Stadt ALSDORF

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr:
2010/0438-2.1
Beschlussvorlage
vom 10.03.2010
öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
27.05.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 312 - Martin Struff Straße - a)Beschlussfassung das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 312 auf der Grundlage des § 13a BauGB weiterzuführen b)Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung c)Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 312

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Technische Beigeordnete
gez. Spaltner Dezernent	Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

a) beschließt das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 312 auf der Grundlage des § 13a BauGB weiterzuführen

b) beschließt nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe

c) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 312 – Martin Struff Straße -

Darstellung der Sachlage:
n seiner Sitzung am 16.06.2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 – Martin Struff Straße - sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß der §§ 2, 3 und 4 BauGB beschlossen. Da der Bebauungsplan Nr. 312 eine Maßnahme der Nachverdichtung ist, ist eine Weiterführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB möglich.

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 Berechnung der Flächen des städtebaulichen Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 312 ergab, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei ca. 6.076 m² liegt. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn unter anderem die zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m² unterschritten wird.

Somit erfüllt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 312 neben den allgemeinen Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auch die Unterschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

Lage des Plangebietes
Das Plangebiet **(Anlage 1)** liegt im Stadtteil Hoengen. Es wird im Osten durch die Martin Struff Staße begrenzt, westlich bildet die Wohnbebauung an der “Schillerstraße” die Grenze. Im Süden bildet der Friedhof die Grenze des Plangebiets, nördlich ist die Bebauung am “Im Franchsfeld” bzw. die Bebauung entlang der “Langstraße” die Grenze des Geltungsbereiches. Die Größe des Plangebiets beträgt 1,7 ha.

Planerische Rahmenbedingungen
Der Gebietsentwicklungsplan - GEP - stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - “Allgemeiner Siedlungsbereich” dar.

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für den östlichen Teil des Gebietes “Wohnbauflächen” dar. Für den westlichen Teil des Gebietes stellt der Flächennutzungsplan 2004 “Grünflächen” mit Zweckbestimmung “Friedhof” dar. Die Grünfläche war zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen. Jedoch kann mit jetzigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass der Friedhof zukünftig keine Erweiterungsflächen beanspruchen wird. Daher soll diese Fläche als Wohngebiet entwickelt werden.

Im Parallelverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 erforderlich. Die “Grünfläche” soll mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 in “Wohnbaufläche” geändert werden, damit der Bebauungsplan Nr. 312 aus dem Flächennutzungsplan 2004 entwickelt werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 312 - Martin Struff Straße - überplant den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 267 - Hoengen Sportplatz -. Der Bebauungsplan Nr. 267 stellt für das Plangebiet WA “Allgemeines Wohngebiet” dar. Eine Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 267 ist erforderlich, da die Friedhofserweiterungsfläche nur über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 267 erschlossen werden kann.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
Da die im Flächennutzungsplan 2004 noch als “Grünfläche” mit Zweckbestimmung “Friedhof” ausgewiesene Fläche nicht mehr als Erweiterungsfläche für den Friedhof freigehalten werden muss, steht hier eine hochwertige städtebaulich integrierte Fläche für die innere Verdichtung zu Verfügung. Der Bebauungsplan Nr. 312 verfolgt daher das Ziel, die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche für hochwertiges Wohnen zu entwickeln.
Zugleich wird mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 267 die Erschließung dahingehend modifiziert, dass zum einem die Friedhofserweiterungsfläche über den Bebauungsplan Nr. 267 erschlossen werden kann. Zum anderen sollen durch die geänderte Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 267 neue Grundstückszuschnitte erzeugt werden, die eine hochwertige Wohnbebauung ermöglichen.

Inhalt des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan Nr. 312 sieht die Erschließung des Gebiets durch eine Planstraße vor, die an die Martin Struff Straße angebunden wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 gehen von der Planstraße zwei Stichstraßen in nördliche Richtung ab. Von der westlichen Stichstraße geht ein Fußweg ab, der das Wohngebiet “Im Franchsfeld” an das Plangebiet anbindet.
Im gesamten Plangebiet ist eine hochwertige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen, deren Grundstücksgröße im Mittel bei 500m² liegt.

Der Bebauungsplan Nr. 312 **(Anlage 2)** ist der Vorlage mit der dazugehörigen Begründung **(Anlage 3)** beigefügt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Versammlung wurde am 09.12.2009 durchgeführt **(Anlage 4)**.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden ist im Schreiben vom 06.01.2010 erfolgt **(Anlage 5)**.

A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Niederschrift der Bürgerversammlung am 09.12.2009 **(Anlage 6)**

1. Herr S., Pützdreischstr.

Herr S. ist erstaunt darüber, dass der Hoengener Sportplatz bebaut werden soll. Er weist auf den Luftschutzstollen hin und das er dort als Kind mit Kriegsmunition gespielt hat, die später in einen Bombenkrater auf dem Sportplatz gesammelt wurde, der dann verfüllt wurde.
Des Weiteren gibt er zu Bedenken, dass der Gutachter zum einem an der falschen Stelle gebohrt und zum anderen nicht tief genug gebohrt hat, um den Bunker zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung
Das Ing.- Büro Gell & Partner GbR hat eine Erkundung des Luftschutzstollens gemäß den existierenden Lageplänen (des Stollens) vorgenommen **(Anlage 7)**. Dabei konnte die Lage und Existenz des Luftschutzstollens in mehreren Suchvorgängen nicht nachgewiesen werden. Dies lässt darauf schließen, dass die tatsächliche Lage von der vermuteten abweicht oder die Oberkante des Luftschutzstollens in einer Tiefe von mehr als 12.50 m unter derzeitiger Geländeoberkante liegt. Die Lage wird am nördlichen Rand des heutigen Sportplatzes vermutet. Deswegen wurde in diesem Bereich u.a. der zukünftige Spielplatz vorgesehen. Die Holzbauweise des Stollens lässt darauf schließen, dass dieser in der Zwischenzeit verrottet sein könnte. Nach dem Abtrag der Sportplatzasche werden weitere Suchbohrungen vorgenommen.
Um eventuell vorhandene Munition zu finden, wird das Gelände vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst abgesucht.

