

**öffentliche Sitzung**

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:				
Beratungsfolge: <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> </tr> <tr> <td>03.02.2015</td> <td>Ausschuss für Stadtentwicklung</td> </tr> </table> <p><b>Bebauungsplan Nr.329 – Am Tierpark</b></p> <p><b>a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark</b></p> <p><b>b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark</b></p> <p><b>c) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr.329 – Am Tierpark</b></p>		Datum	Gremium	03.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
Datum	Gremium				
03.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung				

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – im beschleunigten Verfahren für Pläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark -.
- c) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

## **Darstellung der Sachlage:**

### **Lage des Plangebietes:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark - (**Anlage 1**) befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Ofden und umfasst die Fläche der Realschule. Das Plangebiet grenzt an das "Naheholungsgebiet Broichbachtal", insbesondere an den Alsdorfer Tierpark im Norden sowie Waldbereiche im Westen. Im Nordosten, Osten und Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Verlauf der Theodor-Seipp-Straße begrenzt. Im Südwesten verläuft der Geltungsbereich entlang der Wohnbebauung an der Theodor-Seipp-Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 329 liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 49 und umfasst die Flurstücke 438, 440, 602 und 640 sowie Teile des Flurstücks 439. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,9 ha (19.015 m<sup>2</sup>).

### **Planerische Rahmenbedingungen:**

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes I Herzogenrath-Würselen und wird zum überwiegenden Teil nicht von dessen Festsetzungen erfasst. Allerdings setzt der Landschaftsplan für das Flurstück 460 an der nördlichen Plangebietsgrenze das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Unteres Broichbachtal“ fest. Auf diesem Flurstück ist aktuell ein Kiosk vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird.

#### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ dar. Ein kleiner Teil des Flurstücks 602 an der westlichen Grenze des Plangebietes wird als „Waldfläche“ dargestellt. Für das Flurstück 460 am nördlichen Rand des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan außerdem „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 328 erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzung „Wohnbaufläche“, bzw. für das Flurstück 460 in die Nutzung „Sondergebiet Freizeit und Erholung“.

#### *Bebauungsplan*

Der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark - überplant an der nordwestlichen Ecke seines Geltungsbereiches einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 Blatt 1 – Erholungsgebiet Broichbachtal - (Rechtskraft 27.07.1970), welcher an dieser Stelle "Forstwirtschaftliche Nutzfläche" festsetzt. Darüber hinaus überplant der Bebauungsplan Nr. 329 an seiner südwestlichen Plangebietsgrenze den Bebauungsplan Nr. 190 – Siedlung Ofden – (Rechtskraft 18.05.2006) welcher dort die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ trifft. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht damit bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist zur Zeit bereits zu großen Teilen bebaut.

### **Anlass und Ziel der Planung:**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aktuell die Realschule der Stadt Alsdorf mit den für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen. Darüber hinaus ist im nördlichen Teil des Plangebietes ein Kiosk mit Wohnnutzung vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird. Die Gebäude der Realschule und des gegenüber gelegenen Gymnasiums 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. 329 – Am Tierpark – ist somit ein Planbedarf zur Realisierung einer sinnvollen Nachnutzung für die bisherige Schulfläche am Alsdorfer Tierpark. Zudem soll das Kioskgebäude auf dem Flurstück 460 planungsrechtlich gesichert werden.

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. Um das geplante Wohngebiet für junge Familien auf dem Gelände des Gymnasiums (Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher -) sinnvoll zu ergänzen, soll innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 329 der Fokus verstärkt auf die Entwicklung von generationenübergreifenden Wohnformen gelegt werden. Hierzu sind barrierefreie und seniorengerechte Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen für Senioren- und Single-Haushalte sowie kleine Familien vorgesehen. Diese Wohnformen sind Teil des Leitbilds der Stadt Alsdorf als Familienstadt und tragen dem demografischen Wandel Rechnung. Zudem zeichnet sich in der Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Ofdern eine deutliche Überalterung ab. Die vorhandene Bebauung in Ofdern besteht jedoch überwiegend aus nicht seniorengerechten Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen, welche die Bedürfnisse älterer Bewohner kaum erfüllen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 ist es deshalb unter anderem, diesen Senioren zukünftig altersgerechten Wohnraum in ihrem Stadtteil anbieten zu können. Gleichzeitig soll, über die auf dem Gelände des Gymnasiums geplante Einfamilienhausbebauung hinaus, auch Singlehaushalten und kleinen Familien mit geringeren Platzbedürfnissen die Möglichkeit geboten werden, in attraktiver Lage zu wohnen. Hierzu ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark - die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Zusätzlich soll das Flurstück 460, auf welchem sich in der Örtlichkeit ein Kiosk/ kleine Gastronomie befindet, als „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ festgesetzt werden.

### **Beschreibung des Vorentwurfes:**

Um die oben genannte Zielsetzung zu erreichen sieht der städtebauliche Vorentwurf (**Anlage 2**) zum Bebauungsplan Nr. 329 eine Bebauung mit zwei Riegeln aus verschiedenen Mehrfamilienhäusern vor. Hierbei ist die Topografie des Geländes in besonderer Weise zu berücksichtigen, welches von Südwesten nach Nordosten in Richtung Weiher stark abfällt. Der Höhenunterschied beträgt ca. 15,5 m auf einer Länge von ca. 100 m und ist in der Mitte des Plangebietes besonders ausgeprägt.

