

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr.328 – Am Weiher a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher b) Billigung von städtebaulichen Varianten zum Bebauungsplan Nr. 328 c) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr.328 – Am Weiher	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher –. Die Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan (Anlage ...) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt die städtebauliche Variante ... als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren Nr. 328 – Am Weiher -.
- c) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher - (**Anlage 1**) befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Ofden und umfasst die Fläche des Gymnasiums sowie Teile der östlich angrenzenden Grünflächen. Das Plangebiet grenzt an das "Naherholungsgebiet Broichbachtal", insbesondere an den Alsdorfer Weiher im Norden sowie die Tageserholungsanlage im Osten. Entlang der westlichen Plangeietsgrenze verläuft die Theodor-Seipp-Straße und im Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der bestehenden Wohnbebauung am Anemonenweg begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 328 liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 49 und umfasst die Flurstücke 6 und 372 sowie in Teilen die Flurstücke 7 und 9 bis 19. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 5,2 ha (51.855 m²).

Planerische Rahmenbedingungen:

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil der Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar. Der östliche Rand des Plangebietes liegt im Unschärfebereich zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und dem angrenzenden allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich bzw. regionalen Grünzug.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes I Herzogenrath-Würselen, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt die Südhälfte des Flurstücks 372 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Die nördliche Hälfte des Flurstücks 372 wird als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Für die restlichen Bereiche am östlichen Rand des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Tennisplatz“ bzw. „Parkanlage“ dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 ist für den Bereich des Plangebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzung Wohnbaufläche erforderlich. Diese wird in einem parallelen Verfahren durchgeführt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher - überplant am östlichen Rand seines Geltungsbereiches einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 - 3. Änderung - (Rechtskraft 30.06.1977), welcher an dieser Stelle "Grünflächen Freizeitpark" festsetzt. Für das Flurstück 372, und damit den überwiegenden Teil des Plangebietes, besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Anlass und Ziel der Planung:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aktuell das Gymnasium der Stadt Alsdorf mit den für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen sowie einem Sportplatz und einem Tennisplatz. Darüber hinaus sind zwei Wohngebäude im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhanden, die sich im Eigentum der Stadt Alsdorf befinden. Die Gebäude des Gymnasiums und der gegenüber gelegenen Realschule sind sanierungsbedürftig. Die Schulen sollen deshalb zukünftig im Neubau des Kultur- und Bildungszentrum „KuBiZ“ auf dem Anna-Gelände untergebracht werden, welches dort im Rahmen des Programms Soziale Stadt seit dem Frühjahr 2014 errichtet wird. Nach Fertigstellung des Projektes und dem Umzug der Schulen auf das Anna-Gelände, wird der alte Schulstandort an der Theodor-Seipp-Straße seine ursprüngliche städtebauliche Funktion verlieren.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher – ist somit ein Planbedarf zur Realisierung einer sinnvollen Nachnutzung für die bisherigen Schulflächen am Alsdorfer Weiher.

Das Plangebiet bietet, neben seiner landschaftlich attraktiven Lage am Alsdorfer Weiher und dem angrenzenden Naherholungsgebiet Broichbachtal mit seinen vielfältigen Freizeitnutzungen, auch eine große Nähe zum Zentrum der Stadt Alsdorf. Somit ergibt sich an dieser Stelle die Möglichkeit zur Entwicklung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien, welches dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt entspricht. Zudem zeichnet sich in der Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Ofden eine deutliche Überalterung ab, welcher mit Blick auf den demografischen Wandel durch die Schaffung von Wohnraum für junge Familien entgegengewirkt werden könnte.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 ist daher die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bereich des Plangebietes.

Beschreibung des Vorentwurfes:

Bei der zukünftigen Entwicklung des Bereiches soll der Schwerpunkt auf dem Bau von Einfamilienhäusern (insbesondere Einzelhäuser, z.T. auch Doppelhausparzellierung möglich) mit großzügig geschnittenen Grundstücken liegen. Hierbei ist die Topografie des Geländes in besonderer Weise zu berücksichtigen, welches von Süden nach Norden in Richtung Weiher stark abfällt. Der Höhenunterschied beträgt ca. 17,5 m auf einer Länge von ca. 200 m und ist in der oberen Hälfte im Süden besonders ausgeprägt.

