

**öffentliche Sitzung**

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
15.05.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p><b>Bebauungsplan Nr.209 – 1.Änderung – Blumenrath-Ost</b>  <b>a) Billigung des Bebauungsplanes Nr. 209 – 1.Änderung – Blumenrath-Ost</b>  <b>b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b></p>	

gez. Lo Cicero - Marenberg

_____ Bürgermeister	_____ Erster Beigeordneter	_____ Technische Beigeordnete
_____ Dezernent	_____ Kaufm. Betriebsleiter ETD	_____ Techn. Betriebsleiter ETD
_____ Kämmerer	_____ Rechnungsprüfungsamt	

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt den Bebauungsplan Nr.209 - 1.Änderung – Blumenrath Ost
- b) beschließt die die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

## Darstellung der Sachlage:

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.209 - 1.Änderung liegt im Süden des Stadtteils Blumenrath.

Das Plangebiet wird

im Norden durch die Poststraße,

im Osten durch die Euregio - Bahntrasse,

im Süden durch das Gelände der ehemaligen Aldi Filiale,

im Westen durch die Pestalozzistraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.209 1. Änderung - ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 46.402 m<sup>2</sup> (4,6 ha)

### Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I – „Herzogentrah – Würselen“ der StädteRegion Aachen und stellt für den Planbereich das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für die Fläche entlang der Bahntrasse „gemischte Baufläche“ dar. Im Parallelverfahren wird mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 für den nördlichen Teil des Plangebietes, in dem das Generationenwohnen WA I festgesetzt wird, die Darstellung von „gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert.

Für das übrige Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan W- Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr.209 1. Änderung überplant den nordöstlichen Teil des seit 24.12.2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.209 – Blumenrath Ost – der für den östlichen Bereich (entlang der Bahntrasse) des Plangebietes „Mischgebiet“ festsetzt, sowie im südöstlichen Bereich eine Fläche als P&R Parkplatz festsetzt. Der westliche Bereich ist als WA „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

### Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 209 – Blumentrath Ost- ist am 24.12.2004 rechtskräftig geworden. Ziel der Planung war es damals eine Mischgebietszone entlang der Bahnlinie und L 136 für kleine Gewerbebetriebe bereitzustellen, die als Arrondierung des angrenzenden Gewerbegebietes dienen sollte.

Ein weiteres Ziel war es, unter Einbezug der vorhandenen Siedlungsstrukturen, Wohnbauerweiterungsflächen für die Siedlung Blumenrath anzubieten.

Allerdings ist die geplante städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingetreten. Demzufolge ist davon auszugehen, dass die damaligen Entwicklungsziele, insbesondere die Arrondierung des Gewerbegebietes mit mischgebietstypischem Gewerbe entlang der Bahnlinie, nicht realisierbar sind. Vor dem Hintergrund der Inbetriebnahme der Euregiobahn, die für das Plangebiet einen erheblichen Standortvorteil als auch Attraktivitätssteigerung bedeutet, ist es jedoch nach wie vor

beabsichtigt, das Plangebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln. Daher wird die Plankonzeption dahingehend angepasst, dass nunmehr mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 209 das Ziel verfolgt wird, aktuell nachgefragte Wohnformen und Grundstückszuschnitte zu befriedigen. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass eine zeitnahe Entwicklung des Gebietes eintritt.

Für einen Teil des Plangebietes ist mehrgeschossiges Generationenwohnen vorgesehen, dass mit mischgebietstypischen Nutzungen flankiert wird (z.B. Dienstleistungen, wohnverträgliche Handwerke, Apotheke, Ärzte, Rehabilitationseinrichtungen, etc.). Somit wird auf die hohe Nachfrage nach solchen Wohnformen reagiert. Des Weiteren wurde das Erschließungskonzept dahingehend überarbeitet, dass eine dem Generationenwohnen gerechte Erschließung mit relativ breitem Straßenquerschnitt möglich ist. Dies ist im Hinblick auf einen hohen Anteil an älteren Bewohnern von besonderer Bedeutung, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, da ausreichend breite Geh-/Radwege entlang der Fahrbahn errichtet werden können.

Im Südwesten des Plangebietes ist nach wie vor Familienwohnen vorgesehen, welches sowohl Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser als auch Grundstücke für Doppelhaushälften bereitstellt. Somit wird auch dem Wunsch junger Familien Rechnung getragen, Eigentum in unmittelbarer Nähe zu einem ausgezeichnetem ÖPNV Anschluss an das Oberzentrum Aachen zu bilden.

Ferner ist ein Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 – Blumenrath Ost –, dass der Haltepunkt der Euregiobahn, im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, weiter nördlich an der Poststraße realisiert wurde. Daher ist vorgesehen an der Poststraße eine neue Bushaltestelle zu errichten, um eine gute Vernetzung des ÖPNV (Schiene – Bus) zu gewährleisten und die Nutzung des ÖPNV, insbesondere für Berufspendler, attraktiv bleibt. Allerdings lässt das zurzeit geltende Planungsrecht, für den Bereich der geplanten Bushaltestelle, keine Aufweitung des Straßenquerschnitts der Poststraße zu, die jedoch für die Errichtung der Haltestelle notwendig ist. Folglich ist eine Änderung des Planungsrechts angezeigt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Haltestelle zu schaffen, so dass eine optimale Vernetzung von Bus und Bahn gegeben ist.