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

2. Herr T., Lilienstr.
Herr T. bestätigt die Aussagen von Herrn S. Auch er kann sich daran erinnern als Kind mit Munition gespielt zu haben und gibt zu Protokoll, dass aus seiner Erinnerung heraus der Eingang des Luftschutzstollens gegenüber der Martin- Struff- Straße 15 gelegen hat.

Stellungnahme der Verwaltung
Vergleiche Stellungnahme unter Punkt 1.

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

3. Herr R., Im Frnachsfeld
Herr R. fragt nach, ob das Gebiet bereist vom Kampfmittelräumdienst untersucht wurde.

Stellungnahme der Verwaltung
Das Plangebiet ist bisher noch nicht vom Kampfmittelräumdienst untersucht wurden. Grundsätzlich findet eine Begehung des Kampfmittelräumdienstes bei jedem neu aufgestellten Bebauungsplan statt, jedoch erst zu einem späteren Verfahrenstand. Demnach wird auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 312 noch vom Kampfmittelräumdienst untersucht.

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

4. Herr V., Im Franchsfeld
Herr V. fragt nach, ob bei der Planung der Höhenunterschied zwischen „Franchsfeld“ und Sportplatz berücksichtigt wurde. Weiterhin gibt er zu Protokoll, dass in seinem Garten noch Befestigungen der alten Flutlichtanlage sowie Betonelemente zur Absicherung des Sportplatzes vergraben sind. Er möchte wissen wer die Entsorgung und Wiederherstellung seines Gartens übernimmt.

Stellungnahme der Veraltung
Der Höhenunterschied wird durch die Festsetzung unterschiedlicher Firsthöhen berücksichtigt. Zusätzlich wird der Höhenunterschied innerhalb der Erschließungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen im notwendigen Rahmen durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.
Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden die notwendigen Ordnungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Dazu gehört die ordnungsgemäße Bereitstellung und Freilegung der zukünftigen Grundstücke. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

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

5. Frau B., Im Franchsfeld
Frau B. legt dar, dass die GSG die „Friedhofserweiterungsfläche“ als „unverbaubaren Blick“ vermarktet hat, was sich beim Grundstückskauf (der Grundstücke „Im Franchsfeld“) auf den Preis ausgewirkt hat. Demnach fühlen sich die Anwohner vom „Im Franchsfeld“ von der Stadt benachteiligt und befürchten einen Wertverlust der Grundstücke. Aus diesem Grund möchte Frau B. nicht, dass die Friedhofsfläche zu Bauland wird. Hierzu erfährt sie große Zustimmung aus der Versammlung, die sich allesamt gegen die Erschließung der „Friedhofserweiterungsfläche“ aussprechen.

Weiterhin weist Frau B. darauf hin, dass im Stadtteil Hoengen genügend Baugebiete vorhanden sind, womit gleichzeitig der Bedarf weiterer Baugebiete in Frage gestellt wird.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Bebauungsplan Nr. 312 sowie die m Parallelverfahren durchgeführte 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 ist eine Maßnahme der inneren Verdichtung. Mit der Erschließung innerstädtischer Flächen folgt die Stadt dem Leitbild (gemäß BauGB) der „Nachhaltigen Stadtentwicklung“, welches unter anderem das Ziel verfolgt, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Bei Maßnahmen der inneren Verdichtung müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowohl für die bestehende Bebauung als auch für die neue Bebauung eingehalten werden. Insofern kann nicht von einem Wertverlust der Grundstücke „Im Franchsfeld“ ausgegangen werden.
Trotz bestehender Neubaugebiete wird ein darüber hinausgehender Bedarf an attraktiven Baugrundstücken vornehmlich für die jüngere Generation aber aufgrund der zentralen Lage auch für ältere Einwohner Alsdorfs gesehen. Dieser Bedarf wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2009 bestätigt, das für den Eigentumsmarkt in Alsdorf ein hohes Bedarfsniveau konstatiert.

Daher wird seitens der Verwaltung weiterhin das Ziel verfolgt, die „Friedhofserweiterungsfläche“ als Baugebiet zu erschließen.

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt der Anregung nicht zu folgen.

6. Herr S., Im Franchsfeld
Herr S. weist noch mal auf den Höhenunterschied zwischen „Franchsfeld“ und Sportplatz hin und möchte wissen in welchen Dimensionen eine Absenkung des Niveaus erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung
Eine genaue Angabe zur Größenordnung, in der sich die Absenkung des Sportplatzniveaus durch Abtrag der oberen Schicht bewegt ist zurzeit noch nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Absenkung mind. 0,5m beträgt.

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

7. Herr R., Im Franchsfeld
Herr R. zeigt sich verwundert darüber, dass bereits Firsthöhen angegeben sind, obwohl noch keine genaue Erdhöhe (NN) feststeht.

Stellungnahme der Verwaltung
Beim Bebauungsplanentwurf Nr. 312 ist annähernd von den richtigen Erdhöhen ausgegangen worden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die genauen Erdhöhen (NN) durch einen öffentlich bestellten Vermesser zeitnah bestimmt.

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

8. Frau B., Im Franchsfeld
Frau B. fragt nach, ob das Versickerungsgutachten auf Probleme bei der Versickerung hinweist, da dies bei der Bebauung des Franchsfeldes, aufgrund des lehmigen Bodens, durchaus Probleme mit sich brachte.

Stellungnahme der Verwaltung
Von dem Büro Dipl. Geol. R. Noppeney wurde für den Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 267 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten

wurde im August 2009 für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 ergänzt **(Anlage 8)**. Gemäß Gutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken möglich, wenn im Bereich der Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch vorgenommen wird, um den oberen Lößlehm gegen gut durchlässiges Material auszutauschen. Damit wird die Verbindung zu Kiesschichten hergestellt, die in Tiefen unterhalb von 3 m anstehen. Für die Fläche der Parzelle 455 wird empfohlen, die Versickerung in den quartiären Kieshorizont einzubinden.

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

9. Frau L., Alsdorf
Frau L. weist darauf hin, dass bei der vorgesehenen Bebauung die „Friedhofserweiterungsfläche“ immer höher liegen wird als die Bebauung „Im Franchsfeld“. Das Regenwasser wird demnach immer auf die tiefer liegenden Grundstücke laufen.

Stellungnahme der Verwaltung
Vergleiche Stellungnahme unter Punkt 8.

