

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 03.02.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung	
Masterplan Ofdn Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen innerhalb der Planungswerkstatt zum Masterplan Ofdn am 19.03.2014	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt nach Prüfung der Anregungen aus der Planungswerkstatt und der Bürgerbeteiligung, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlusssentwürfe.
- b) beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Ausarbeitung des Masterplanes Ofdn als Grundlage für nachfolgende konkretisierende Planungen im Stadtteil Ofdn.

Darstellung der Sachlage:

Anlass und Ziel des Masterplanes Ofen

Anlass für die Erstellung des Masterplanes Ofen ist der demographische Wandel und seine ganz konkreten Folgen für den Stadtteil Ofen. Ofen verfügt mit fast einem Viertel aller Einwohner, die über 65 Jahre sind, über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an älteren Menschen. Gleichzeitig sind gerade für diese Bevölkerungsgruppe kaum alternative oder altengerechte Wohnformen vorhanden. Im Gegensatz dazu liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen in Ofen unterhalb der Durchschnittswerte für Alsdorf und der gesamten Städtereion Aachen.

Mit der geplanten Verlagerung des Gymnasiums und der Realschule zum Standort des Kultur- und Bildungszentrums in Alsdorf Mitte sowie mit der geplanten Verlagerung des VabW, entfallen in Ofen soziale Infrastruktureinrichtungen, die auch einen Teil der Wohn- und Lebensqualität in Ofen tragen. Für die dann frei werdenden Grundstücke sind umfassende Nachnutzungskonzepte zu erarbeiten, welche im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Stadtentwicklungspolitik vorhandene Bauflächen im Innenbereich aktivieren. Handlungsbedarf wird ebenso im Bereich der Nahversorgung gesehen, die auf Dauer nicht gewährleistet ist und in der sich bereits heute durch Leerstände künftige Versorgungslücken abzeichnen. Hier sind Überlegungen zu alternativen Versorgungsmodellen und –konzepten anzustellen, wie die Nahversorgung im Stadtteil trotz des demographischen Wandels gesichert werden kann.

Ziel des Masterplanes ist es, diese angedeuteten Entwicklungen planerisch vorzubereiten und im Handeln der Stadt und der Bürger weiter zielgerichtet umzusetzen. Der Masterplan vermittelt dabei als informelles Planungsinstrument zwischen grundsätzlichen planerischen Überlegungen wie etwa dem Leitbild der Stadt Alsdorf und konkreten Planungen bzw. bereits umgesetzten Vorhaben. Mit dem Masterplan Ofen sollen fachübergreifend Einzelplanungen konzeptionell und maßstäblich in einem Plan zusammengeführt und Wege der künftigen städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt werden.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Mit Bezug auf den Antrag der Fraktionen ABU, FDP und SPD vom 06.03.2012 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 29.03.2012 die Erarbeitung des Masterplanes Ofen (VL 2012/0126). In seiner Sitzung am 26.11.2013 wurde der Entwurf des Masterplanes Ofen (**Anlage 1**) dem Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen (VL 2013/0494/2.1).

Der Masterplan Ofen wurde zunächst am 11.12.2013 im Rahmen des „Alsdorfer Stadtgesprächs“ den Bürgern vorgestellt. Am 19.03.2014 lud die Stadt Alsdorf zu einer Planungswerkstatt ins „Haus Ofen“ ein. An der Veranstaltung nahmen ca. 50 Einwohner und interessierte Bürger teil, die sich in wechselnden Teilnehmerrunden mit den Planungsideen der Stadtverwaltung sowie den Chancen und Risiken der künftigen städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Alsdorf-Ofen auseinandersetzten.

Die Planungswerkstatt wurde dabei in Anlehnung an die Methode eines „World-Cafés“ durchgeführt, so dass allen Teilnehmern die Möglichkeit gegeben wurde, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen. An moderierten Thementischen, die sich inhaltlich mit den im Masterplan formulierten Entwicklungsschwerpunkten „Bauen und Wohnen / Festwiese Ofen“, „Verkehr und Freiraum“ sowie „Nahversorgung und Dienstleistung“ auseinandersetzten, sollten lokale Problemlagen identifiziert, Maßnahmenvorschläge formuliert, aber auch zusätzliche lokale Akteure gefunden und vernetzt werden.

Im Folgenden werden die von den Bürgerinnen und Bürgern eingebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken als themenbezogene Stichwortsammlung wiedergegeben, die den einzelnen Entwicklungsschwerpunkten zugeordnet werden.

