artenschutz, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zum Verfahren zur Kenntnis.

#### **2. „Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen“, Schreiben vom 18.07.2013 (Anlage 15)**

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht geprüft wurde, ob Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm durch Verkehr auf der L 164 erforderlich sind.

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

Aufgrund der Entfernung von mindestens 200 m zur östlich gelegenen L 164 und der zwischen der L 164 und dem Plangebiet liegenden Bebauung entlang der L 164 ist nicht mit

einer Verkehrslärmbelastung des Plangebietes zu rechnen. Daher sind auch keine Lärmschutzmaßnahmen oder sonstige Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung zu erwarten.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung bzgl. des Lärms der L 164 zur Kenntnis.

**3. Enwor GmbH, Schreiben vom 30.07.2013 (Anlage 16)**

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird um Beachtung der bestehenden Trinkwasserleitungen bei den Planungen und um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bestehende Trinkwasserleitungen sind von den Planungen weitestgehend nicht betroffen. Die konkreten Baumaßnahmen im Rahmen der Trinkwasserversorgung sind darüber hinaus nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens, werden aber bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden ebenfalls die Versorgungsträger weiterhin beteiligt.

**Beschlussentwurf:**

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

**4. „StädteRegion Aachen“, Schreiben vom 12.08.2013 (Anlage 17)**

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es werden folgende Anregungen vorgebracht.

Im Vorfeld von Abrissmaßnahmen, die Vorzugsweise in den Sommermonaten erfolgen sollten, sind die Gebäude von einem qualifizierten Gutachter gründlich auf das eventuelle Vorkommen geschützter Tierarten (v.a. Fledermäuse) zu untersuchen. Sollten dabei Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder im Brutgeschäft befindlicher Vögel festgestellt werden, ist jegliche Abrisstätigkeit sofort einzustellen und die Untere Landschaftsbehörde unverzüglich zu informieren.

Alle Bäume, die innerhalb des Plangebietes gefällt werden, sind unmittelbar vor Fällung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen oder Vogelnester zu kontrollieren. Sollten diese vorgefunden werden, ist vor Fällung die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Bebauungsplan wurde bereits ein Hinweis auf die erforderliche Untersuchung von länger leerstehenden Gebäuden hinsichtlich des Vorhandenseins von geschützten Tierarten aufgenommen. Dieser Hinweis wird nun entsprechend der Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde konkretisiert.

Hinsichtlich der erforderlichen Kontrolle der zu fällenden Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Vogelnester wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Hinweis zur Untersuchung der Gebäude hinsichtlich des Vorhandenseins von geschützten Tierarten zu ergänzen und einen Hinweis zur Kontrolle der Bäume vor Fällung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen oder Vogelnester in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## 5. „regionetz GmbH“, Schreiben vom 15.08.2013 (Anlage 18)

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf das nach der ersten Offenlage eingegangene Schreiben vom 23.04.2013 (**Anlage 19**) mit folgenden Anregungen verwiesen:

Dort wird angemerkt, dass die Erweiterung der Erdgasversorgung des Plangebietes unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit steht.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ggf. Schutzmaßnahmen der Versorgungsleitungen aufgrund von Gehölzpflanzungen erforderlich werden und diese zu Lasten des Veranlassers gehen.

Bestandspläne und eine Leitungsschutzzeinsweisung sind vor Bauausführung über die Internetplanauskunft der regionetz GmbH einzuholen.

Letztendlich wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufgrund der geplanten Errichtung von 30 – 35 Wohneinheiten im Plangebiet wird von einer gegebenen Wirtschaftlichkeit der Versorgung mit Erdgas ausgegangen.

Die Hinweise zu den ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen der Versorgungsleitungen und auf die Einholung von Informationen zu den Bestandsplänen und Leitungsschutzzeinsweisungen sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens. Sie werden jedoch in den nachfolgenden Planungen und Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Die im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen anfallenden Kosten werden durch den Erschließungsträger getragen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden ebenfalls die Versorgungsträger weiterhin beteiligt.