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

10. Herr S., Martin Struff Str.
Herr S. möchte wissen, in welcher Form bei der Planung der Lärmschutz bedacht wurde.

Stellungnahme der Verwaltung
Zum Bebauungsplan Nr. 312 liegt ein Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag vor **(Anlage 9)**. Die darin dargelegten erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz sind im Bebauungsplan Nr. 312 festgesetzt worden.

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

11. Frau B., Im Franchsfeld
Frau B zeigt sich besorgt über den Höhenunterschied zwischen „Im Franchsfeld“ und der „Friedhofserweiterungsfläche“ Dies würde bedeuten, dass im Falle einer Bebauung die Gärten verschattet werden, da die Firsthöhe neben dem geographischen Höhenunterschied auch noch die Firsthöhe um 0,5m höher geplant ist als „Im Franchsfeld“.

Stellungnahme der Verwaltung
In der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 312 ist der Höhenunterschied zwischen dem Wohngebiet ‚Im Franchsfeld’ und der heutigen Friedhofserweiterungsfläche berücksichtigt. So wurde die Erschließungsstraße so weit wie möglich Richtung Südosten gerückt, um den Abstand zur Bestandsbebauung zu optimieren. Des Weiteren wurde die maximale Firsthöhe von 9.50 m auf 9 m reduziert. Demnach werden alle Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB eingehalten.

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

12. Frau B., Im Franchsfeld
Frau B. fragt nach, ob der Bedarf nach einem weiteren Wohngebiet geprüft worden ist.

Stellungnahme der Verwaltung
Trotz bestehender Neubaugebiete wird ein darüber hinausgehender Bedarf an attraktiven Baugrundstücken vornehmlich für die jüngere Generation aber aufgrund der zentralen Lage auch für ältere Einwohner Alsdorfs gesehen. Dieser Bedarf wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2009 bestätigt, das für den Eigentumsmarkt in Alsdorf ein hohes Bedarfsniveau konstatiert.

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

13. Frau H., Kirchstraße
Frau H. regt an, die Friedhofserweiterungsfläche als Parkplatz für die Friedhofsbesucher zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung
Aufgrund der städtebaulichen Situation ist die Friedhofserweiterungsfläche nicht als Parkplatz geeignet. Es ist eine „gefangene“ Fläche, an die ausschließlich Gärten der vorhandenen Wohnbebauung angrenzen. Somit liegt hier ein schützenwerter Bereich vor. Würde die Fläche als Parkplatz genutzt, entstehen erhebliche Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzung und Parkplatz.

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt der Anregung nicht zu folgen.

14. Frau B., Im Franchsfeld
Frau B. möchte wissen warum die Pazelle neben dem Sportplatz (Friedhofserweiterungsfläche) nicht im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 267 als Bauland ausgewiesen wurde.

Stellungnahme der Verwaltung
Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 wurde dies seitens des Eigentümers nicht gewünscht.

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

15. Herr R., Im Franchsfeld
Herr R. fragt nach, wie ein Verschattungsmodell erstellt werden kann, wenn noch nicht die endgültigen Höhen feststehen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Begutachtung des Schattenwurfs ist annähernd von den richtigen Höhen ausgegangen. Der Schattenwurf wird nach Verschiebung des Baufensters und Reduzierung der Höhen erneut erstellt.

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

16. Herr R., Im Franchsfeld
Herr R. gibt zu Bedenken, dass im Wohngebiet, aufgrund des Verkehrsaufkommens über Lärmschutzmaßnahmen nachgedacht werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Da die geplante Erschließungsstraße eine Sackgasse ist, kann davon ausgegangen werden, dass nur Anliegerverkehr stattfindet. Lärmschutzmaßnahmen sind insofern nicht erforderlich und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.
Weiterhin hat die Städteregion Aachen, Immissionsschutz, in der frühzeitigen Behördenbeteiligung hierzu keine Bedenken geäußert.

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

17. Herr V., Im Franchsfeld
Herr V. möchte wissen, ob die Fläche vom Investor „in einem Zuge“ vermarktet wird.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Vermarktung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

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

18. Frau H., Im Franchsfeld
Frau H. möchte wissen, ob der Baum (in der geplanten Verkehrsfläche) im Bereich des Friedhofes gefällt werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Bebauungsplan Nr. 312 setzt den Baum, mit dem größten Kronendurchmesser, als zu erhalten fest. Die angrenzende Fläche ist zum Schutz des Baumes als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Insgesamt müssen fünf Bäume für die Durchfahrt beseitigt werden. Zum Schutz der Kronentraufflächen der angrenzenden Bäume auf der verbleibenden Friedhofsfläche wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

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

19. Herr B., Im Franchsfeld
Herr B. möchte wissen, ob für diese Maßnahmen Ökoausgleich zu leisten ist.

Stellungnahme der Verwaltung
Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, gilt der Eingriff in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Somit ist kein landschaftsökologischer Ausgleich erforderlich.

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

20. Herr R., Im Franchsfeld
Herr R. fragt nach, ob die Möglichkeit besteht die Grundstücke der Schillerstraße rückseitig zu erschließen.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Bebauungsplan sieht eine solche Erschließung nicht vor.

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

21. Frau B. und Herr R., Im Franchsfeld
Sie bitten um erneute Überprüfung der Gutachten

Stellungnahme der Verwaltung
Die Gutachten basieren auf aktuellen empirischen Daten. Eine erneute Überprüfung ist demnach nicht erforderlich.

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

22. Herr T., Lilienstr.
Herr T. möchte wissen, ob das Vereinsheim an der Martin- Struff – Straße erhalten bleiben kann.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Bebauungsplan Nr. 312 sieht einen Erhalt des Vereinsheimes nicht vor.

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

23. Frau W., Im Franchsfeld
Frau W. regt an, den alten Sportplatz nicht als Bauland auszuweisen, sondern als Park zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung
Aufgrund der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und der südöstlich angrenzenden tiefen Parzellenstruktur ist eine Schaffung von zusätzlichen Grünflächen städtebaulich nicht sinnvoll.