Die städtebaulichen Entwurfsvarianten zum Bebauungsplan Nr. 328 werden über die westlich verlaufende Theodor-Seipp-Straße erschlossen. Um den Höhenversprung innerhalb der Fläche aufzufangen, sind Geländemodulationen und die Ausbildung von Hangbereichen an geeigneten Stellen erforderlich. Darüber hinaus sind auf den Grundstücken im südlichen Teil des Plangebietes Split-Level-Häuser vorgesehen. Dieser Haustyp wird teilweise in den Hang hineingebaut, sodass sich der Gartenbereich hinter dem Gebäude auf einem höhergelegenen Niveau als das Gelände vor dem Gebäude befindet (vgl. Systemschnitt in **Anlage 8**). Darüber hinaus ist vorgesehen, das Plangebiet an die vorhandenen Fußwegeverbindungen und damit auch an die umliegenden Freizeitbereiche anzuschließen, um eine optimale fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes soll soweit wie möglich erhalten werden. Insbesondere die Bäume an der nördlichen Plangeietsgrenze zum Weiher sowie an der südlichen Grenze zu den Gärten der Bebauung am Anemonenweg sollen weitgehend unverändert bleiben, um eine Grünkulisse zu bieten und einen Sichtschutz zu gewährleisten. Da jedoch zur Umsetzung der Planungen Geländemodulationen erforderlich sind, ist noch im Detail zu prüfen, inwieweit tatsächlich alle eingezeichneten Bäume erhalten werden können.

Gestalterisch steht der Vorentwurf unter dem Leitgedanken „Wohnen am Wasser“ und greift diese Thematik durch unterschiedliche Elemente im Plangebiet auf. Auf diese Weise soll ein attraktives Wohngebiet mit einem direkten Bezug zum Alsdorfer Weiher entstehen, der gewissermaßen auch ein vermarktungswirksames „Alleinstellungsmerkmal“ der geplanten Wohnlage darstellt.

Um die vielfältigen Umsetzungsmöglichkeiten der vorgenannten Entwurfsziele innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher - zu untersuchen und den unterschiedlichen Anforderungen an eine Umnutzung des Bereiches gerecht zu werden sowie den Anregungen im Rahmen des Masterplanverfahrens Rechnung zu tragen, wurden seitens der Verwaltung mehrere Entwurfskonzepte mit verschiedenen Varianten erarbeitet (**Anlage 2 bis 8**). Die einzelnen Varianten werden im Folgenden kurz vorgestellt und erläutert.

Entwurfskonzept 1

Das Entwurfskonzept 1 geht von einem großen Plangebiet aus, welches den östlich angrenzenden Bereich der Tageserholungsanlage mit dem Tennisplatz und Teile des Bolzplatzes überplant. Im Gegenzug ist im Entwurfskonzept 1 ein zentraler gliedernder Grünzug vorgesehen, der die entfallenden Freizeitnutzungen im Bereich der

Tageserholungsanlage durch die Anlage neuer Freiräume mit entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten kompensiert.

Variante 1A (Anlage 2)

Diese Variante zeichnet sich durch eine ringartige Erschließung im nördlichen Teil des Plangebietes und eine Stichstraße mit Wendehammer im südlichen Teil aus. Darüber hinaus sieht die Variante 1A eine von Süden nach Norden durch das Plangebiet verlaufende, zentrale Grünachse mit einem Fußweg vor, welche den zukünftigen Bewohnern eine direkte Verbindung zum Alsdorfer Weiher ermöglicht. Der Weg kreuzt im Zentrum des Entwurfes eine Spielfläche, welche vorgesehen wurde, um den Anforderungen junger Familien mit Kindern im Plangebiet auch mit Blick auf die soziale Kontrolle solcher Nutzungsbereiche gerecht zu werden.