### **Beschlussentwurf:**

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

## 6. „NABU, Kreisverband Aachen - Land“, Schreiben vom 21.08.2013 (Anlage 20)

Es werden folgende Anregungen und Bedenken zu der Vorprüfung der Artenschutzbelange und den grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgebracht:

### Vorprüfung der Artenschutzbelange

Die Vorprüfung der Artenschutzbelange wurde durchgeführt, obwohl dies nicht erforderlich ist. Sollte das Verfahren geändert werden ist eine umfassende Umweltverträglichkeitsstudie erforderlich, wofür das vorgelegte Gutachten nicht geeignet ist, da es erhebliche Mängel aufweist und ein Gefälligkeitsgutachten zur Bestätigung der Umsetzung der geplanten Bebauung ist. Diese Auffassung wird wie folgt konkretisiert:

Der Zeitraum der Prüfung ist für eine seriöse ökologische Bewertung zu kurz gewählt.

Es werden Angaben des LANUV auf der Basis des Messtischblattes TK 5102 Herzogenrath abgearbeitet, dessen allgemeine Aussagekraft für eine Beurteilung der Betroffenheit der Arten innerhalb des Plangebietes ungeeignet ist (z.B. das im Umfeld der Baumaßnahme keine für Biber interessanten Gewässer vorhanden sind).

Bei der Prüfung der potentiellen Betroffenheit der planungsrelevanten Art „Waldohreule“ wird eine detailliertere Recherche zu den nachgewiesenen Brutvorkommen vermisst. Darüber hinaus haben in den Bäumen der westlich angrenzenden Parkanlage nie Brutnester der Waldohreule stattgefunden. Im Übrigen wird die Flexibilität und Siedlungstoleranz (hinsichtlich der Schlaf- und Brutplätze) der

Waldohreule nicht so hoch eingeschätzt wie vom Gutachter angenommen. Waldohreulen würden, entsprechend wissenschaftlicher Veröffentlichungen, Siedlungsräume eher meiden und bestenfalls in Randbereichen mit angrenzenden Freiflächen Schlaf- und Brutplätze aufsuchen.

Die Zwergfledermaus ist in der gesamten Siedlung Ofdon verbreitet, sofern noch geeignete Baustrukturen vorliegen.

Es wird auf weitere Internetadressen mit Artenlisten verwiesen.

Es wird keine Bewertung des Baumbestandes, insbesondere der alten, über 60 Jahre alten Bäume, der Heckenstrukturen und der Gebüsche vorgenommen. Die freistehenden Solitäre Bäume haben eine für ihre Art typische Wuchsform, die so in Forste oder manchen Parkanlagen nicht vorkommt. Sie weisen auch eine ausgeprägte Resistenz gegen „Schädlinge“ auf. Aus dem vorgenannten ergibt sich eine hohe ökologische Wertigkeit und Schutzwürdigkeit der Bäume.

Der vorgesehene Erhalt von zwei Bäumen ist nicht dauerhaft, da die Erfahrung zeigt, dass die Bäume über kurz oder lang aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht beseitigt oder zumindest stark beschädigt werden. Die vorgesehenen Baumscheiben von 6 qm mit der zu erwartenden umgebenden Versiegelung reichen für eine angemessene Wasserversorgung der Bäume nicht aus.

Appelle von Kommunen an die Bürger, ihre Bäume mit mehreren Litern während der Trockenperiode zu wässern sind „dreist“. Eine Bewässerung sollte doch eher von den Kommunen vorgenommen werden.

Durch den Verlust des ehemaligen „Feuchtbiotopes“ können ggf. Amphibien betroffen sein. Ebenso werden Bodenbrüter und Wirbellose Rote–Liste–Arten nicht bewertet.

Als Fazit der Analyse der Vorprüfung wird deutlich, dass diese nachlässig durchgeführt wurde und Steuergelder verschwendet wurden.

#### Methodik der Vorprüfung

Die Anwendung der Methodik mag formell richtig sein. Es wird jedoch empfohlen auch andere Argumente, die sich auf ökologische Zusammenhänge beziehen, zu berücksichtigen. Dies sind:

Rückgrat der Siedlung Ofdon ist das Grünkreuz, welches unter Einbeziehung der öffentlichen Flächen (u.a die Fläche im Plangebiet) erhalten werden sollte. Dabei sollen die Wohlfahrtswirkungen der Bevölkerung als auch ökologische Aspekte berücksichtigt werden.