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

24. Frau W., Im Franchsfeld
Frau W. möchte wissen, welche Nutzung der Sportplatz erfährt, wenn dieser nicht bebaut wird.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Bebauungsplan Nr. 312 sieht auf der Fläche Wohnnutzung vor. Eine andere Entwicklung ist nicht vorgesehen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind fristgerecht weitere Bedenken in schriftlicher Form eingegangen:

25. Herr und Frau L.-B., Im Franchsfeld; Schreiben vom 23.12.2009 (Anlage 10)
1. Die ruhige und grüne Lage war für die Anwohner des ‚Franchsfeldes' ausschlaggebend für den Kauf des Grundstücks. Die generelle Bebauung der Friedfhofserweiterungsfläche bedeutet für die Bewohner des ‚Franchsfeldes' eine Wertminderung ihrer Grundstücke.

2. Eine Erschließung der Friedhofserweiterungsfläche ist nur realisierbar, wenn von dem heutigen Friedhof eine Teilfläche als Zufahrtsstraße ausgebaut wird.

3. Es wird bemängelt, dass für die Neubebauung zwei Vollgeschosse mit maximal 9.50 m Firsthöhe vorgesehen sind, während für das ‚Franchsfeld' lediglich 1½ Geschosse mit maximal 9 m Firsthöhe zugelassen sind. Zusätzlich ist der Höhenunterschied von 1.30 m zu berücksichtigen.

4. Die Tiefe der Vorgärten zwischen Verkehrsfläche und Baufenster mit 6 m wird beanstandet.

5. Es wird davon ausgegangen, dass die Begutachtung des Schattenwurfs von falschen Höhen ausgegangen ist.

6. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen wird in Frage gestellt, weil zurzeit mehrere Neubaugebiete in der engeren Umgebung existieren.

7. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des hier vorhandenen Lößlehms wird das Bodengutachten angezweifelt, dass hier eine Versickerungsmöglichkeit sieht. Es wird befürchtet, dass das Niederschlagswasser das ca. 1.30 m tiefer liegende Wohngebiet ‚Im Franchsfeld' gefährdet.

8. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in dem bisher nicht nachgewiesenen Bunker nicht unerhebliche Mengen an Munition befinden. Es wird kritisiert, dass Hinweisen aus der Bevölkerung zur Verortung des Bunkers nicht hinreichend nachgegangen wurden.

Stellungnahme der Verwaltung
zu 1. Der Bebauungsplan Nr. 312 ist eine Maßnahme der inneren Verdichtung. Mit der Erschließung innerstädtischer Flächen folgt die Stadt dem Leitbild (gemäß BauGB) der „Nachhaltigen Stadtentwicklung", welches unter anderem das Ziel verfolgt, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Bei Maßnahmen der inneren Verdichtung müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowohl für die bestehende Bebauung als auch für die neue Bebauung eingehalten werden. Insofern kann nicht von einem Wertverlust der Grundstücke „Im Franchsfeld" ausgegangen werden.

zu 2. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der heute brach liegenden und mindergenutzten Friedhofserweiterungsflächen sicherzustellen, ist eine Anbindung nur über die Friedhofsfläche möglich. Nach erfolgter Vermessung der Grundstücksflächen im Bereich der Verbindungsstraße wird der am 9.12.2009 vorgestellte Planungsstand weiterverfolgt. Eine Notwendigkeit der Einengung der Verkehrsflächenbreite ergibt sich aus der Vermessung nicht. Ein reibungsloser Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit von LkW / LkW ist gewährleistet. Der geringste Abstand heutiger Gräber zum zukünftigen Fahrbahnrand liegt bei 2.30 m.

zu 3. Die Lage der geplanten Baufenster ermöglicht die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die gemäß der Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen. Allerdings wird der Anregung insofern gefolgt, dass die maximale Firsthöhe auf 9 m reduziert wird.

zu 4. Der Anregung wird insofern gefolgt, da der Abstand auf 5 m reduziert wurde. Des Weiteren wird die Tiefe des Baufensters von 14 m auf 12 m geändert, so dass das Baufenster insgesamt 3 m weiter Richtung Südosten rückt. Der Abstand der rückwärtigen Baugrenze zur Bestandsbebauung beträgt dann ca. 27-31 m.

zu 5. Die Begutachtung des Schattenwurfs ist annähernd von den richtigen Höhen ausgegangen. Der Schattenwurf wird nach Verschiebung des Baufensters und Reduzierung der Höhen erneut erstellt.

zu 6. Trotz bestehender Neubaugebiete wird ein darüber hinausgehender Bedarf an attraktiven Baugrundstücken vornehmlich für die jüngere Generation aber aufgrund der zentralen Lage auch für ältere Einwohner Alsdorfs gesehen. Dieser Bedarf wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2009 bestätigt, das für den Eigentumsmarkt in Alsdorf ein hohes Bedarfsniveau konstatiert.

zu 7. Von dem Büro Dipl. Geol. R. Noppeney wurde für den Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 267 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten wurde im August 2009 für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 ergänzt. Gemäß Gutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken möglich, wenn im Bereich der Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch vorgenommen wird, um den oberen Lößlehm gegen gut durchlässiges Material auszutauschen. Damit wird die Verbindung zu Kiesschichten hergestellt, die in Tiefen unterhalb von 3 m anstehen. Für die Fläche der Parzelle 455 wird empfohlen, die Versickerung in den quartiären Kieshorizont einzubinden.

zu 8. Das Ing.- Büro Gell & Partner GbR hat eine Erkundung des Luftschutzstollens gemäß den existierenden Lageplänen (des Stollens) vorgenommen **(Anlage 7)**. Dabei konnte die Lage und Existenz des Luftschutzstollens in mehreren Suchvorgängen nicht nachgewiesen werden. Dies lässt darauf schließen, dass die tatsächliche Lage von der vermuteten abweicht oder die Oberkante des Luftschutzstollens in einer Tiefe von mehr als 12.50 m unter derzeitiger Geländeoberkante liegt. Die Lage wird am nördlichen Rand des heutigen Sportplatzes vermutet. Deswegen wurde in diesem Bereich u.a. der zukünftige Spielplatz vorgesehen. Die Holzbauweise des Stollens lässt darauf schließen, dass dieser in der Zwischenzeit verrottet sein könnte. Nach dem Abtrag der Sportplatzasche werden weitere Suchbohrungen vorgenommen.
Um eventuell vorhandene Munition zu finden, wird das Gelände vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst abgesucht.