Trotz der breiten Grünachse zeichnet sich die Variante 1A durch eine gute Ausnutzung des Plangebietes in Bezug auf die vermarktungsfähige Wohnbaufläche aus. Zudem bleibt in dieser Variante die vorhandene Fußwegeverbindung vom Anemonenweg in Richtung der Grünbereiche im Osten in Teilen erhalten. Sie ist über die neu anzulegende Stichstraße und den Wendehammer, mit dem Weg in der östlich des Plangebietes gelegenen Grünfläche verbunden. Dieses Prinzip wiederholt sich in den beiden kleineren Wohnhöfen, die von der Ringerschließung abzweigen. Auf diese Weise ist das Plangebiet optimal an das umgebende Wegenetz angebunden.

Die städtebaulichen Kennzahlen zu dieser Variante sind der Übersicht in **Anlage 9** zu entnehmen, in welcher sie auch den Kennzahlen der anderen Varianten gegenübergestellt werden.

Variante 1B (Anlage 3)

Dieser Entwurf entspricht überwiegend der bereits erläuterten Variante 1A, geht jedoch von einem Erhalt des Parkplatzes im südlichen Bereich des Plangebietes aus. Hiermit greift die Verwaltung eine Anregung aus der Bürgerbeteiligung zum Masterplan Oden auf. Durch den Erhalt des Parkplatzes entfällt Wohnbaufläche für insgesamt sieben Grundstücke und es ergibt sich außerdem eine einseitige und damit unwirtschaftliche Erschließung an der Stichstraße im Süden. Darüber hinaus ist durch den hochgelegenen Parkplatz, sowie den damit verbundenen Verkehrslärm, mit einer verringerten Attraktivität der umliegenden Wohnbereiche zu rechnen.

Die städtebaulichen Kennzahlen zu dieser Variante sind der Übersicht in **Anlage 9** zu entnehmen, in welcher sie auch den Kennzahlen der anderen Varianten gegenübergestellt werden.

Variante 1C (Anlage 4)

In der Variante 1C wurde die nördliche Ringerschließung der vorgenannten Varianten durch zwei Stichstraßen mit Wendehämmern ersetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt somit über insgesamt drei Stichstraßen auf unterschiedlichen Höhenplateaus, wodurch sich gegenüber den Varianten 1A und 1B ein geringerer Erschließungsaufwand ergibt. Gleichzeitig erhöht sich der Anteil der vermarktungsfähigen Wohnbaufläche durch die Reduzierung der Verkehrsflächen. Darüber hinaus wurde in dieser Entwurfsvariante eine Fußwegeverbindung von der Spielfläche im Plangebiet zu der Tageserholungsanlage im Osten berücksichtigt. Auf diese Weise wird die Zugänglichkeit der Spielfläche für Nutzer von außerhalb des Plangebietes verbessert.

Die städtebaulichen Kennzahlen zu dieser Variante sind der Übersicht in **Anlage 9** zu entnehmen, in welcher sie auch den Kennzahlen der anderen Varianten gegenübergestellt werden.

Entwurfskonzept 2

Das Entwurfskonzept 2 geht von einem verkleinerten Plangebiet aus. Dabei wird die Tageserholungsanlage in ihrer heutigen Form erhalten und auf eine Überplanung der Bereiche der Tennisplätze und des Bolzplatzes im Osten verzichtet. Zudem bleibt auch die vorhandene Fußwegeverbindung vom Anemonenweg nach Norden in Richtung der

Tennisplätze unverändert. Im Gegenzug wird der zentrale Grünzug innerhalb des Plangebietes deutlich reduziert bzw. entfällt.