Die Vernetzung der Grünbereiche hat eine enorme Bedeutung, die einen Erhalt der Freiflächen in dem Plangebiet erfordert. In diesem Zusammenhang wird noch einmal auf die Fragwürdigkeit der Anwendung des § 13 a BauGB hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließende Fläche des „Odfener Feldes“ noch ein relativ großes Artenvorkommen aufweist, da in dessen Randbereichen noch viele naturnahe Landschaftselemente vorhanden sind. Hierzu zählen auch die Landschaftselemente im Plangebiet, die mittel oder unmittelbar die Verbindung zu Landschafts- und Naturschutzgebieten herstellen.

#### Anmerkungen zu textlichen Festsetzungen und Hinweisen

Im Vergleich mit der bestehenden Begründung sind die Arten der Pflanzlisten indiskutabel. Sie haben eine reine Alibi Funktion.

In Relation zur beabsichtigten Rodung kann, auch unter Berücksichtigung des Hinweises auf den Abgang von Bäumen, nicht von einem Erhalt von Bäumen gesprochen werden.

Unter dem Hinweis zum Artenschutz sollte auf die Formulierung „die Entfernung des Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken“ verzichtet werden, da ein Total-Kahlschlag im Plangebiet befürchtet wird.

Die festgesetzten Einfriedungen mit Hecken sind, u.a. aufgrund der Pflanzenauswahl und der Höhenvorgaben, sowohl als Lebensraum für Tiere noch als Schutzfunktion für Menschen ungeeignet.

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche ist in Relation zur momentan vorhandenen öffentlichen Grünfläche peinlich, es sei denn sie dient zukünftig als Erschließung des Odfener Feldes.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### Zur Vorprüfung der Artenschutzbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben (Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010) eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für Bebauungspläne der Innentwicklung nach § 13 a BauGB.

Das Verfahren dieses Bebauungsplanes wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Wechsel zu einem „klassischen“ Verfahren ist nicht vorgesehen, da das Plangebiet die rechtlichen Voraussetzungen, die an die Anwendung des § 13 a BauGB gestellt werden erfüllt. Per Legaldefinition des § 13 a Abs.1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innentwicklung der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, der „Nachverdichtung“ und „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“. In diesem Fall liegen zumindest „andere Maßnahmen“ im Sinne der „Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vor. Darüber hinaus handelt es sich um eine Innenbereichsfläche, umgeben von bebauten Siedlungsstrukturen, die im Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist und bereits heute eine Baufläche darstellt.

Es ist auch nicht zu befürchten, dass es sich bei der Fläche des Plangebietes um einen kleinen Teil einer größeren zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt. Hierzu fehlen sowohl die erforderlichen engen sachlichen, räumlichen als auch zeitlichen Zusammenhänge im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr.1. Ein sachlicher Zusammenhang zu anderen Flächen ist nicht erkennbar, da es sich hier um ein abgeschlossenes Projekt handelt, das in keiner Abhängigkeit zu anderen Projekten steht oder Teil einer größeren Gesamtfläche ist, für die ein einheitliches städtebauliches Konzept geplant ist. Ein räumlicher Zusammenhang zu Bebauungsplänen die sich in Aufstellung befinden oder kurzfristig aufgestellt werden sollen, ist ebenfalls nicht gegeben. Ein zeitlicher Zusammenhang ist nur gegeben, wenn Bebauungspläne parallel laufen, sich zeitlich überlappen oder eng aufeinander folgen. Dies kann hier ebenfalls ausgeschlossen werden, da keine kurzfristige Entwicklung einer angrenzenden Fläche (z.B. das sog. Odfener Feld) geplant ist.

Die erarbeitete „Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe 1)“ entspricht den rechtlichen Vorgaben. Von der am Verfahren beteiligten Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen wurden sowohl keine Mängel der Vorprüfung (Stufe I) beanstandet als auch keine weiterführende Art-zu-Art-Betrachtung (Stufe II) gefordert. Von einem Gefälligkeitsgutachten kann daher nicht gesprochen werden. Es ist richtig, dass die Vorprüfung nicht den Anforderungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht. Diese ist aber, wie zuvor dargelegt, auch nicht erforderlich.

Der Untersuchungszeitraum ist für eine Vorprüfung (Stufe 1) angemessen.