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

26. Herr und Frau B., Im Franchsfeld; Schreiben vom 22.12.2009 (Anlage 11)
Es wird eine Unterschriftensammlung die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 sowie gegen den Bebauungsplan Nr. 312 ‚Martin-Struff-Straße' eingereicht. Detaillierte Gründe für die Ablehnung werden nicht aufgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung
Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken bestätigt, dass ein Bedarf an attraktiven Baugrundstücken innerhalb des Stadtgebietes Alsdorf vorhanden ist. Dies wird auch durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2009 untermauert. Einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist die Innenentwicklung durch Nachverdichtung vorzuziehen. Dies entspricht auch der Intention des BauGB. Somit sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 312 ideal für eine Wohnbebauung, weil sie die Qualitäten des Außenbereiches mit der Lagegunst innerhalb des Ortsteils Hoengen verbinden.

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

27. Herr und Frau B., Im Franchsfeld; Schreiben vom 22.12.2009 (Anlage 12)
1. Die generelle Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche bedeutet für die Bewohner des Franchsfeldes eine Wertminderung ihrer Grundstücke.

2. Eine Verdichtung der Innenstadtbereiche wird im Gegensatz zur Stadtverwaltung für nicht sinnvoll gehalten. Andere Städte schaffen neue Grünflächen im Innenstadtbereich.

3. Die geplante Zufahrtsstraße zur heutigen Friedhofserweiterungsfläche widerspricht einer geregelten Gemeindeentwicklung. Die Erschließung über den heutigen Friedhof ist insbesondere für Anwohner und für Angehörige dort angrenzender Gräber eine Zumutung. Es ist zu klären, ob z.B. Rettungsfahrzeuge die Zufahrt passieren können, wenn dort zusätzlich geparkt werden darf.

4. Der Bedarf an Wohnbauflächen für junge Familien mit Kindern wird in Frage gestellt, weil mehrere Neubaugebiete mit entsprechender Zielgruppe in Alsdorf existieren.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in dem bisher nicht nachgewiesenen Bunker nicht unerhebliche Mengen an Munition befinden. Es wird kritisiert, dass Hinweisen aus der Bevölkerung zur Verortung des Bunkers nicht hinreichend nachgegangen wurden.

6. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des hier vorhandenen Lößlehms wird das Bodengutachten angezweifelt, dass hier eine Versickerungsmöglichkeit sieht. Es wird befürchtet, dass das Niederschlagswasser das ca. 1.30 m tiefer liegende Wohngebiet ‚Im Franchsfeld' gefährdet.

7. Es wird bemängelt, dass der Höhenunterschied von ca. 1.30 m zwischen dem Wohngebiet ‚Im Franchsfeld' und der heutigen Friedhofserweiterungsfläche nicht berücksichtigt wurde.

8. Es wird bemängelt, dass für die Neubebauung zwei Vollgeschosse mit maximal 9.50 m Firsthöhe vorgesehen sind, während für das Franchsfeld lediglich 1½ Geschosse mit maximal 9 m Firsthöhe zugelassen sind.

9. Es wird bemängelt, dass die Firstrichtung nicht festgesetzt wird.

10. Die Tiefe der Vorgärten mit 6 m wird beanstandet. Dadurch wird ein großer Schattenfall auf die Grundstücke ‚Im Franchsfeld' erwartet.

11. Es wird davon ausgegangen, dass die Begutachtung des Schattenwurfs von falschen Höhen ausgegangen ist.

12. Es besteht Klärungsbedarf bezüglich der Ausgleichsflächen und der Abholzung vorhandener Bäume auf dem heutigen Friedhof.

13. Eine Bebauung des Plangebietes wird aufgrund der vielen Probleme nur mit hohem finanziellem Aufwand möglich sein.

Stellungnahme der Verwaltung
zu 1. Der Bebauungsplan Nr. 312 ist eine Maßnahme der inneren Verdichtung. Mit der Erschließung innerstädtischer Flächen folgt die Stadt dem Leitbild (gemäß BauGB) der „Nachhaltigen Stadtentwicklung", welches unter anderem das Ziel verfolgt, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Bei Maßnahmen der inneren Verdichtung müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowohl für die bestehende Bebauung als auch für die neue Bebauung eingehalten werden. Insofern kann nicht von einem Wertverlust der Grundstücke „Im Franchsfeld" ausgegangen werden.

zu 2. Der Intention des BauGB entsprechend ist die Innenentwicklung durch Nachverdichtung einer Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches vorzuziehen. Die großen und tiefen Flurstücke des Ortsteiles Hoengen bieten etliche Möglichkeiten der Innenentwicklung. So ist auch das Wohngebiet Franchsfeld ein Ergebnis der Nachverdichtung. Aufgrund der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und der südöstlich angrenzenden tiefen Parzellenstruktur ist eine Schaffung von zusätzlichen Grünflächen nicht zielführend.

zu 3. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der heute brach liegenden Friedhofserweiterungsflächen sicherzustellen, ist eine Anbindung nur über die Friedhofsfläche möglich. Nach erfolgter Vermessung der Grundstücksflächen im Bereich der Verbindungsstraße wird der am 9.12.2009 vorgestellte Planungsstand weiterverfolgt. Eine Notwendigkeit der Einengung der Verkehrsflächenbreite ergibt sich aus der Vermessung nicht. Ein reibungsloser Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit von LkW / LkW ist gewährleistet. Der geringste Abstand heutiger Gräber zum zukünftigen Fahrbahnrand liegt bei 2.30 m.

zu 4. Trotz bestehender Neubaugebiete wird ein darüber hinausgehender Bedarf an attraktiven Baugrundstücken vornehmlich für die jüngere Generation aber aufgrund der zentralen Lage auch für ältere Einwohner Alsdorfs gesehen. Dieser Bedarf wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2009 bestätigt, das für den Eigentumsmarkt in Alsdorf ein hohes Bedarfsniveau konstatiert.

zu 5. Das Ing.- Büro Gell & Partner GbR hat eine Erkundung des Luftschutzstollens gemäß den existierenden Lageplänen (des Stollens) vorgenommen **(Anlage 7)**. Dabei konnte die Lage und Existenz des Luftschutzstollens in mehreren Suchvorgängen nicht nachgewiesen werden. Dies lässt darauf schließen, dass die tatsächliche Lage von der vermuteten abweicht oder die Oberkante des Luftschutzstollens in einer Tiefe von mehr als 12.50 m unter derzeitiger Geländeoberkante liegt. Die Lage wird am nördlichen Rand des heutigen Sportplatzes vermutet. Deswegen wurde in diesem Bereich u.a. der zukünftige Spielplatz vorgesehen. Die Holzbauweise des Stollens lässt darauf schließen, dass dieser in der Zwischenzeit verrottet sein könnte. Nach dem Abtrag der Sportplatzasche werden weitere Suchbohrungen vorgenommen.
Um eventuell vorhandene Munition zu finden, wird das Gelände vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst abgesucht.