Variante 2A (Anlage 5)

Die Erschließung dieser Variante besteht aus einer Ringerschließung im nördlichen Teil des Plangebietes sowie einer Stichstraße im Süden und orientiert sich damit an der Variante 1A. Um trotz des kleineren Plangebietes ausreichend große Wohnbauflächen für die Vermarktung zu erzielen, wurde die zentrale Grünachse sehr viel schmaler als in den Varianten 1A bis C ausgestaltet. Trotz der geringeren Breite bleibt jedoch ihre Funktion, eine Wegeverbindung in Richtung Weiher zu schaffen, erhalten. Auch die Spielfläche im Zentrum des Entwurfes bleibt unverändert. In dieser Variante wurde außerdem der Anregung aus der Bürgerbeteiligung zum Masterplan Oden gefolgt, den Abstand der geplanten Bebauung an der südlichen Plangebietsgrenze zur Bestandsbebauung am Anemonenweg zu vergrößern. Hierzu wurde die südliche Stichstraße im Bereich des Anschlusses an die Theodor-Seipp-Straße leicht in Richtung Norden verschwenkt, und der begrünte Hang im Süden gegenüber dem Entwurfskonzept 1 verbreitert.

Die städtebaulichen Kennzahlen zu dieser Variante sind der Übersicht in **Anlage 9** zu entnehmen, in welcher sie auch den Kennzahlen der anderen Varianten gegenübergestellt werden.

Variante 2B (Anlage 6)

Der Entwurf wird parallel zu der Variante 1C über drei separate Stichstraßen mit Wendehämmern erschlossen und es wurde innerhalb des Plangebietes vollständig auf die zentrale Grünachse sowie den Spielplatz verzichtet, um die vermarktbare Wohnbaufläche zu maximieren. Die Wegeverbindung mit dem Zielpunkt in Form einer Aussichtsplattform am Rand des Weihers, sowie die Spielfläche, wurden in der Tageserholungsanlage östlich des Plangebietes vorgesehen. Zudem wurde in dieser Variante ein Erhalt der Hausmeisterwohnungen an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes untersucht. Es wäre zwar möglich die Wohnungen zu erhalten, aufgrund der niedrigen Lage der Gebäude würde dies jedoch die Erschließung erschweren bzw. den Höhenversprung südlich der Grundstücke an der nördlichen Stichstraße verstärken. Dieser Höhenversprung erfolgte in den anderen Entwurfsvarianten innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Spielfläche. Da in der Variante 2B keine Spielfläche vorgesehen ist, erfolgt der Versprung nun in Form eines Hangbereiches im hinteren Bereich der privaten Grundstücke, wodurch diese jedoch teilweise in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden. Entsprechend der Variante 2A wurde auch in diesem Entwurf die südliche Stichstraße im Bereich des Anschlusses an die Theodor-Seipp-Straße leicht in Richtung Norden verschwenkt, um den Abstand der geplanten Bebauung an der südlichen Plangebietsgrenze zur Bestandsbebauung am Anemonenweg zu vergrößern.

Die städtebaulichen Kennzahlen zu dieser Variante sind der Übersicht in **Anlage 9** zu entnehmen, in welcher sie auch den Kennzahlen der anderen Varianten gegenübergestellt werden.

Entwurfskonzept 3

Das dritte Entwurfskonzept bezieht den Bereich der Tennisanlage sowie die nördlich angrenzende Grünfläche in die Planungen ein, lässt jedoch den Bolzplatz unverändert, wodurch sich ein mittelgroßes Plangebiet ergibt.

Variante 3A (Anlage 7)

Diese Variante basiert auf einem wirtschaftlichen Erschließungssystem aus drei Stichstraßen mit Wendehämmern. Zudem ist eine breite zentrale Grünachse in Richtung Weiher vorgesehen, welcher über die integrierte Wegeverbindung fußläufig erreicht werden kann. Im Zentrum des Plangebietes ist eine Spielfläche vorgesehen, um den Anforderungen junger Familien mit Kindern im Plangebiet gerecht zu werden. Der Entwurf erzielt ein ausgewogenes und wirtschaftliches Verhältnis von Flächen für die Erschließung, öffentlichen Grünflächen und vermarktbarer Wohnbaufläche. Allerdings wird neben dem Bolzplatz auch

eine nördlich daran angrenzende Teilfläche aus dem Plangebiet ausgeschlossen, die damit als mögliche Wohnbaufläche entfällt.