Die zu prüfende Artenliste ist vom zuständigen Landesamt vorgegeben und umfasst alle relevanten Arten. Die Prüfung erfolgte im Rahmen einer angemessenen und üblichen systematischen Abarbeitung. Dabei werden sowohl einfach zu bewertende Arten (wie z.B. der Biber), genauso wie schwierige Fälle betrachtet. Der Bemerkungen zu der Vorgehensweise der Prüfung ist nicht sachdienlich.

Die Aussagen zur Waldohreule, die tatsächlich mit einem unregelmäßigen Vorkommen betroffen ist (dies ist auch den Hinweisen der Internetseiten zu entnehmen, auf die der NABU explizit hinweist), sind der Sachlage entsprechend umfangreicher. Gerade weil die Nistplätze von Waldohreulen nicht wie beim Steinkauz traditionell langjährig benutzt werden, sondern immer wieder neu gesucht werden müssen, wird davon ausgegangen, dass die Art auch künftig in den unmittelbar angrenzenden Grünanlagen, insbesondere dem östlich anschließenden Karl-van-Berk-Park, brüten kann. Hiervon kann, aufgrund der fehlenden strikten Ortsbindung der Waldohreule, selbst dann davon ausgegangen werden, wenn dort in den zurückliegenden Jahren keine Bruten festgestellt wurden. Neben der ähnlichen Grünstruktur des Karl-van-Berk-Parks, ist auch dessen unmittelbare, störungsfreie Vernetzung zum Broichbachtal hinsichtlich des Lebensraums für die Waldohreule positiv zu bewerten. Die vorgenannten Einschätzungen werden sowohl von dem Gutachter als auch der Unteren Landschaftsbehörde geteilt.

Die Auffassung, dass die Zwergfledermaus „im gesamten Siedlungsbereich von Oden verbreitet ist“, wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig von dem Vorkommen ist die Zwergfledermaus wegen ihrer Fähigkeit auch kleinste Hohlräume zu nutzen in der Lage, auch Neubaugebiete zu besiedeln.

Unter den angegebenen Internetadressen werden hauptsächlich nicht-planungsrelevante Arten und nur wenige in dem Verfahren zu betrachtende planungsrelevante Arten (eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten, die bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten sind). Unter den Internetadressen wurde ein bisher nicht bearbeiteter Hinweis auf den Springfrosch gegeben, dessen Vorkommen im Plangebiet aber nicht plausibel erscheint und daher nicht weiter verfolgt werden muss.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Eine diesbezügliche Bewertung des Baum-, Hecken- und Gehölzbestandes ist daher nicht erforderlich. Hiervon unabhängig ist die bereits unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes erforderliche und auch durchgeführte Betrachtung der Bäume. Aus diesen Untersuchungen lassen sich keine Verbotstatbestände, die einer Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen könnten, ableiten. Darüber hinaus lässt das durch Zeitzeugen belegte Alter von nur 60 Jahren keineswegs auf eine besondere Bedeutung der Bäume schließen. Dies ist erst ab einem Alter von ca. 150 Jahren regelmäßig der Fall. Die Wuchsform eines Baumes ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht von Bedeutung.

Bei dem zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um einen Baum am Rande des östlichen Erschließungsstiches und um die Ortsbild prägende Linde mit einem Kronendurchmesser von ca. 18 m innerhalb des Angers. Aufgrund der Lage des Baumes innerhalb des Angers, dessen Oberfläche außerhalb der eigentlichen Straßenflächen mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden soll, ist eine Schädigung oder gar Fällung des Baumes, nicht zu befürchten. Die 6 qm großen Baumscheiben sind nur für die neu zu pflanzenden Bäume vorgesehen. Diese Größe entspricht den allgemein anerkannten Empfehlungen.

Die Anmerkungen zur Bewässerung von Bäumen sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.

Bei dem „Feuchtbiotop“ handelt es sich um die mit Sträuchern bestandene Geländemulde, die durch die geplante Bebauung dem Naturhaushalt entzogen wird. Auch hierfür gilt die Regelung, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft jedoch als zulässig gelten bzw. als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Es gibt keine Hinweise darauf, dass planungsrelevante Amphibienvorkommen betroffen sein könnten. Die Hinweise auf Bodenbrüter und wirbellose Rote-Liste-Arten sind unbestimmt und können nicht nachvollzogen werden. In der Liste der planungsrelevanten Arten werden solche Arten nicht aufgeführt.