I. BAUEN UND WOHNEN

Nr.	Hinweise, Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
1. Bauen und Wohnen allgemein		
1.1	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsbebauung in Ofden nicht den heutigen Wohnansprüchen entspricht und beispielsweise Mietwohnungen für Familien fehlen.</p> <p>Es wird angeregt, im Rahmen von Generationenprojekten unterschiedliche Wohnformen zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Rahmen künftiger Bebauungsplanverfahren soll an geeigneten zentralen Standorten wie etwa im Bereich der ehemaligen evangelischen Kirche oder im Bereich der heutigen Realschule, auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, der Bau barrierefreier, altengerechter Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, die den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht werden.</p>
1.2	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich Ofden nicht „abkapseln“ darf. Um den Generationenwechsel zu gestalten wird angeregt, Ofden künftig verstärkt auch für junge Familien interessant zu machen. Eine bauliche Nutzung der Flächen Gymnasium, Realschule und VabW gerade auch für junge Familien wird dementsprechend befürwortet.</p>	<p>Mit dem seit dem 17.10.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 327 – Alfred-Brehm-Straße wurde, als Maßnahme der Innenentwicklung, die Voraussetzung für die Nachnutzung einer derzeit durch den „Verein für allgemeine und berufliche Weiterbildung“ (VabW) genutzten Fläche u.a. mit freistehenden Einzel- und Doppelhäuser geschaffen.</p> <p>Auch im Rahmen künftiger Bebauungsplanverfahren soll die Voraussetzung für die Entwicklung von Wohngebieten mit zeitgemäßen Wohnformen in Ofden geschaffen werden, die gerade auch für junge Familien attraktiv sind.</p>
1.3	<p>Es wird angeregt, künftige Baugebiete ohne Bauträger zu entwickeln, um individuelle Gestaltungsvorstellungen der jeweiligen Bauherren zu ermöglichen.</p>	<p>Auf die Vermarktung künftiger Baugebiete kann nur teilweise / bedingt Einfluss genommen werden, da es sich wie beispielsweise im Bereich der evangelischen Kirche oder im Bereich Eidechsenweg überwiegend um private Grundstücke handelt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll jedoch gewährleistet werden, dass die individuellen Gestaltungsansprüche der Bauherren bei gleichzeitiger Wahrung des homogenen Gesamteindrucks der Baugebiete berücksichtigt werden.</p>
1.4	<p>Es wird angeregt, bei der Entwicklung von Baugebieten eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen.</p>	<p>In den Bebauungsplänen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB gestalterische Festsetzungen nach landesrechtlichen Bestimmungen getroffen. Diese gestalterischen Festsetzungen gem. BauO NRW dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und in den geplanten Baugebieten ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.</p>
1.5	<p>Es wird angeregt, die vorhandene Baustruktur und den Gebäudebestand zu erhalten.</p>	<p>Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils ist fast vollständig durch Bebauungspläne geregelt, lediglich Teile von „Alt-Ofden“ und das Gelände des Gymnasiums und der Realschule fallen</p>

		unter die Bestimmungen des § 34 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 190 – „Siedlung Ofden“ umfasst dabei nahezu die gesamte „Wohnsiedlung Ofden“ aus den 1950er Jahren. Mit dem Bebauungsplan Nr. 190 wurden die rechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für eine Anpassung der Wohngebäude an zeitgemäße Erfordernisse unter Berücksichtigung und Erhalt des einheitlichen Charakters der Siedlung und damit für den Erhalt der Bestandsgebäude geschaffen.
1.6	Es wird angeregt, die „Bauauflagen“ für Bestandsbauten zu erleichtern.	Zur Sicherung und zum Erhalt des einheitlichen Charakters der Siedlung Ofden wurden mit dem seit dem 18.05.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 190 entsprechende Festsetzungen getroffen, die jedoch gleichzeitig eine Anpassung der Gebäude an zeitgemäße Erfordernisse und Wohnansprüche zulassen. Eine Aufhebung dieser Festsetzungen würde dem städtebaulichen Ziel zum Erhalt des einheitlichen Charakters der Siedlung Ofden entgegenstehen. Auf die darüber hinausgehenden landesrechtlichen Bestimmungen (bspw. Energieeinsparverordnung bzw. Landesbauordnung) hat die Kommune keinen Einfluss.
1.7	Es wird angeregt, Ofden in einen Teil für kindgerechtes Wohnen mit Spiel und Sport (Neubaugebiete) sowie in einen Teil für Singles und kinderlose Paare mit Ruhe und Erholung (Bestandsbebauung) aufzuteilen.	Mit dem Bebauungsplan Nr. 190 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Anpassung der vorhandenen Siedlungshäuser an zeitgemäße Erfordernisse geschaffen. Gleichzeitig sollen mit der geplanten Entwicklung neuer Baugebiete attraktive Wohnstandorte geschaffen werden, die mit einer zeitgemäßen Bau- und Freiraumstruktur unterschiedlichen Wohnansprüchen und Lebensentwürfen gerecht werden. Differenzierte Wohnlagen tragen zusätzlich zur Adressbildung sowohl der bestehenden als auch der geplanten Wohnquartiere bei.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Thema „Bauen und Wohnen allgemein“ zur Kenntnis. Den geltend gemachten Belangen wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung in adäquater Art und Weise Rechnung getragen.