Die städtebaulichen Kennzahlen zu dieser Variante sind der Übersicht in **Anlage 9** zu entnehmen, in welcher sie auch den Kennzahlen der anderen Varianten gegenübergestellt werden.

Vorzugsvariante 3B (Anlage 8)

Dieser Entwurf stellt die Synthese aus den vorgenannten Entwurfsvarianten dar und verbindet deren Vorteile mit dem Ziel, eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes bei einer möglichst hohen Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Schaffung von vermarktbare Wohnbaufläche und den Erschließungsaufwand zu erreichen. Daher wird die Variante 3B auch als Vorzugsvariante von der Verwaltung für das weitere Verfahren empfohlen.

Die Erschließung erfolgt über drei Stichstraßen mit Wendehämmern, wodurch der Erschließungsaufwand so gering wie möglich ausfällt. Die Stichstraßen sind als Mischverkehrsflächen konzipiert, auf denen Fußgänger, Radfahrer und Pkw nicht getrennt voneinander geführt werden. Durch die somit erforderliche Rücksichtnahme sollen die Fahrgeschwindigkeiten in den Straßen reduziert werden. Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Wendehämmer sowie im Straßenraum vorgesehen. Das vorgesehene Erschließungskonzept unterstützt darüber hinaus die Bildung von Nachbargemeinschaften in den separaten Straßenstichen.

Als prägendes Element sieht die Vorzugsvariante 3B eine von Süden nach Norden durch das Plangebiet verlaufende, zentrale Grünachse vor. Ein Fußweg innerhalb der Grünachse bietet den zukünftigen Bewohnern des gesamten Plangebietes einen direkten Zugang zum Alsdorfer Weiher. Die großzügig dimensionierte Grünachse ermöglicht unter anderem eine barrierefreie Ausgestaltung des Weges und trägt insgesamt zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes bei. Darüber hinaus stellt diese Schaffung neuer Freiräume innerhalb des Plangebietes auch einen Ausgleich für die bauliche Inanspruchnahme von Teilflächen der Tageserholungsanlage im Osten dar. Um dem Leitgedanken des Entwurfes „Wohnen am Wasser“ zu folgen, könnte im Bereich der Grünachse außerdem das Element „Wasser“ gestalterisch aufgegriffen werden. Beispielsweise könnte der Ausgangspunkt des Weges im Süden mit einem Wasserkunstwerk versehen werden, welches über eine solarbetriebene Pumpe mit Wasser aus dem Weiher betrieben wird. Dieses Wasser könnte wegbegleitend nach Norden in den Weiher zurückfließen. Als nördlichen Zielpunkt des Weges wäre ein Steg oder eine Holzplattform am Rand des Weihers denkbar, die eine Aussicht auf das Gewässer und die gegenüberliegenden Freizeitbereiche bietet, jedoch außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegt.

Der Weg kreuzt im Zentrum des Vorentwurfes eine Spielfläche, welche vorgesehen wurde, um den Anforderungen junger Familien mit Kindern im Plangebiet gerecht zu werden und die sehr zentral liegt, wodurch die soziale Kontrolle des Bereiches gewährleistet wird.

Das Plangebiet der Variante 3B ist an mehreren Punkten mit den umliegenden Fußwegen vernetzt. Der Fußweg in der Grünachse ist im Norden mit dem Weg am Weiher verbunden und an den Wendehämmern sind jeweils Verbindungen zu dem Fußweg in der Tageserholungsanlage im Osten vorgesehen. Außerdem wird eine Fußwegeverbindung von der Spielfläche im Plangebiet zu der Tageserholungsanlage berücksichtigt. Auf diese Weise wird die Zugänglichkeit der Spielfläche für Nutzer von außerhalb des Plangebietes verbessert. Darüber hinaus bleibt in dieser Variante die vorhandene Fußwegeverbindung vom Anemonenweg in Richtung der Grünbereiche im Osten weitgehend unverändert erhalten. Sie ist über die südliche Stichstraße mit dem Weg in der Tageserholungsanlage im Osten verbunden.