zu 6. Von dem Büro Dipl. Geol. R. Noppeney wurde für den Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 267 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten wurde im August 2009 für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 ergänzt. Gemäß Gutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken möglich, wenn im Bereich der Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch vorgenommen wird, um den oberen Lößlehm gegen gut durchlässiges Material auszutauschen. Damit wird die Verbindung zu Kiesschichten hergestellt, die in Tiefen unterhalb von 3 m anstehen. Für die Fläche der Parzelle 455 wird empfohlen, die Versickerung in den quartiären Kieshorizont einzubinden.

zu 7. Der Höhenunterschied zwischen dem Wohngebiet ‚Im Franchsfeld' und der heutigen Friedhofserweiterungsfläche wurde berücksichtigt. So wurde die Erschließungsstraße so weit wie möglich Richtung Südosten gerückt, um den Abstand zur Bestandsbebauung zu optimieren. Des Weiteren wurde die maximale Firsthöhe von 9.50 m auf 9 m reduziert.

zu 8. Die Lage der geplanten Baufenster ermöglicht die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die gemäß der Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen. Allerdings wird der Anregung insofern gefolgt, dass die maximale Firsthöhe auf 9 m reduziert wird.

zu 9. Der Bebauungsplan Nr. 312 setzt die Firstrichtung für das nordwestliche Baufenster parallel zur Erschließungsstraße fest.

zu 10. Der Anregung wird insofern gefolgt, da der Abstand auf 5 m reduziert wird. Des Weiteren wird die Tiefe des Baufensters von 14 m auf 12 m geändert, so dass das Baufenster insgesamt 3 m weiter Richtung Südosten rückt. Der Abstand der rückwärtigen Baugrenze zur Bestandsbebauung beträgt dann ca. 27-31 m.

zu 11. Die Begutachtung des Schattenwurfs ist annähernd von den richtigen Höhen ausgegangen. Der Schattenwurf wird nach Verschiebung des Baufensters und Reduzierung der Höhen erneut erstellt.

zu 12. Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, gilt der Eingriff in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Somit ist kein landschaftsökologischer Ausgleich erforderlich.

zu 13. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 312

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

28. Herr R., Alsdorf; Im Franchsfeld vom 20.12.2009 (Anlage 13)
1. Die geplante Erschließung der Friedhofserweiterungsfläche wird bemängelt und für eine Zumutung gehalten. Es ist zu klären, ob z.B. Rettungsfahrzeuge die Zufahrt passieren können. Es sei nicht bekannt, in welcher Entfernung sich die vorhandenen Grabreihen zur geplanten Straße befinden.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass seit Jahren das Problem des Bunkers unterhalb des heutigen Sportplatzgeländes bekannt sei. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich sowohl unter dem Sportplatz als auch auf dem Wiesengrundstück Munition befindet.

3. Im Bereich der Durchfahrt zur Friedhofserweiterungsfläche werden Lärmschutzmaßnahmen vermisst.

4. Die ausreichende Dimensionierung des Mischwasserkanals unterhalb der Martin-Struff-Straße wird in Frage gestellt. Eine geordnete Versickerungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes wird angezweifelt.

5. Es besteht Klärungsbedarf bezüglich der Ausgleichsflächen und der Abholzung vorhandener Bäume auf dem heutigen Friedhof.

6. Aufgrund der Lage der Friedhoferweiterungsfläche ca. 1-1,50 m oberhalb des Wohngebietes ‚Im Franchsfeld' wird die maximale Firsthöhe von 9.50 m für die Neuplanung kritisiert. Es wird eine maximale Firsthöhe von 8 m bei einer I-geschossigen Bauweise vorgeschlagen.

7. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sollte die Firstrichtung festgesetzt werden. Ein planerisches ‚Durcheinander' sollte verhindert werden.

8. Die Dachneigung sollte entsprechend der Bebauung ‚Im Franchsfeld' auf maximal 30° festgesetzt werden.

9. Die 6 m tiefen Vorgärten des Baufensters südlich der Bestandsbebauung ‚Im Franchsfeld' wird kritisiert. Die Bebauungstiefe sollte auf 12 m reduziert werden.

10. Die Wendemöglichkeit im Bereich der Friedhofserweiterungsfläche wird für nicht ausreichend gehalten.

Stellungnahme der Verwaltung
zu 1. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der heute brach liegenden Friedhofserweiterungsflächen sicherzustellen, ist eine Anbindung nur über die Friedhofsfläche möglich. Nach erfolgter Vermessung der Grundstücksflächen im Bereich der Verbindungsstraße wird der am 9.12.2009 vorgestellte Planungsstand weiterverfolgt. Eine Notwendigkeit der Einengung der Verkehrsflächenbreite ergibt sich aus der Vermessung

nicht. Ein reibungsloser Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit von LkW / LkW ist gewährleistet. Der geringste Abstand heutiger Gräber zum zukünftigen Fahrbahnrand liegt bei 2.30 m.

zu 2. Das Ing.- Büro Gell & Partner GbR hat eine Erkundung des Luftschutzstollens gemäß den existierenden Lageplänen (des Stollens) vorgenommen **(Anlage 7)**. Dabei konnte die Lage und Existenz des Luftschutzstollens in mehreren Suchvorgängen nicht nachgewiesen werden. Dies lässt darauf schließen, dass die tatsächliche Lage von der vermuteten abweicht oder die Oberkante des Luftschutzstollens in einer Tiefe von mehr als 12.50 m unter derzeitiger Geländeoberkante liegt. Die Lage wird am nördlichen Rand des heutigen Sportplatzes vermutet. Deswegen wurde in diesem Bereich u.a. der zukünftige Spielplatz vorgesehen. Die Holzbauweise des Stollens lässt darauf schließen, dass dieser in der Zwischenzeit verrottet sein könnte. Nach dem Abtrag der Sportplatzasche werden weitere Suchbohrungen vorgenommen.
Um eventuell vorhandene Munition zu finden, wird das Gelände vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst abgesucht.