2. Baugebiet *Gymnasium / Realschule*

2.1	Es wird angeregt, das Hauptgebäude der Realschule zu erhalten und zu Altenwohnungen – mit und ohne Betreuung – umzubauen.	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung im Februar 2009 den Grundsatzbeschluss zur Errichtung des Kultur- und Bildungszentrums und damit zur Schaffung eines gemeinsamen Schulstandortes auf dem Annagelände geschaffen, da eine Sanierung der Altstandorte, sowohl des Gymnasiums als auch der
-----	---	---

		Realschule, wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Eine Umnutzung des Hauptgebäudes der Realschule zu Altenwohnungen ist nach jetzigem Kenntnisstand unter wirtschaftlichen Aspekten nicht tragfähig, so dass die Planungen einen Neubau altengerechter bzw. alternativer Wohnformen vorsehen. Die Konzepte fußen jedoch auf der Annahme, dass das darunterliegende Behelfskrankenhaus in Bebauungskonzepte integriert werden könnte. Diesbezügliche hochbauliche Planungen liegen jedoch noch nicht vor.
2.2	Der Vorschlag des altengerechten Wohnens wird begrüßt, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass künftig auch der Erwerb einer Seniorenwohnung möglich sein müsste.	Auf die Vermarktung von Wohnungen an Privateigentümer kann von Seiten der Stadt nur bedingt Einfluss genommen werden. Dies ist letztlich von der Entscheidung eines potentiellen, künftigen Investors abhängig, kann jedoch in zukünftigen Verhandlungen seitens der Stadt als Anregung eingebracht werden.
2.3	Es wird angeregt, dass sich die geplanten Neubauten im Bereich der Realschule in der Höhenentwicklung am Bestand orientieren (maximal zweigeschossig).	Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Harmonisierung der geplanten Baukörper mit der Bestandsbebauung, sehen die derzeitigen Planentwürfe eine maximal zweigeschossige Bauweise im Bereich der Realschule vor. Damit wird die vorherrschende Geschossigkeit der Umgebung aufgenommen.
2.4	Es wird darauf hingewiesen, dass zur bestehenden Bebauung im Bereich Anemonenweg ein ausreichender Abstand eingehalten und die vorhandene Böschung im städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung finden müsste. Es wird angeregt, den vorhandenen Parkplatz am Gymnasium nördlich des Anemonenweges zu erhalten.	Im Entwurf zum Masterplan Ofden wurde für den Bereich des Gymnasiums eine mögliche Bebauung des Geländes vorgeschlagen, die neben der Topographie des Geländes u.a. Anforderungen an die Erschließung, Belange vorhandener Nutzungen aber auch Freiraumbezüge zum angrenzenden Freizeitgelände bzw. zum Weiher berücksichtigt. Der Entwurf wurde unter Berücksichtigung der vorliegenden Anregungen und Bedenken überarbeitet. Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher und teils kontroverser Anregungen und Bedenken, wurden für die künftige Bebauung im Bereich des Gymnasiums und der Realschule unterschiedliche städtebauliche Varianten erarbeitet, die insbesondere die Anregungen und Hinweisen zur Größe des Plangebietes und der damit verbundenen Freiraumgestaltung, zum Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung oder zum Erhalt des Parkplatzes aufgreifen und untersuchen.
2.5	Es wird angeregt, zusätzliche Parktaschen am Hang nördlich der Theodor-Seipp-Straße zu schaffen.	<u>Entwurfskonzept 1 (größerer Planbereich)</u> Das Entwurfskonzept 1 überplant Teile der bestehenden Tageserholungsanlage und wird maßgeblich durch einen breiten, zentralen Grünzug geprägt, der die entfallenden Freizeitnutzungen im Bereich der Tageserholungsanlage durch die Anlage neuer
2.6	Die Grenze eines künftigen Baugebietes im Bereich des Gymnasiums wird kontrovers diskutiert. So wird angeregt, dass die Bebauung zwar auch Teile des heutigen Freizeitgeländes umfassen soll, dafür jedoch im geplanten Wohngebiet eine entsprechend breitere Grünverbindung zum Weiher geplant wird. Es werden jedoch ebenfalls Bedenken gegen eine teilweise Bebauung des	

	Freizeitgeländes vorgebracht und angeregt, im Bereich des Gymnasiums und der Realschule eine maßvolle, naturverträgliche Baustruktur zu entwickeln.	Freiräume mit entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten kompensiert. Aufgrund o.g. Anregungen und Hinweise wurden für das Entwurfskonzept 3 Varianten ausgearbeitet, wobei insbesondere die Geländeausprägung einen limitierenden Planfaktor darstellt.
2.7	Es wird angeregt, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten.	<u>Variante 1A (Anlage 2)</u> Die Variante 1A weist eine Ringerschließung sowie eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen unter Berücksichtigung der Hanglage mit entsprechender Geländemodulation auf.
2.8	Die vorgeschlagene „Split-Level-Bauweise“ wird begrüßt.	
2.9	Es werden Bedenken gegen die geplanten Grundstücksgrößen im Baugebiet am Weiher vorgebracht, da diese für junge Familien zu teuer seien. Es wird angeregt auch kleinere und mittlere Grundstücksgrößen im Bereich zwischen 400 qm und 600 qm in der Planung zu berücksichtigen.	<u>Variante 1B (Anlage 3)</u> Auch in dieser Variante wird der Verkehr über eine Ringerschließung in das Plangebiet geführt. Gleichzeitig wird der vorhandene Parkplatz nördlich des Anemonenweges erhalten, wodurch insgesamt weniger Bauflächen zur Verfügung stehen. <u>Variante 1C (Anlage 4)</u> Diese Variante unterscheidet sich zur Variante 1A und 1B durch ein geändertes, sparsameres Erschließungskonzept. Demnach erfolgt die Erschließung über 3 Stichstraßen auf unterschiedlichen Höhenplateaus, die von der Theodor-Seipp-Straße ins Plangebiet geführt werden. Durch eine Verschiebung der südlichen Stichstraße (oben), wird der Abstand der dort geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung Anemonenweg vergrößert. <u>Entwurfskonzept 2</u> Im Entwurfskonzept 2 (kleinerer Planbereich) wird die Tageserholungsanlage in ihrer heutigen Form erhalten und der zentrale Grünzug innerhalb des neuen Wohngebietes entfällt bzw. ist deutlich verkleinert. <u>Variante 2A (Anlage 5)</u> In dieser Entwurfsvariante wird der Verkehr über eine Ringerschließung ins Plangebiet geführt, es ist eine differenzierte Geländemodulation erforderlich. <u>Variante 2B (Anlage 6)</u> Die Entwurfsvariante 2B unterscheidet sich von Variante 2A durch ein geändertes, sparsameres Erschließungskonzept, in dem der Verkehr über Stichstraßen ins Plangebiet geführt wird. Die nördliche Stichstraße (unten) berücksichtigt den Erhalt der dort bereits vorhandenen Bebauung (Hausmeisterwohnung), was jedoch angesichts der vorhandenen Höhenentwicklung und verbleibenden Grundstückstiefen die nachfolgende Erschließung und Geländemodulation verungünstigt. Weiterhin

		<p>entfällt der zentrale Grünzug zugunsten zusätzlicher Bauflächen.</p> <p>Variante 3 (Anlage 7) Variante 3 ist die Synthese aus Entwurfskonzept 1 und 2 und versucht, insbesondere die Vorteile der o.g. Varianten, bei gleichzeitig möglichst wirtschaftlichen städtebaulichen Kennwerten, zu vereinigen. Demnach wird lediglich ein Teil der Tageserholungsanlage überplant und insbesondere der vorhandene Bolzplatz erhalten. Weiterhin wird der zentrale Grünzug als prägendes und verbindendes Freiraumelement erhalten. Der Verkehr wird über ein sparsames Erschließungskonzept mittels Stichstraßen ins Plangebiet geführt, wobei die südliche Stichstraße von der Bestandsbebauung Anemonenweg abgerückt wurde um den dortigen Abstand zu vergrößern. Das vorhandene Wegesystem wird mit der geplanten Erschließung adäquat vernetzt.</p> <p>Die vorliegenden Entwurfsvarianten werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung ebenfalls am 03.02.2015 im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 328 – „Am Weiher“ und zum Bebauungsplan Nr. 329 – „Am Tierpark“ zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.</p>
--	--	---

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum „Baugebiet Realschule / Gymnasium“ zur Kenntnis. Der dezidierte Umgang mit den teilweise kontroversen Vorstellungen der Anreger, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu den Bebauungsplanbereichen zu entscheiden.

3. Baugebiet Bonhoefferstraße / Festwiese

3.1	<p>Zur Abgrenzung der Festwiese vom Siedlungsbereich wird angeregt, am östlichen Rand der Festwiese eine Bebauung in Form einer ergänzenden Hausreihe zu ermöglichen, die im Einklang mit dem Umfeld steht.</p>	<p>In seiner Sitzung am 23.10.2014 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung die Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 324 – Bonhoefferstraße und beauftragte die Verwaltung mit der Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Plankonzeptes auf Grundlage der durch Vertreter der evangelischen Kirchengemeinde vorgestellten Planungen für eine Folgenutzung im Bereich der ehemaligen evangelischen Kirche. Auf Grundlage der vorliegenden Anregungen, Hinweise und Bedenken sowie in Verbindung mit den vorliegenden Planungen der evangelischen Kirche (nunmehr Abriss des Kirchengebäudes und Kita-Neubau in Verbindung mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern) wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und in einer städtebaulichen Zielplanung zusammengeführt, welche die Basis</p>
-----	---	--