Aufgrund der vorgenannten Stellungnahmen kann das Fazit des NABU, dass die Vorprüfung nachlässig durchgeführt wurde und Steuergelder verschwendet wurden, nicht nachvollzogen werden.

#### Zur Methodik der Vorprüfung

Wie vom NABU eingeräumt, entspricht die erarbeitete „Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe 1)“ den rechtlichen Vorgaben (Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010). Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden auch weitere ökologische Zusammenhänge berücksichtigt. Unter anderem wurde berücksichtigt, dass das Plangebiet in einer integrierten Lage im bebauten Siedlungsbereich liegt und im Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Dahingehend ist gesamtträumlich die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu verringern. Hierzu trägt die hier vorgesehene Innenentwicklung, auf einer bereits teilweise versiegelten sowie infrastrukturell und verkehrstechnisch erschlossenen Fläche bei. Derzeit ist das Plangebiet zu ca. 50% (ca. 10.000 qm) versiegelt). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine maximale Versiegelung von ca. 12.000 qm ermöglicht. Durch die geforderte und planungsrechtlich gesicherte Errichtung der Stellplätze, Garagenzufahrten und Erschließungswege mit wasserdurchlässigen Materialien, wird die vorgenannte Versiegelung um ca. 500 bis 1.000 qm reduziert. Somit kann die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich, mit der daraus resultierenden Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, den Bau neuer Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsanlagen, verhindert oder zumindest reduziert werden.

Es ist richtig, dass ein wesentliches städtebauliches Element der Siedlung Ofden, die Grünstruktur ist. Prägend ist insbesondere der innere Grünzug des Karl-van-Berk-Parks, der als Nord-Süd-Verbindung vom Broichbachtal bis zum südlichen Siedlungsrand konzipiert wurde. Das sich auf Höhe des Plangebietes befindliche sog. „Grünkreuz“ erstreckt sich im inneren Siedlungsbereich zwischen der Daniel-Schreber-Straße im Westen bis zur Alfred-Brehm-Straße im Osten. Diese hohe ökologische Qualität, auch hinsichtlich der kleinklimatischen Wirkung sowie die sich daraus ergebende hohe Aufenthaltsqualität (Wohlfahrtsfunktion) für die Bürger der Siedlung Ofden bleiben auch weiterhin erhalten. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass ein Großteil der auf dem Plangebiet vorhandenen, durch Sträucher und Bäume gebildeten Randeingrünung in den geplanten Hausgärten erhalten bleibt, da zum einem eine Rodung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht vorgesehen ist und zum anderem die zukünftigen Bewohner des neuen Wohnquartiers ebenfalls ein Interesse an einer Abschirmung ihrer Freiflächen zu den angrenzenden Gärten haben werden. Daher ist auch nach der Umsetzung der Planung nach wie vor eine, wenn auch qualitativ geminderte Vernetzung der Grünstrukturen gegeben.

Zu den Bedenken hinsichtlich der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wird auf die Ausführungen in dieser Stellungnahme unter dem Punkt „zu Vorprüfung der Artenschutzbelange“ verwiesen.

Der Hinweis zu dem relativ hohen Artenvorkommen auf dem sog. „Ofdener Feld“, aufgrund der umgebenden Landschaftselemente, wird zur Kenntnis genommen. Wie die Artenschutzrechtliche Vorprüfung zeigt, sind aufgrund der vorgesehenen Planung jedoch derzeit keine Betroffenheit der planungsrelevanten Arten oder gar Verbotstatbestände erkennbar, die der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 327 entgegenstehen könnten.

#### Zu den Anmerkungen zu textlichen Festsetzungen und Hinweisen

Die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Gestaltung der Straßenräume und der Minimierung der Auswirkungen auf kleinklimatische Veränderungen und der lufthygienischen Situation. Die Festsetzungen entsprechen den rechtlichen Grundlagen. Die Arten der Pflanzlisten wurden mittlerweile in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Alsdorf geändert. Die Auswahl orientiert sich dabei an den Gehölzlisten des Landschaftsplanes I. Dabei wurden Bäume ausgewählt, die nicht durch Früchte o.ä. parkende Autos beschmutzen.