zu 3. Da die geplante Erschließungsstraße eine Sackgasse ist, kann davon ausgegangen werden, dass nur Anliegerverkehr stattfindet. Lärmschutzmaßnahmen sind insofern nicht erforderlich und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Weiterhin hat die Städteregion Aachen, Immissionsschutz, in der frühzeitigen Behördenbeteiligung hierzu keine Bedenken geäußert.

zu 4. Der Mischwasserkanal unterhalb der Martin-Struff-Straße ist ausreichend dimensioniert. Gemäß Versickerungsgutachten des Büros Dipl. Geol. R. Noppeney ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken möglich und auch ordnungsgemäß umsetzbar.

zu 5. Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 312 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, gilt der Eingriff in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Somit ist kein landschaftsökologischer Ausgleich erforderlich.

zu 6. Der Höhenunterschied zwischen dem Wohngebiet ‚Im Franchsfeld' und der heutigen Friedhofserweiterungsfläche wurde berücksichtigt. So wurde die Erschließungsstraße so weit wie möglich Richtung Südosten gerückt, um den Abstand zur Bestandsbebauung zu optimieren. Des Weiteren wurde die maximale Firsthöhe von 9.50 m auf 9 m reduziert.

zu 7. Der Bebauungsplan Nr. 312 setzt die Firstrichtung für das nordwestliche Baufenster parallel zur Erschließungsstraße fest.

zu 8. Die Dachneigungen im Bebauungsplan Nr. 312 ‚Martin-Struff-Straße' werden bei Satteldächern auf 30-35°, bei Pultdächern auf 15-25° festgesetzt und entsprechen damit den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes.

zu 9. Der Anregung wird gefolgt, da der Abstand auf 5 m reduziert wird. Des Weiteren wird die Tiefe des Baufensters von 14 m auf 12 m geändert, so dass das Baufenster insgesamt 3 m weiter Richtung Südosten rückt. Der Abstand der rückwärtigen Baugrenze zur Bestandsbebauung beträgt dann ca. 27-31 m.

zu 10. Die festgesetzte Wendemöglichkeit ist bezogen auf die Anzahl der anliegenden Grundstücke ausreichend dimensioniert.

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

29. Herr und Frau V., Im Franchsfeld; Schreiben vom 13.12.2009 (Anlage 14)

1. Die vorhandene Weißdornhecke zwischen der geplanten Straße zum ehemaligen Friedhofserweiterungsgelände und den Grundstücken ‚Im Franchsfeld 12 und 14' sollte erhalten werden.

2. Die vorgenannte Straße verläuft direkt hinter unserem Grundstück ‚Im Franchsfeld 14'. Die Fläche der Weißdornhecke sollte in eine eigenständige Parzelle umgewandelt werden, damit die Parzelle 460 nicht an der Straßenparzelle liegt.

3. Auf der Grenze zwischen der Parzelle 460 und der Sportplatzparzelle befinden sich große Betonfundamente vom ehemaligen Ballfangzaun. Diese sollten entfernt werden.

4. Die Einbeziehung der Friedhofserweiterungsfläche erscheint als Maßnahme, um den Sportplatz aufzuwerten und für einen Investor interessanter zu machen.

5. Es wird beantragt, zunächst den Sportplatz und dann das Friedhofserweiterungsgelände zu bebauen, um zu vermeiden, dass der Sportplatz aufgrund der geringeren Attraktivität unbebaut bleibt.

6. Zwischen Franchsfeld und dem Sportplatz besteht ein deutlicher Höhenunterschied, der sachgerecht auszugleichen ist.

Stellungnahme der Verwaltung
zu 1. Der Bebauungsplan Nr. 312 setzt die Weißdornhecke in 1.10 m Breite als zu erhalten fest.

zu 2. Der Bebauungsplan Nr. 312 setzt die Fläche der Weißdornhecke als öffentliche Grünfläche fest. Somit werden die Parzellen 460 und 461 nicht unmittelbar an die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen.

zu 3. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird durch den künftigen Investor entfernt.

zu 4. Die Möglichkeit der Einbeziehung der Friedhofserweiterungsfläche resultiert aus dem Umstand, dass diese Fläche aufgrund der geringen Bestattungszahlen und der geänderten Bestattungsmethoden nicht mehr als Friedhofserweiterungsfläche benötigt wird. Um die brach liegende, Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können, wurde sie in das Plangebiet einbezogen. Die Einbeziehung entspricht der Intention des BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung vorrangig zu behandeln. Nur über die Einbeziehung kann die Anbindung an das Straßennetz sichergestellt werden.

zu 5. Die Regelung von Bauabschnitten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 312.

zu 6. Der Höhenunterschied wird durch die Festsetzung unterschiedlicher Firsthöhen berücksichtigt. Der Höhenunterschied wird innerhalb der Erschließungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen im notwendigen Rahmen durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

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

B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

1. Städteregion Aachen, A70 Umweltamt, Schrieben vom 03.02.2010 (Anlage 15)

a) Wasserwirtschaft
Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in einzelnen Versickerungsanlagen wird aufgrund der vorgesehenen Grundstückszuschnitte und Baugrenzen aus Platzmangel auf einem Großteil der Grundstücke für nicht realisierbar gehalten. Ein ergänzendes Entwässerungskonzept mit Regenwasserkanal und einer zentralen Versickerungsanlage wird gefordert.

b) Immissionsschutz
Es wird empfohlen, die Gelände- und Gebäudehöhen im Vorfeld in Abstimmung mit dem Lärmgutachter festzulegen. Des Weiteren wird angeregt, die Bau- und Betriebsgenehmigungen der Gewerbebetriebe nördlich des Plangebietes hinsichtlich möglicher Lärmverursachender Tätigkeiten zu prüfen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die Baugenehmigungen für die besonders vom Lärm betroffenen Wohngebäude erst zu erteilen, wenn die Lärmschutzwand entsprechend den Forderungen erstellt wurde.

c) Bodenschutz / Altlasten
Es werden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert, wenn der rote Tennenbelag ordnungsgemäß und schadlos entsorgt wird.

d) Landschaftsschutz
Es wird darum gebeten, die Notwendigkeit der Anwendung des § 13a BauGB zu erläutern.