		<p>für die Neuauflage des Bauleitplanverfahrens bildet.</p> <p>Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher und teils kontroverser Anregungen und Bedenken, wurden für die künftige Bebauung im Bereich der ehemaligen evangelischen Kirche und der Festwiese unterschiedliche städtebauliche Varianten erarbeitet.</p> <p><u>Variante 1 (Anlage 8)</u></p> <p>Die städtebauliche Variante 1 sieht eine Randbebauung im Bereich „Ofdener Festwiese“ mit Doppelhäusern vor. Der vorhandene Baumbestand wird größtenteils erhalten, so dass sich südlich der geplanten Wohnbebauung eine platzartige Aufweitung anschließt, die sich zur rückwärtigen Festwiese öffnet. Die Zufahrt zur Festwiese erfolgt nördlich der geplanten Wohnbebauung über den vorhandenen, unbefestigten Weg.</p> <p><u>Variante 2 (Anlage 9)</u></p> <p>Die Variante 2 sieht eine Randbebauung der „Ofdener Festwiese“ mit Einzelhäusern vor. Der vorhandene Baumbestand wird teilweise überplant, bzw. den privaten Grundstücken zugeordnet. Der Zugang zur Festwiese erfolgt über eine nördlich der geplanten Wohnbebauung dargestellte platzartige Aufweitung die sich zur angrenzenden Festwiese öffnet.</p> <p>Die vorliegenden Entwurfsvarianten werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung ebenfalls am 03.02.2015 im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 350 – „Bonhoefferstraße“ zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.</p>
3.2	Es wird angeregt, bei den Planungen eine Zufahrtsstraße zu den Garagen des Algenweges zu berücksichtigen.	Die Garagen im Bereich des Algenweges werden derzeit durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg erschlossen, der entlang des nördlichen Randes der Festwiese geführt wird und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 190 – Siedlung Ofdener als „Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen ist. Ein Ausbau des vorhandenen Weges ist mit entsprechenden Kosten sowohl für die Stadt Alsdorf als auch für die Anwohner verbunden, auf die solche Erschließungskosten umzulegen sind. Angesichts der finanziellen Situation der Stadt Alsdorf im Zusammenhang mit dem Ausbau von Straßen setzt die städtische Haushaltsplanung Prioritäten, so dass in erster Linie Straßen ausgebaut werden, die für den städtischen Verkehr von elementarer Bedeutung sind und erst nachrangig Straßen bzw. Wege betrachtet werden können, die nur temporär und von wenigen Anliegern genutzt werden. Weitere

		Details zur planerischen Berücksichtigung von Straßenverkehrsflächen sollten im entsprechenden Bebauungsplanverfahren geklärt werden.
3.3	Es werden Bedenken gegen eine Einbahnstraßenregelung zwischen Theodor-Seipp-Straße und Lavendelweg vorgebracht.	Die Erschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche im Zweirichtungsverkehr und in entsprechender Breite geplant. Verkehrsregelnde Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
3.4	Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung in einem Bebauungsplanverfahren auch unter Berücksichtigung bestehender Problemlagen, beispielsweise im hinteren Algenweg, zu planen ist.	Die Entwässerung des Plangebietes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit dem zuständigen Fachamt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.
3.5	Es wird auf die vorhandenen Altglascontainer hingewiesen und angeregt, diese in den Planungen zu berücksichtigen.	Angesichts der im Stadtteil Ofden vorhandenen Glascontainerstandorte, wird der zuständige Betriebsausschuss ETD diesbezüglich beraten. Die nächsten Standorte für Altglascontainer befinden sich in fußläufiger Entfernung im Bereich Kressenweg (ca. 300m), Ammerweg (ca. 400m) und Alfred-Brehm-Straße / VABW (ca. 500m).
3.6	Es wird angeregt, im Rahmen der Planungen Lösungsvorschläge für eine „altersgerechte Mischung“ vorzuschlagen.	Die bisherigen Planungen für eine Folgenutzung des Geländes der ehemaligen evangelischen Kirche sehen die Errichtung einer Kindertagesstätte im nordöstlichen, sowie barrierefreier Mehrfamilienhäuser im westlichen Grundstücksteil vor. Als Ergänzung und als Abschluss der vorhandenen bzw. geplanten Siedlungsstruktur ist eine Randbebauung der Festwiese mit freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern geplant, die insbesondere für junge Familien eine attraktive Wohnlage bieten. Damit werden die planerischen Voraussetzungen für die Nutzung des Geländes durch unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen. Die Planungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 350 – „Bonhoefferstraße“ in einem städtebaulichen Zielkonzept zusammengeführt und dem Ausschuss für Stadtentwicklung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.
3.7	Es wird angeregt, den vorhandenen Weg am Rand der Festwiese für den Autoverkehr zu sperren.	Da die ursprüngliche Planung zum Erhalt des Kirchengebäudes und dessen Umbau / Umnutzung im Rahmen des Ausbaus der U3 – Betreuung nicht realisiert werden konnte, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 23.10.2014 durch Vertreter der evangelischen Kirche ein Konzept zur Umnutzung des Kirchengeländes vorgestellt. Neben dem Abriss des ehemaligen

		Kirchengebäudes und dem Neubau der Kindertagesstätte sehen die Planungen ebenso die Errichtung barrierefreier Mehrfamilienhäuser vor, die über den vorhandenen Weg entlang der Festwiese erschlossen werden. Zur Sicherung der Erschließung ist der heute unbefestigte Weg deshalb künftig als Mischverkehrsfläche vorgesehen.
3.8	Es wird angeregt, an den Wegenden „Grüninseln“ anzulegen, die das anfallende Niederschlagswasser auffangen und eine Versickerung ermöglichen.	Die Entwässerung des Plangebietes wird im Rahmen des weiteren Verfahrensverlaufes mit dem zuständigen Fachamt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.
3.9	Es wird angeregt, die vorhandenen Grünflächen und Bäume im nördlichen Bereich der Festwiese unmittelbar an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Algenweg, bei künftigen Planungen zu berücksichtigen.	Der Erhalt der Grünflächen und Bäume wird im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes unter Berücksichtigung anderer Belange wie der Erschließung oder der geplanten Baugebietsausweisung untersucht und dem Ausschuss für Stadtentwicklung zur weiteren Beratung vorgelegt.
3.10	Es wird angeregt, die vorhandene Mauer am westlichen Rand der Festwiese als Garagen und für die Unterbringung eines Versorgungsraumes zu nutzen, der über einen Wasser- und Elektroanschluss verfügen soll und künftig im Rahmen von Zeltveranstaltungen auf der Festwiese genutzt werden könnte.	Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Flächen für Wald“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dar. Die vorhandene Mauer liegt somit im Außenbereich und unterliegt damit den Bestimmungen des § 35 BauGB, dessen Zielstellung es ist, den Außenbereich von nicht-privilegierter Bebauung freizuhalten und damit eine Zersiedelung des Landschaftsraumes zu vermeiden. Eine bauliche Nutzung der vorhandenen Mauerreste ist demnach planungsrechtlich nicht zulässig.
3.11	Es wird angeregt, auch den nördlichen Teil der Festwiese baulich zu nutzen.	Auch künftig ist die Nutzung der Festwiese für Veranstaltungen und Stadtteilstädte vorgesehen. Im Rahmen einer schalltechnischen Voreinschätzung durch das Ingenieurbüro IBK im April 2013 wurden deshalb die Immissionen bei Sonderveranstaltungen und deren Auswirkungen auf eine Teilbebauung der Festwiese untersucht. Demnach sind die Schutzabstände bei einer einzeiligen Bebauung am östlichen Rand der Festwiese ausreichend dimensioniert. Bei einer weiteren Bebauung der Festwiese, etwa in „zweiter Reihe“ oder auch entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, sind diese Schutzabstände nicht mehr gewährleistet, so dass mit Einschränkungen an den Emittenten auf der Festwiese gerechnet werden muss. Zur Vermeidung von Konflikten bei der künftigen Planung einer Wohnbebauung im Bereich der Festwiese soll diese deshalb nicht über eine einzeilige Bebauung am östlichen Rand der Festwiese hinausgehen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum „Baugebiet Bonhoefferstraße / Festwiese“ zur Kenntnis. Der dezidierte Umgang mit den teilweise kontroversen Vorstellungen der Anreger, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu den Planbereichen zu entscheiden.

4. Baugebiet Eidechsenweg / Ofdener Feld

4.1	Es wird eine Teilbebauung des Ofdener Feldes mit einer Verbindungsstraße zur Dorfstraße / Ortsausgang angeregt.	In seiner Sitzung am 17.09.2013 (VL 2013/0401/2.1) beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, die Entwicklung des Ofdener Feldes nicht weiter zu verfolgen. Im Rahmen der Entwicklung einer Randbebauung im Bereich der Eidechsenstraße wird jedoch eine zusätzliche Anbindung der Siedlung Ofdener an die Dorfstraße geprüft.
-----	---	---

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum „Baugebiet Eidechsenweg / Ofdener Feld“ zur Kenntnis. Ein gesonderter Beschlussentwurf ist nicht notwendig.

II. NAHVERSORGUNG UND DIENSTLEISTUNG

Nr.	Hinweise, Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
5. Nahversorgung und Dienstleistung allgemein		
5.1	Es wird die Nachnutzung leer stehender Ladenlokale (z.B. ehemalige Bäckerei Gielen) als Bistro oder Eiskaffee angeregt.	Da sich die entsprechenden Ladenlokale im privaten Eigentum befinden, hat die Stadt Alsdorf diesbezüglich nur begrenzten Einfluss auf künftige Nutzungen. Für den Bereich entlang der Theodor-Seipp-Straße setzt der seit dem 18.05.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 190 – Siedlung Ofdener WA – Allgemeines Wohngebiet fest. Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung durch ein Bistro oder ein Eiskaffee gegeben.
5.2	Es wird die Schaffung eines inhabergeführten Dorfladens mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Funktionen angeregt, der in unterschiedliche Bereiche wie beispielsweise Schneiderei, Lotto, Bürgerbüro, Nahversorgung, Lebensmittel, Reisebüro aufgeteilt ist. Es wird die Bedarfsermittlung für	Im Entwurf zum Masterplan Ofdener wurde bereits als Maßnahme gegen die zunehmenden Leerstände im Bereich der Theodor-Seipp-Straße ein Vorschlag zur Entwicklung alternativer Versorgungsmodelle eingebracht. Im Rahmen des 11. Alsdorfer Stadtgespräches am 11.12.2013 in der Festhalle Ofdener wurde u.a. das „DORV-Konzept“ vorgestellt, welches neben Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs auch verschiedene Dienstleistungsangebote

	<p>einen Dorfladen durch eine Umfrage, ggf. auch zu einer Beteiligung / Mitarbeit am Dorfladen angeregt. Es wird weiterhin angeregt, einen Vertiefungsworkshop zum Dorfladenkonzept durchzuführen.</p>	<p>bereithält. Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes ist zunächst eine Standortanalyse, die vom Betreiber durchgeführt wird. Zur Unterstützung der Entscheidungsfindung über die Durchführung einer solchen Analyse, wurde durch die Verwaltung ein Fragebogen (Anlage 10) erarbeitet, der an alle Haushalte im Stadtteil Ofden verteilt werden soll und bereits vorab grundsätzliches zum Bedarf, zur Nachfragesituation aber auch zu möglichen Beteiligungen an der Umsetzung eines Dorfladenkonzeptes in Ofden klären soll.</p>
5.3	<p>Es wird die optische Aufwertung des Umfeldes im zentralen Bereich entlang der Theodor-Seipp-Straße wie beispielsweise eine Optimierung der Beleuchtung, der barrierefreie bzw. behindertengerechte Ausbau und die Sanierung der Bürgersteige, Baumschnitt und die Beleuchtung der Bäume vorgeschlagen.</p>	<p>Eine Aufwertung des öffentlichen Freiraums entlang der Theodor-Seipp-Straße im Bereich der Ladenlokale wird durch das zuständige Fachamt geprüft.</p>
<p><u>Beschlussvorschlag</u> Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Thema „Nahversorgung und Dienstleistung allgemein“ zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, eine Umfrage zum Dorfladen durchzuführen und Möglichkeiten zur Aufwertung des öffentlichen Freiraums im Bereich der Ladenlokale entlang der Theodor-Seipp-Str. zu untersuchen.</p>		

II. FREIRAUM

Nr.	Hinweise, Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
6. Freiraum allgemein		
6.1	<p>Es wird angeregt, mehr Stationen mit Tüten für Hundekot und mehr Mülleimer aufzustellen.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Hundekotsammelstellen handelt es sich prinzipiell um freiwillige Leistungen, die dem übergeordneten Ziel „Sauberes Alsdorf“ folgen. Dabei konzentriert sich die Aufstellung unter Auswertung etwaigen Bedarfs insbesondere auf städtische Grünanlagen. In Ofden sind derzeit zwei Standorte für Hundekottoiletten mit Tütenausgabe vorhanden: 1.Theodor-Seipp-Str. -vor den Geschäften, 2.Grünanlage - Karl-von-Berk-Park. Damit ist sichergestellt, dass in allen großen öffentlichen Freiräumen des Stadtteils ein entsprechendes Angebot an Hundekottoiletten vorhanden ist.</p>

6.2	Es wird angeregt, künftig die vollständige Versiegelung der Vorgärten zu vermeiden.	Um einer unverhältnismäßig hohen Versiegelung der Baugrundstücke entgegenzuwirken wurden im Bebauungsplan Nr. 190 –Siedlung Ofdn Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung von Freiflächen getroffen. Demnach sind befestigte Flächen, wie Erschließungswege, Stellplätze, Stellplatzzufahrten unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge, wie z.B. offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, wasserführendem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen. Weiterhin sind die Grundstücke mit Hecken einzufrieden. In Verbindung mit der nach BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) von 0,4 ist eine dem Standort entsprechende Verdichtung sichergestellt und dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden adäquat Rechnung getragen.
-----	---	---

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Hundekotsammelstellen und zur Versiegelung von Baugrundstücken in Ofdn zur Kenntnis. Den geltend gemachten Belangen wird damit in adäquater Weise Rechnung getragen.

7. Tageserholungsanlage / Karl-van-Berk-Park

7.1	Es wird angeregt, zu prüfen, ob die Attraktivierung des Freizeitgeländes bzw. der Tageserholungsanlage zeitlich vorgezogen werden kann. Weiterhin wird angeregt, bei künftigen Planungen auch die Schaffung attraktiver Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird auf die Anzahl der im Entwurf zum „Masterplan Ofdn“ vorgeschlagenen Spielplätze und auf den damit verbundenen erhöhten Pflegeaufwand hingewiesen und angeregt, bei künftigen Planungen weniger, dafür aber qualitativ hochwertige Spielplätze anzulegen.	Im Entwurf zum Masterplan Ofdn wurden in Ergänzung zu den bereits vorhandenen, auch potenzielle Standorte für Spielplätze und Freizeitanlagen vorgeschlagen. Diese Vorschläge orientieren sich dabei unter anderem an der Entwicklung neuer Baugebiete und den damit einhergehenden Ansprüchen der jeweiligen Zielgruppen. Angesichts der aktuellen finanziellen Situation der Stadt Alsdorf ist eine Sanierung und Aufwertung vorhandener Spielplätze und Freizeitanlagen meist nur mit der Unterstützung von Vereinen und Anwohnern im Rahmen bürgerschaftlichen Engagements zu leisten. Die Schaffung neuer Spielplätze ist, neben den finanziellen Aspekten, auch an die Entwicklung neuer Baugebiete gebunden, um ein Überangebot und damit erhöhte Pflegekosten zu vermeiden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 328 – „Am Weiher“ werden städtebauliche Varianten entwickelt, die u.a. die Möglichkeit für die Anlage von Freizeitanlagen im Bereich der Tageserholungsanlage untersuchen. Die entsprechenden Entwurfsvarianten werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 328 zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.
-----	--	--