Wie bereits erwähnt ist davon auszugehen, dass ein Großteil der auf dem Plangebiet vorhandenen, durch Sträucher und Bäume gebildeten Randeingrünung in den geplanten Hausgärten erhalten bleibt, da zum einen eine Rodung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht vorgesehen ist und zum anderen die zukünftigen Bewohner des neuen Wohnquartiers ebenfalls ein Interesse an einer Abschirmung ihrer Freiflächen zu den angrenzenden Gärten haben werden. Von einem befürchteten „Total-Kahlschlag“ wird daher nicht ausgegangen. Auf die getroffene Formulierung hinsichtlich der Beschränkung der Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes auf das notwendige Maß, die dem Artenschutz dient, wird daher nicht verzichtet. Es handelt sich dabei um einen Hinweis und keine Festsetzung, so dass die höheren Anforderungen an die Bestimmtheit der verwendeten Begriffe einer Festsetzung, hier nicht angewendet werden müssen.

Mit der Festsetzung zu den Einfriedungen, die weitgehend (mit Ausnahme von zulässigen Mauern und Holzwänden zum Sichtschutz an Terrassen) als Hecken auszuführen sind, wird ein homogenes Siedlungsbild und der städtebaulich gewünschte Charakter der durchgrünten Baustruktur sichergestellt. Sie dient daher in erster Linie gestalterischen Gesichtspunkten und nicht ökologischen Aspekten.

Die öffentliche Grünfläche dient als Weiterführung der Wegeverbindung von dem Karl-van-Berk-Park zu dem östlich des Angers gelegenen Wegenetz innerhalb der freien Landschaft. Sollte langfristig eine Entwicklung des Ofdener Feldes angestrebt werden, so ist eine ggf. erforderliche Anbindung von dem Plangebiet aus, über die derzeit nur mit einem Fußweg geplante Grünfläche, denkbar aber nicht zwingend erforderlich.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Vorprüfung der Artenschutzbelange, zu der Methodik der Vorprüfung und zu den Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen zur Kenntnis.

#### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Mit der Verlagerung des VabW und der Schaffung von Wohnbaufläche wird das ca. 2,2 ha große städtische Grundstück für eine Vermarktung frei. Die daraus gewonnenen Einnahmen fließen in die Konsolidierung des städtischen Haushaltes ein.

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

Das geplante Vorhaben ist eine Maßnahme der behutsamen Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Mit der beabsichtigten Bebauung werden Wohnflächen geschaffen, ohne zusätzliche Freiräume in Anspruch zu nehmen. Die Nachfrage nach Wohnbauland in diesem Gebiet wird bei gleichzeitig verbesserter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur kompensiert.

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Plangebiet
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf BP 327
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 327 – Alfred-Brehm-Straße –
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen BP 327
- Anlage 5: Begründung BP 327
- Anlage 6: Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I)
- Anlage 7: Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag
- Anlage 8: Übersicht der Anregungen aus der 2. öffentlichen Auslegung
- Anlage 9: „Herr R. und Frau S.“, Hasenweg, Schreiben vom 13.08.2013
- Anlage 10: „Herr K.“, Lerchenweg, Schreiben vom 14.08.2013
- Anlage 11: „Frau und Herr L.“, Hamsterweg, Schreiben vom 19.08.2013
- Anlage 12: „Frau B.“, Alfred-Brehm-Straße, Schreiben vom 29.08.2013
- Anlage 13: „Bund für Umwelt und Naturschutz, Deutschland“, Schreiben vom 16.07.2013
- Anlage 14: BUND, Schreiben vom 17.03.2013
- Anlage 15: „Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen“, Schreiben vom 18.07.2013
- Anlage 16: Enwor GmbH, Schreiben vom 30.07.2013
- Anlage 17: „StädteRegion Aachen“, Schreiben vom 12.08.2013
- Anlage 18: „regionetz GmbH“, Schreiben vom 15.08.2013
- Anlage 19: „regionetz GmbH“, Schreiben vom 23.04.2013
- Anlage 20: „NABU, Kreisverband Aachen - Land“, Schreiben vom 21.08.2013
- Anlage 21: Verkehrsuntersuchung zum BP 327