Stellungnahme der Verwaltung
zu a) Gemäß Gutachten des Büros Dipl. Geol. R. Noppeney ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken möglich, wenn im Bereich der Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch vorgenommen wird, um den oberen Lößlehm gegen gut durchlässiges Material auszutauschen. Eine Überprüfung aller potentiellen Grundstücke hat ergeben, dass die Versickerungsanlagen unter Wahrung von entsprechenden Sicherheitsabständen sinnvoll auf den einzelnen Grundstücken realisierbar sind.

zu b) Die Lärmschutzwand wird mit absoluten Höhen bezogen auf NN festgesetzt. Durch einen notwendigen Bodenabtrag im Bereich des heutigen Sportplatzes verbessert sich die Lärmsituation für die zukünftigen Anwohner. Die festgesetzte Höhe entspricht der heutigen Höhe der Lärmschutzwand. Das Lärmgutachten beruht auf den momentanen Betriebszeiten der angrenzenden Gewerbebetriebe. Vom Gutachter wurde überprüft, ob diese Zeiten mit den Angaben in den Bauakten identisch sind. Die Ausführung der Verlängerung der Lärmschutzwand erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vom Investor.

zu c) Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird der Tennenbelag ordnungsgemäß entsorgt. Die Durchführung wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt.

zu d) Das Verfahren wird, durch Beschluss, auf § 13a BauGB umgestellt. Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne der Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass die Größe der Grundflächen 20.000 m² nicht überschreiten und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Der Nachverdichtung im Innenbereich können auch Flächen unterliegen, die gemeinhin als ‚Außenbereich' im Innenbereich bezeichnet werden oder intensiv genutzte, aber nicht bebaute Flächen wie Sportplätze.

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

2. RWE Power AG, Schreiben vom 03.02.2010 (Anlage 16)

RWE weist auf den ehemaligen Luftschutzstollen hin und empfiehlt, die Lage des Stollens, eine eventuelle Verfüllung etc. zu erkunden und gegebenenfalls eine Überbauung auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Lage und Existenz des Luftschutzstollens konnte in mehreren Suchvorgängen nicht nachgewiesen werden. Dies lässt darauf schließen, dass die tatsächliche Lage von der vermuteten abweicht oder die Oberkante des Luftschutzstollens in einer Tiefe von mehr als 12.50 m unter derzeitiger Geländeoberkante liegt. Die Lage wird am nördlichen Rand des heutigen Sportplatzes vermutet. Deswegen wurde in diesem Bereich u.a. der zukünftige Spielplatz vorgesehen. Die Holzbauweise des Stollens lässt darauf schließen, dass dieser in der Zwischenzeit verrottet sein könnte. Nach dem Abtrag der Sportplatzasche werden weitere Suchbohrungen vorgenommen.

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

3. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 26.01.2010 (Anlage 17)

Zwecks Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird um rechtzeitige schriftliche Anzeige des Baubeginns gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt.

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

4. EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 22.01.2010 (Anlage 18)

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten. Unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit wird das Netz erweitert. Es wird um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung
Die EWV wird rechtzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt.

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

5. LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schrieben vom 06.01.2010 (Anlage 19)

Eine konkrete Aussage zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes ist nicht abschließend möglich, da eine systematische Erfassung der Bodendenkmäler in dieser Region bisher nicht durchgeführt wurde. Auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß den §§ 15 und 16 DSchG NW soll hingewiesen und Bodenfunde unverzüglich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung
Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

6. EBV GmbH, Schreiben vom 06.01.2010 (Anlage 20)
Einwirkungen aus dem ehemaligen Steinkohleabbau haben seit Jahrzehnten nicht mehr stattgefunden, so dass eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) 2. BauGB nicht erforderlich ist.
Auf den im nördlichen Teil der Sportplatzparzelle vermuteten Luftschutzraum wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung
Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) 2. BauGB wird nicht vorgenommen. Die Lage und Existenz des Luftschutzstollens konnte in mehreren Suchvorgängen nicht nachgewiesen werden. Dies lässt darauf schließen, dass die tatsächliche Lage von der bisher vermuteten abweicht oder die Oberkante des Luftschutzstollens in einer Tiefe von mehr als 12.50 m unter derzeitiger Geländeoberkante liegt. Die Lage wird am nördlichen Rand des heutigen Sportplatzes vermutet. Deswegen wurde in diesem Bereich u.a. der zukünftige Spielplatz vorgesehen. Die Holzbauweise des Stollens lässt darauf schließen, dass dieser in der Zwischenzeit verrottet sein könnte. Nach dem Abtrag der Sportplatzasche werden weitere Suchbohrungen vorgenommen.

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

7. Erftverband Bergheim, Schreiben vom 15.01.2010 (Anlage 21)
Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Eine geplante Versickerung sollte nur über belebte Bodenschichten erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung
Von dem Büro Dipl. Geol. R. Noppeney wurde für den Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 267 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten wurde im August 2009 für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 ergänzt. Gemäß Gutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken möglich, wenn im Bereich der Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch vorgenommen wird, um den oberen Lößlehm gegen gut durchlässiges Material auszutauschen. Damit wird die Verbindung zu Kiesschichten hergestellt, die in Tiefen unterhalb von 3 m anstehen. Für die Fläche der Parzelle 455 wird empfohlen, die Versickerung in den quartiären Kieshorizont einzubinden.

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

8. Enwor GmbH, Schreiben vom 12.01.2010 (Anlage 22)
Um Berücksichtigung und Beachtung der bestehenden Trinkwasserleitungen wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung
Das Plangebiet ist nicht von Bestandsleitungen betroffen.

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

Darstellung der Rechtslage:
Das Bebauungsplanverfahren Nr.312 - Martin Struff Straße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 27.07.1997 (BGBl. I S.2141) durchgeführt, in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:
Der Bebauungsplan Nr. 312 - Martin Struff Straße - ist von der Alsdorfer Bauland GmbH in Auftrag gegeben wurden. Die Alsdorfer Bauland GmbH trägt die Erschließungskosten.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:
Mit der Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche werden Wohnflächen ohne weitere Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen geschaffen. Es handelt sich um eine Maßnahme der “inneren Verdichtung”.

Anlage/n: