

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
23.10.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung
13.11.2014	Rat der Stadt Alsdorf
Bebauungsplan Nr.212 – 2.Änderung – Herzogenrather Straße a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr.212 – 2.Änderung – Herzogenrather Straße b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr.212 – 2.Änderung – Herzogenrather Straße	

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Alsdorf

- a) beschließt nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der ersten (bezüglich der Inhalte der Abwägung der ersten Offenlage wird auf die Vorlage 2014/0234/2.1 verwiesen) und der zweiten, verkürzten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße –, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) beschließt den Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – als Satzung.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – befindet sich im westlichen Teil des Stadtteiles Alsdorf-Mitte, westlich des Anna-Parks an der Konrad-Adenauer-Allee. Es umfasst die Flurstücke 4444, 4445 (tlw.), 4446 (tlw.) und 4880, Flur 2, Gemarkung Alsdorf. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch das im Bebauungsplan Nr. 212 festgesetzte Gewerbegebiet,
- im Osten durch die Konrad-Adenauer-Allee,
- im Süden durch die Gleisanlage der Euregiobahn
- im Westen durch die im Bebauungsplan Nr. 212 festgesetzte Grünfläche.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha (ca. 6.020 m²).

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB“ dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II Baesweiler-Alsdorf-Merkstein, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 (FNP) der Stadt Alsdorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ sowie „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Darstellung der „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ soll, in Verbindung mit dem hiesigen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 in eine „gemischte Baufläche“ geändert werden.

Bebauungsplan

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes existiert der Bebauungsplan Nr. 212 – Herzogenrather Straße - mit Rechtskraft vom 27.05.2004 (**Anlage 8**). Dieser setzt für die Fläche um den Wasserturm „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ sowie „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – überplant einen Teil dieser Grünfläche und setzt an dieser Stelle ein „Mischgebiet - MI“ fest. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung überplant außerdem einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 213 – Gewerbepark-Anna - mit Rechtskraft vom 14.03.2002 (**Anlage 9**), welcher an dieser Stelle ein Gewerbegebiet festsetzt. Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung übernommen, es erfolgt lediglich eine Anpassung der textlichen Festsetzungen.

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet stellt sich aktuell als ebene Grünfläche dar. Innerhalb des Plangebietes befindet sich direkt an der Konrad-Adenauer-Allee der denkmalgeschützte Wasserturm Anna II.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – ist das Schreiben eines Vorhabenträgers vom 12.08.2013 (**Anlage 10**), mit welchem eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 – Herzogenrather Straße – beantragt wird. Hintergrund für den Änderungsantrag ist die Absicht des Antragsstellers, den denkmalgeschützten Wasserturm Anna II mit den entsprechenden Flurstücken zu erwerben und im Rahmen einer Umnutzung zu erhalten. Die Obere Denkmalbehörde hat in einem Ortstermin bereits ihre Zustimmung für entsprechende Baumaßnahmen in Aussicht gestellt.

Um die geplante Umnutzung zu ermöglichen, ist eine Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen notwendig. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – ist es daher, Teile der im Bebauungsplan Nr. 212 (**Anlage 8**) festgesetzten Grünfläche in ein Mischgebiet - MI zu ändern. Da die räumlichen Möglichkeiten innerhalb des Wasserturms beschränkt sind, ist außerdem eine Ergänzung des denkmalgeschützten Gebäudes in Form eines weiteren, gemischt genutzten Baukörpers geplant (**Anlage 2**). Um dies zu ermöglichen setzt der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – ein über Baugrenzen definiertes Baufeld westlich des Wasserturms fest und sichert gleichzeitig den vorhandenen, denkmalgeschützten Wasserturm planungsrechtlich über die Festsetzung von Baulinien. Da mit der Errichtung des Kultur- und Bildungszentrums das frühere Grünfingerkonzept in diesem Bereich des Annageländes nicht mehr in ursprünglicher Form realisierbar ist, ist es folgerichtig auch auf der anderen Seite der Konrad-Adenauer-Allee zur Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz eine zusätzliche Baufläche anzubieten und damit einen städtebaulichen Akzent vis-a-vis des KuBiZ und Energeticons zu setzen.