### Erschließungskonzept

Im südlichen Bereich des Plangebietes schließt die Haupteerschließungsstraße, neben dem Grundstück der ehemaligen ALDI Filiale (heute Trink Gut), an die bereits bestehende Straße an. Die Planstraße verläuft von Süd nach Nord durch das Plangebiet und schließt im Norden an die Poststraße an. Hierüber wird der neu zu errichtende P&R Parkplatz, das Generationenwohnen, das Mischgebiet sowie zum Teil das Familienwohnen im südwestlichen Teil des Plangebietes erschlossen. Die Planstraße hat mit 12,5m einen komfortablen Straßenquerschnitt, so dass ausreichend breite Geh-/Radwege entlang der Fahrbahn errichtet werden können, damit eine sichere Integration von Fußgängern/Radfahrern in den Straßenverkehr gegeben ist. Dies ist im Hinblick auf das Generationenwohnen mit einem hohen Anteil an älteren Bewohnern von besonderer Bedeutung, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Es ist, im Gegensatz zum rechtskräftigem BP 209, geplant die Pestalozzistraße weiter durchführen und erst kurz vor der Kreuzung mit der L 136, Aachener Straße, abzutrennen, so dass auch weiterhin kein Durchgangsverkehr zwischen Poststraße und L 136 entstehen wird.

Abgehend von der Pestalozzistraße ist eine Stichstraße, mit Wendehammer, bis zur Euregiobahn geplant, die ebenfalls als Erschließungsstraße für das Generationenwohnen

sowie das Familienwohnen dient. Entlang den Planstraßen sind ausreichend Parkmöglichkeiten berücksichtigt worden, damit insbesondere der hohe Bedarf, der vom mehrgeschossigen Generationenwohnen sowie dem Mischgebiet ausgehen wird, gedeckt werden kann.

Des Weiteren wird ein Fußgängerweg entlang der Bahnstrecke von Nord nach Süd durch das Plangebiet führen, der eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zwischen Euregiobahnhaltepunktes und P+R Parkplatz gewährleistet, so dass eine optimale Anbindung an das ÖPNV Netz Richtung Oberzentrum Aachen besteht und zu einer Attraktivitätssteigerung des ÖPNV beitragen wird.

Die Stellplätze für das Generationenwohnen / Mischgebiet können derart angeordnet werden, dass der rückwärtige Bereich der Gebäude von Stellplätzen freigehalten wird. Dies eröffnet die Möglichkeit hochwertige Grünflächen (in den rückwertigen Bereichen) anzulegen, die eine hohe Aufenthaltsqualität versprechen. Entlang den Erschließungsstraßen werden ausreichend viele Stellplätze realisiert, die als Besucherstellplätze genutzt werden können.

Der Bebauungsplanentwurf (**Anlage 2**) ist dieser Vorlage mit seinen textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) sowie der Begründung (**Anlage 4**) als Anhang beigefügt

### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens Nr. 209 - 1. Änderung – Blumenrath Ost - ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Für die Errichtung des P&R Parkplatzes sind Mittel im Haushalt der Stadt Alsdorf bereitgestellt. Des Weiteren sind Zuschüsse beantragt, die der Bezirksregierung zur Prüfung vorliegen.

Gutachterliche Kosten werden von der Stadt Alsdorf getragen.

Die übrigen Kosten, insbesondere Erschließungskosten, sind von einem zukünftigen Investor zu tragen, so dass keine weiteren Kosten für die Stadt Alsdorf anfallen.

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

Die 1. Änderung des BP 209 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 209 – Blumenrath Ost -. Mit dieser Änderung werden lediglich Plankonzeption und Planinhalte modifiziert, jedoch keine neuen Freiflächen neu in Anspruch genommen, um Baurecht zu verwirklichen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 209 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erstellt. Gemäß LBP wurde eine gemischte Obstwiese als Ausgleich für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 auf folgenden Flurstücken angelegt:

Gemarkung Alsdorf, Flur 21, Flurstücke: 28,29, 30-34, 102,103 und 348.

Die Gesamtgröße der Ausgleichsmaßnahme beträgt ca. 20.000qm. Im weiteren Planverfahren wird eine Flächenbilanz erstellt, die darlegt ob, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 zusätzliche Flächen versiegelt werden. Falls unter Umständen eine höhere Versiegelung erfolgt, müssen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, andernfalls gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Mit der Umsetzung des P&R Parkplatzes werden zusätzliche Anreize geboten das ÖPNV Netz zu nutzen, wodurch KFZ - Fahrten und somit CO<sup>2</sup> Ausstoß vermieden werden.

Des Weiteren werden mit der Realisierung der 1. Änderung BP 209 verschiedene Bau-Wohnformen (Geschosswohnungsbau, Einfamilienhausbebauung) in einer gewachsenen Siedlungsstruktur, mit ausgezeichnetem ÖPNV Anschluss an das Oberzentrum Aachen, geschaffen. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung der Städte, so dass insbesondere unter Berücksichtigung des demographischen Wandel auch zukünftig bestehende Infrastruktur noch ausgelastet wird.

### **Anlage/n:**

**Anlage 1: Geltungsbereich zum BP 209 – 1. Änderung**

**Anlage 2: Bebauungsplanentwurf BP 209 – 1. Änderung**

**Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum BP 209 – 1. Änderung**

**Anlage 4: Begründung zum BP 209 – 1. Änderung**