Die Erschließung des südlichen Mehrfamilienhaus-Riegels erfolgt direkt über die vorhandene Verkehrsfläche der Theodor-Seipp-Straße. Der tiefergelegene Mehrfamilienhaus-Riegel im Norden wird über eine geplante Stichstraße mit Wendehammer erschlossen, die von der Theodor-Seipp-Straße nach Westen abzweigt. Der Höhenversprung wird in einem begrünten Hangbereich zwischen den Gebäuderiegeln, sowie durch eine Anhebung des bereits vorhandenen Hangbereiches zur Theodor-Seipp-Straße, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, aufgefangen. Aufgrund des starken Höhenversprungs in der Mitte des Plangebietes ist nur eine einseitige Bebauung der geplanten Stichstraße sinnvoll. Die gegenüberliegende Straßenseite kann jedoch für die Errichtung von Garagen genutzt werden, die in den Hang integriert sind. Das Prinzip des Höhenverlaufs wird in dem beigefügten Systemschnitt zum städtebaulichen Vorentwurf (**Anlage 2**) verdeutlicht.

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen verläuft ein bereits vorhandener Fußweg. Dieser soll vollständig erhalten werden und stellt, in seiner jetzigen Form, eine gute Verbindung zwischen dem geplanten Mehrfamilienhaus-Riegel im Süden und dem Tierpark dar. Darüber hinaus wird der nördliche Riegel über einen Fußweg zu der geplanten Stichstraße an dieses Wegesystem angebunden.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes wird soweit wie möglich erhalten. Dies betrifft insbesondere Einzelbäume an den nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen, beispielsweise an der Theodor-Seipp-Straße oder in Richtung Tierpark und Weiher. Da jedoch Geländeänderungen für die Umsetzung der Planungen erforderlich sind, ist noch im Detail zu prüfen, inwieweit tatsächlich alle eingezeichneten Bäume erhalten werden können.

Im Nordwesten des Plangebietes sieht der städtebauliche Vorentwurf ein Versickerungsbecken für Regenwasser vor. Das Bodengutachten hat in diesem Bereich eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen, allerdings ist noch zu prüfen, ob die Hanglage eine Regenwasserversickerung auch zulässt. Sollte die Umsetzung möglich sein, könnte hier das Regenwasser aus dem Plangebiet versickert werden. Da die Fläche an zwei Seiten von ca. 10 m hohen Hängen umgeben ist, ist sie für eine Wohnnutzung eher ungeeignet.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser im Süden sollen Platz für sogenanntes Generationenwohnen bieten. Hierbei handelt es sich um Gebäude mit verschiedenen Wohnungstypen und -größen, die auf die Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen zugeschnitten sind. Beispielsweise können in den Erdgeschossbereichen, an die sich zum Teil kleine Gärten anschließen, Familien wohnen und in den Wohnungen darüber Singles und/oder Senioren. Die Gebäude sind in diesem Fall entsprechend barrierefrei auszustatten. Der Grundgedanke dieses Konzeptes ist das gemeinschaftliche Zusammenleben und die gegenseitige Hilfe der Bewohner im Alltag. Dies soll durch die beiden Platzbereiche vor den Gebäuden, als Treffpunkte des sozialen Lebens, unterstützt werden. Darüber hinaus wird für den Komplex ein zentrales Gemeinschaftsgebäude vorgeschlagen, welches von allen Bewohnern für private Feiern oder gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden könnte. Die erforderlichen Stellplätze sind westlich und östlich der Gebäude angeordnet und werden durch Garagen im Bereich der Plätze ergänzt.

Die barrierefreien Mehrfamilienhäuser im Norden folgen in Bezug auf die Wohnnutzung einem ähnlichen Prinzip, mit einem gemeinschaftlichen Platz im Bereich des Wendehammers.

Unterhalb des Schulgebäudes der Realschule befinden sich umfangreiche Kellerbereiche, deren Abbruch sich wohl sehr kostenintensiv darstellt. Aus diesem Grund sieht der Entwurf die Option vor, diese im Boden zu belassen und falls möglich für die neue Bebauung zu nutzen. Die geplanten Gebäude im Bereich des südlichen Gebäuderiegels folgen deshalb weitgehend der Flucht des aktuellen Realschulgebäudes.

Im nächsten Schritt sollen der Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – sowie die Begründung erarbeitet und das frühzeitige Beteiligungsverfahren eingeleitet werden.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 329 – Am Tierpark – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 329 wird im beschleunigten Verfahren 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 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha) und nicht mehr als 70.000 m<sup>2</sup> (7 ha), wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 344 überplanten Bereiches beträgt 1,9 ha (19.015 m<sup>2</sup>). Die maximal zulässige Grundfläche liegt unter der im § 13a BauGB geforderten zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan 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, bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup>, der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, zumal die Fläche bereits zu einem großen Teil bebaut ist.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – 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. 329 – Am Tierpark – handelt es sich um die Überplanung eines bereits zu überwiegenderen Teilen bebauten Bereichs und um keine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Im Zuge des Verfahrens wird eine Artenschutzprüfung erarbeitet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 329 soll behinderten- und seniorengerechter Wohnraum geschaffen, sowie Wohnungen für Single-Haushalte und kleine Familien in attraktiver Lage realisiert werden. Auf diese Weise soll dem demografischen Wandel Rechnung getragen und insbesondere den älteren Bewohnern von Ofden die Möglichkeit eröffnet werden, in ihrem Stadtteil altersgerecht wohnen zu können.

**Anlage/n:**

- Anlage 1 Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark -  
Anlage 2 Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark –

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