Aufgrund der Nähe zur Konrad-Adenauer-Allee wurden im Zuge des Planverfahrens auch die Auswirkungen von Schallemissionen auf das Plangebiet untersucht. Hierzu wurde, auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 212, eine schalltechnische Beratung durch das Büro IBK Schallimmissionsschutz erstellt (**Anlage 6**). Die Ergebnisse der Beratung wurden im Bebauungsplan Nr. 212 - 2. Änderung - in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen berücksichtigt. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert. Aus städtebaulichen Gründen ist ein passiver Schallschutz über Anforderungen an die Außenbauteile von Wohn- Schlaf- und Büroräumen vorgesehen.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergab sich die Notwendigkeit, das südlich des Wasserturms gelegene, und im Bebauungsplan Nr. 213 (**Anlage 9**) festgesetzte, Gewerbegebiet in das Plangebiet einzubeziehen, um einen Emissionskonflikt zu vermeiden. Aktuell lässt der Bebauungsplan Nr. 213 an dieser Stelle Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zu, welche die maximalen Lärmpegel für ein Mischgebiet überschreiten würden. Um diesen Konflikt zu verhindern, schließt der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung innerhalb der südlich angrenzenden Gewerbeflächen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII aus. In dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind diese Betriebe bereits ausgeschlossen, sodass sich auch hier kein Emissionskonflikt ergibt.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung, haben sich weitere Aspekte zur Anpassung des Plangebietes ergeben, unter anderem soll für die Realisierung eines ergänzenden Baukörpers ein geringfügig längeres Baufenster vorgehalten werden. Aus diesem Grunde wurden im Bereich des Mischgebietes sowohl die Plangebietsgrenze als auch das Baufenster um 5,0 m nach Westen erweitert. In diesem Zuge wurde außerdem entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die, auch im bisherigen Planentwurf in diesem Bereich festgesetzte, Grünfläche in eine Mischgebietsfläche geändert, um die erforderlichen seitlichen Abstandsflächen sowie die Bemessung der GRZ und GFZ auf dem Grundstück einhalten zu können. Eine adäquate Begrünung ist durch die Festsetzung, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche im Mischgebiet MI ein Baum zu pflanzen ist, demnach gewährleistet. Die Erreichbarkeit der verbleibenden Grünfläche hinter dem Plangebiet wird durch Planfestsetzungen gewährleistet, indem im Bereich des Geh- Fahr—

und Leitungsrechts weiterhin ein 4,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt wird. Diese Fläche soll in städtischem Eigentum in ihrem jetzigen Zustand als Grün- bzw. Rasenfläche verbleiben und ermöglicht eine Pflege der westlich des Plangebietes gelegenen Grünflächen sowie die perspektivische Anlage eines verbindenden Fußweges in Richtung Haldenbereich im Sinne der ursprünglichen Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 212.

Der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße (**Anlage 3**) mit seinen textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) und der Begründung (**Anlage 5**) liegen dieser Vorlage in der Anlage bei.

Verfahrensverlauf

Am 15.10.2013 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gefasst. In der Sitzung vom 26.11.2013 wurde der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 15.05.2014 wurde eine Plangebietserweiterung beschlossen, der Rechtsplan erneut gebilligt und ein erneuter Offenlagebeschluss gefasst. Die Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 16.06. – 18.07.2014. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 26.08.2014 wurde die Abwägung der Offenlage beschlossen (bezüglich der Inhalte der Abwägung der ersten Offenlage wird auf die Vorlage 2014/0234/2.1 verwiesen). Zudem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung erneut angepasst, der Bebauungsplan gebilligt und eine zweite, verkürzte Offenlage beschlossen. Diese erfolgte mit Schreiben vom 01.09.2014 (**Anlage 11**) sowie durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen am FG. 2.1 – Bauleitplanung im Zeitraum vom 08.09. – 19.09.2014 (**Anlage 12**).

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der zweiten, verkürzten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Eine Übersicht der Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist dieser Vorlage in **Anlage 13** beigelegt. Im Rahmen der zweiten, verkürzten öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 10.09.2014 (Anlage 14)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“, über der auf Erdwärme erteilten Erlaubnis „Honigmann“, sowie über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Mathanna“ liegt. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen die Bergwerksfeldeigentümerinnen zu beteiligen.