Auch in diesem Entwurf wurde die südliche Stichstraße im Bereich des Anschlusses an die Theodor-Seipp-Straße leicht in Richtung Norden verschwenkt, um den Abstand der geplanten Bebauung an der südlichen Plangebietsgrenze zur Bestandsbebauung am Anemonenweg zu vergrößern.

Die Variante 3B berücksichtigt den Erhalt des Bolzplatzes, überplant jedoch im Gegensatz zur Variante 3A die nördlich angrenzende Grünfläche und sieht dort zwei weitere Baugrundstücke vor. Auf diese Weise werden die vermarktbare Wohnbaufläche und damit die Wirtschaftlichkeit des Entwurfes erhöht.

Um die Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes aufzufangen, wurden vor allem innerhalb der öffentlichen Grünflächen an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie in den Randbereichen der öffentlichen Spielfläche von Osten nach Westen verlaufende Hangbereiche vorgesehen. Darüber hinaus soll auch die Bebauung an das Gelände angepasst werden. Hierzu sieht die Variante 3B südlich der beiden oberen Stichstraßen in der Südhälfte des Entwurfes Häuser in Split-Level-Bauweise vor, die teilweise in den Hang integriert werden und so den Höhenunterschied ausgleichen. Das Prinzip des Höhenverlaufs wird in dem beigefügten Systemschnitt zu der Vorzugsvariante 3B verdeutlicht (**Anlage 8**).

Die städtebaulichen Kennzahlen zu dieser Variante sind der Übersicht in **Anlage 9** zu entnehmen, in welcher sie auch den Kennzahlen der anderen Varianten gegenübergestellt werden.

Auf Basis der beschlossenen Entwurfsvariante sollen im nächsten Schritt der Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – sowie die Begründung und der Umweltbericht erarbeitet und das frühzeitige Beteiligungsverfahren eingeleitet werden.

Darstellung der Rechtslage:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 328 – Am Weiher – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher – ist zur Analyse der Topografie bereits im März 2012 eine Vermessung des Geländes durchgeführt worden. Darüber hinaus wurde ein Bodengutachten (Januar 2013, Baugrund Süd) erstellt, welches Auskunft über den Baugrund und die Bodenverhältnisse, insbesondere in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, gegeben hat. Die Kosten für diese Untersuchungen wurden von der Stadt Alsdorf getragen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens sind die Beauftragung einer Artenschutzprüfung und dringend weitere Ingenieuraufträge hinsichtlich der Erschließungsplanung (Straßen, Entwässerung, Geländemodulation) erforderlich (weiteres je nach Verfahrensverlauf).

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher – handelt es sich um die Überplanung eines bereits zu überwiegenden Teilen bebauten Bereichs und somit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme (Flächenrecycling). Im Zuge des Verfahrens wird eine Artenschutzprüfung sowie eine Flächenbilanz erarbeitet, welche die aktuelle und die planungsbedingte Versiegelung gegenüberstellt und so Auskunft über das gegebenenfalls erforderliche Maß des ökologischen Ausgleichs geben wird. Darüber hinaus wird ein Umweltbericht als Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 328 erstellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 328 soll hochwertigen Wohnraum für insbesondere junge Familien schaffen und damit der Überalterung des Stadtteils Ofden und der Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenwirken. Durch das parallel betriebene Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geänderten Flächendarstellung als Wohngebiet geschaffen werden.

Anlage/n:

- Anlage 1 Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher -
- Anlage 2 Variante 1A des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher –
- Anlage 3 Variante 1B des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher -
- Anlage 4 Variante 1C des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher -
- Anlage 5 Variante 2A des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher -
- Anlage 6 Variante 2B des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher -
- Anlage 7 Variante 3A des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher -
- Anlage 8 Vorzugsvariante 3B des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher –
- Anlage 9 Übersicht über die städtebaulichen Kennzahlen zu den Entwurfsvarianten

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