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus, in dem durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Zudem ist der Bereich von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die angesprochenen Eigentümer der Bergwerksfelder im Bereich des Plangebietes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung beteiligt. Für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Fracking) wurden auf Landesebene großräumige Gebiete gebildet und entsprechende Erlaubnisse erteilt. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch

keinerlei konkrete Maßnahmen. Für konkrete Untersuchungen zum Abbau von Kohlenwasserstoffen sind umfangreiche Genehmigungsverfahren, in Form von Betriebsplanzulassungsverfahren, erforderlich. Der Hinweis bezüglich der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus und die damit verbundene Möglichkeit von Hebungen an der Tagesoberfläche wurden bereits in die textlichen Festsetzungen unter Teil B Punkt 3 aufgenommen. Der Punkt wird zusätzlich um den Hinweis auf die Auswirkungen der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus in folgender Weise ergänzt:

„Zudem werden die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus beeinflusst. Hierbei ist über einen längeren Zeitraum mit einer Absenkung des Grundwassers, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen, zu rechnen.“

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der Lage des Plangebietes über den genannten Bergwerks- und Erlaubnisfeldern zur Kenntnis und beschließt die textlichen Festsetzungen unter Teil B Punkt 3 folgendermaßen zu ergänzen:

„Zudem werden die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus beeinflusst. Hierbei ist über einen längeren Zeitraum mit einer Absenkung des Grundwassers, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen, zu rechnen.“

2. EVS Euregio Verkehrsschienenetz GmbH, Schreiben vom 12.09.2014 und 10.07.2014 (Anlage 15 und 16)

Seitens der EVS werden keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – geäußert und es wird auf das Schreiben vom 10.07.2014 verwiesen. In diesem wird darauf hingewiesen, dass die westlich angrenzende Bahnstrecke 2570 nach Bf. Herzogenrath durch die EVS mit Personenzügen befahren wird und durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden darf. Hierzu sind bei der zukünftigen Planung zur Ausgestaltung des Plangebietes verschiedene Auflagen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gleisanschluss an das Energeticon in Betrieb gehalten werden muss. Zudem wird darauf hingewiesen, dass einer Pflanzung von Bäumen entlang der Gleisanlagen nicht zugestimmt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Betrieb der westlich gelegenen Bahnstrecke der Euregiobahn wurde im Rahmen der schalltechnischen Beratung (**Anlage 6**) berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes grenzt nur das im Süden festgesetzte Gewerbegebiet an die Fläche der Euregiobahn. Die dortigen Festsetzungen wurden gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 213 – Gewerbepark Anna -, bis auf den Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse VII, nicht verändert. Der Gleisanschluss an das Energeticon verläuft zum Teil auf der Fläche am südlichen Rand des Gewerbegebietes, liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Flächen. Entlang der Fläche der Euregiobahn werden außerdem im Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – keine Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Hecken oder Sträuchern festgesetzt, den geltend gemachten Belangen ist somit Rechnung getragen.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der westlich des Plangebietes verlaufenden Strecke der Euregiobahn zur Kenntnis, ein darüber hinausgehender Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

3. BUND, Schreiben vom 16.09.2014 (Anlage 17)

Der BUND weist darauf hin, dass es in der Vergangenheit auf dem Anna-Gelände eine stabile Kreuzkröten Population gab. Diese sei jedoch aktuell stark rückläufig, da die zunehmende Bebauung des Anna-Geländes die Lebensräume der Kreuzkröten verkleinere. Deshalb schlägt der BUND vor, das Niederschlagswasser von den

Dachflächen nicht der Kanalisation zuzuführen, sondern in neu anzulegende Tümpel entlang der Bahntrasse zu leiten. Diese Tümpel seien durch Kies- und Sandflächen zu unterstützen, um neuen Lebensraum für die Kreuzkröten zu schaffen.

Darüber hinaus wird gefordert, den ehemaligen Wasserturm so herzurichten, dass Brutmöglichkeiten für Wanderfalken, Schleiereulen, Dohlen, Fledermäuse und Turmfalken geschaffen bzw. zu erhalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (**Anlage 7**) durchgeführt. Der Gutachter kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen der Kreuzkröte im Plangebiet nicht auszuschließen ist, da auf dem Anna-Gelände bereits solche Vorkommen beobachtet worden seien. Im Fall eines Vorkommens wird empfohlen, kleine Laichgewässer außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung festgesetzten Baufeldes anzulegen. Für diese Maßnahme wäre die verbleibende Grünfläche geeignet, die westlich an das geplante Mischgebiet angrenzt, bzw. eine Fläche im Bereich des Energeticons. Der Bereich biete eine ausreichende Nähe zum Annagelände und lässt sich für erforderliche Pflegemaßnahmen über die Fläche des im Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung festgesetzten 4,0 m breiten Grünstreifens im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erreichen.

Eine gezielte Einleitung von auf den umliegenden Dachflächen anfallendem Regenwasser, in die geplanten Laichgewässer ist aufgrund der Altlastensituation im Plangebiet nicht möglich. Gemäß den ursprünglichen Festsetzungen der Bebauungspläne 212 und 213 ist das anfallende Regenwasser deshalb der Kanalisation zuzuleiten. Die geplanten Laichgewässer sollen jedoch wasserundurchlässig ausgeführt werden, sodass sich diese auf natürlichem Wege mit Regenwasser füllen.

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden außerdem Maßnahmen in Bezug auf die im Bereich des Wasserturms beobachteten Turmfalken definiert. Zudem sollen die Außenfassade des Turms auf das Vorkommen von Fledermäusen überprüft und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen im Zuge der Planrealisierung umgesetzt werden. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung.

Bezüglich des Wanderfalkenbrutkastens wurde seitens der Verwaltung bereits der Kontakt zwischen dem Vorhabenträger und dem NABU e.V. hergestellt. Der NABU wird die mögliche Installation eines Brutkastens an dem Wasserturm mit dem Vorhabenträger abstimmen.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Artenschutz zur Kenntnis; den geltend gemachten Belangen wird durch die bereits erfolgte Aufnahme der gutachterlich empfohlenen Maßnahmen in den Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung angemessen Rechnung getragen.

4. Städteregion Aachen, Schreiben vom 23.09.2014 und 11.07.2014 (Anlage 18 und 19)

In Bezug auf die Bereiche Allgemeiner Gewässerschutz, Immissionsschutz sowie Bodenschutz und Altlasten bestehen seitens der Städteregion Aachen keine Bedenken.

Zu dem Bereich Natur und Landschaft werden aus landschaftspflegerischer Sicht ebenfalls keine Bedenken geäußert, wenn alle im Artenschutzgutachten genannten Vermeidungs- und Optimierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Außerdem wird auf das Schreiben vom 11.07.2014 verwiesen, in welchem die Städteregion Aachen die Forderung des NABU zur Installation eines Nistkastens für den Wanderfalken unterstützt und darauf hinweist, dass unabhängig von den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Nachuntersuchungen das Anbringen von mindestens 3 Fledermauskästen am Turm festgesetzt werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I (**Anlage 7**) ist gemäß Teil B, Punkt 2 der textlichen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 212. – 2. Änderung und entsprechend zu realisieren. Die in der Vorprüfung angesprochene Überprüfung der Außenfassade des Turms auf das Vorkommen von Fledermäusen, inklusive gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen, ist damit ebenfalls umzusetzen. Die Anregung der Städteregion Aachen zur Errichtung von mindestens 3 Brutkästen für Fledermäuse, unabhängig von den Ergebnissen der Fassadenüberprüfung, wird seitens der Verwaltung an den Investor weitergeleitet.

Bezüglich des Wanderfalkenbrutkastens wurde seitens der Verwaltung bereits der Kontakt zwischen dem Vorhabenträger und dem NABU e.V. hergestellt. Der NABU wird die mögliche Installation eines Brutkastens an dem Wasserturm mit dem Vorhabenträger abstimmen.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Artenschutz zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird auf Ebene des Bebauungsplanes adäquat Rechnung getragen.

5. Regionetz GmbH, Schreiben vom 01.10.2014 (Anlage 20)

Die Regionetz GmbH äußert keine grundsätzlichen Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung der Erdgasversorgung für das Plangebiet unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht. Gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der Regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzanweisung sind vor der Bauausführung über die angegebene Internetplanauskunft einzuholen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die Erweiterung der Erdgasversorgung für das Plangebiet wird zur Kenntnis genommen, bezieht sich jedoch nicht auf die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Die Bestandspläne der Versorgungsleitungen der Regionetz GmbH sind nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und werden im Rahmen der späteren Bauausführung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Versorgungsleitungen zur Kenntnis, ein darüber hinausgehender Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

Darstellung der Rechtslage:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 212 - 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Aufstellungsverfahren ist zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Formale Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13a BauGB, dass innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt

- weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 m² und nicht mehr als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 212 - 2. Änderung – Herzogenrather Straße - überplanten Bereichs beträgt ca. 0,6 ha. Sie liegt damit deutlich unter der im § 13a BauGB geforderten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m². Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan Nr. 212 - 2. Änderung – keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – wurde durch die Stadt Alsdorf eine gutachterliche Überprüfung (**Anlage 6**) der bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 212 sowie eine Artenschutzvorprüfung (**Anlage 7**) beauftragt. Die spätere Umsetzung erfolgt seitens des Vorhabenträgers. Einnahmen werden aus der Veräußerung des städtischen Grundstücks erwartet.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Da der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie ein zusätzlicher ökologischer Ausgleich nicht erforderlich. Es wurde jedoch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (**Anlage 7**), in welcher die Beeinträchtigung von möglicherweise im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten untersucht wurde. Der Gutachter kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen der Kreuzkröte im Plangebiet nicht auszuschließen ist, da auf dem Anna-Gelände bereits solche Vorkommen beobachtet worden seien. Im Fall eines Vorkommens wird empfohlen, kleine Laichgewässer außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung festgesetzten Baufeldes anzulegen. Außerdem wurden im Rahmen der Untersuchung Turmfalken am Wasserturm beobachtet, für die geeignete Brutkästen an der Außenfassade anzubringen sind. Im Rahmen der Sanierung des Turms müsse die Fassade außerdem auf das Vorkommen von Fledermäusen in Mauernischen untersucht werden. Die Nischen sind zu erhalten und ggf. durch Nistkästen zu ergänzen. Die genannten Anforderungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung - aufgenommen. Weitere Arten seien nicht betroffen und es werde kein Erfordernis gesehen, in die weitergehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – die Voraussetzungen für den Erhalt eines denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäudes in direkter Nachbarschaft zum Anna-Park, dem KuBiZ-Neubau, dem Energeticon und dem Zentrum der Stadt Alsdorf geschaffen.

Anlage/n:

Anlage 1	Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße
Anlage 2	Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 212 – 2- Änderung –
Anlage 3	Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße –
Anlage 4	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 212 – 2- Änderung –
Anlage 5	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 212 – 2- Änderung –
Anlage 6	Schalltechnische Beratung, IBK Schallimmissionsschutz 14.03.2014
Anlage 7	Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Haese Mai 2014
Anlage 8	Bebauungsplan Nr. 212 – Herzogenrather Straße –
Anlage 9	Bebauungsplan Nr. 213 – Gewerbepark-Anna –
Anlage 10	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 – Herzogenrather Straße – mit Schreiben vom 12.08.2013
Anlage 11	Anschreiben zweite, verkürzte Offenlage BP 212 – 2. Änderung
Anlage 12	öffentliche Bekanntmachung der zweiten, verkürzten Offenlage BP 212 – 2. Änderung
Anlage 13	Übersicht über die Anregungen aus der zweiten, verkürzten Offenlage
Anlage 14	Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 10.09.2014
Anlage 15	EVS Euregio Verkehrsschienennetz GmbH, Schreiben vom 12.09.2014
Anlage 16	EVS Euregio Verkehrsschienennetz GmbH, Schreiben vom 10.07.2014
Anlage 17	BUND, Schreiben vom 16.09.2014
Anlage 18	Städteregion Aachen, Schreiben vom 23.09.2014
Anlage 19	Städteregion Aachen, Schreiben vom 11.07.2014
Anlage 20	Regionetz GmbH, Schreiben vom 01.10.2014

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	gez. Lo Cicero-Marenberg Technische Beigeordnete
Dezernent	Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	Technischer Betriebsleiter ETD
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	