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu bestehenden und geplanten Spielplätzen zur Kenntnis. Ein gesonderter Beschlussentwurf ist nicht notwendig.

III. VERKEHR

8. Verkehr allgemein

8.1	Es wird angeregt, die im Entwurf zum Masterplan Ofden vorgeschlagene Einbahnstraßenregelung im Bereich Daniel-Schreiber-Straße / Alfred-Brehm-Straße nicht weiter zu verfolgen.	Im Entwurf zum Masterplan Ofden wurde vorgeschlagen, für den Bereich Alfred-Brehm-Str./Daniel-Schreiber-Str. künftig eine Einbahnstraßenregelung zu prüfen um einerseits den Verkehrsfluss, auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen, zu verbessern, und zum anderen auch um zusätzliche Stellplätze anzulegen sowie unübersichtliche Verkehrssituationen und damit verbundene Unfallgefahren zu reduzieren. Bei Einführung einer Einbahnstraßenregelung besteht jedoch die Gefahr, dass sich die Durchschnittsgeschwindigkeit in diesem Bereich erhöht und dass Behinderungen durch Müllwagen oder Lieferfahrzeuge entstehen. Zusätzlich wird die Anfahrt der Anwohner verlängert und damit insgesamt das Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Belastung erhöht. Aufgrund der sich daraus ergebenden Nachteile, wird die Prüfung einer Einbahnstraßenregelungen im Bereich Alfred-Brehm-Str./Daniel-Schreiber-Str. nicht weiter verfolgt.
8.2	Es wird die barrierefreie Gestaltung der Gehwege angeregt.	Auf Grundlage eines Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung (AfS) vom 14.01.2010 wurde ein flächendeckendes Konzeptes zur Herstellung von Gehwegabsenkungen und einer barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes für das gesamte Stadtgebiet Alsdorf erarbeitet. Dieses Konzept wird seitdem bei Um- und Neubauten entsprechend angewendet.
8.3	Es wird die Schaffung einer autofreien Zone angeregt.	Nach § 45 StVO können die Straßenverkehrsbehörden die Benutzung bestimmter Straßen oder Straßenstrecken aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs beschränken oder verbieten. Hierzu zählen auch Gründe des Umweltschutzes, der Erholung (Luftkurort), die Nähe von Krankenhäusern o.ä.. All diese Voraussetzungen liegen jedoch im Stadtteil Ofden nicht vor, so dass eine autofreie Zone im Bestand unter jetzigen Rahmenbedingungen unklar erscheint und nicht durchsetzbar ist. In der Praxis lassen sich lediglich im Rahmen der Entwicklung neuer Baugebiete autofreie Zonen (autofreies Wohnen) ausweisen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Thema Verkehr zur Kenntnis. Ein gesonderter Beschlussentwurf ist nicht notwendig.

9. ruhender Verkehr		
9.1	Es wird angeregt, im Bereich der „Grünanlage Kressenweg“ möglichst viele zusätzliche Stellplätze zu schaffen, dabei aber gleichzeitig so wenig wie möglich Bäume zu fällen.	Im Entwurf zum Masterplan Oden wurde die Anlage von Stellplätzen im Bereich der vorhandenen Grünanlage am Kressenweg vorgeschlagen. In einer Detailplanung, der ein konkreter Vermessungsplan mit dem vorhandenen Baumbestand zugrunde gelegt wird, sollen die Planungen unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes weiter konkretisiert werden.
9.2	Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Anlage neuer Stellplätze schonend mit den vorhandenen Grünanlagen umgegangen werden soll.	<p>Im Entwurf zum Masterplan Oden wurde die Anlage von Stellplätzen in den Randbereichen verschiedener öffentlicher Grünanlagen vorgeschlagen.</p> <p><u>Kressenweg</u> Im Rahmen einer Detailplanung soll die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Randbereich der vorhandenen Grünfläche unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes durch das zuständige Fachamt geprüft werden.</p> <p><u>Karl-van-Berk-Park</u> Die Anlage von Stellplätzen im Bereich des Karl-van-Berk-Parks wird nicht weiter verfolgt, da mit einer Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich, die Funktion des zentralen Grünzuges maßgeblich beeinträchtigt wird.</p> <p><u>Akeleiweg/Anemonenweg/Berberitzenweg</u> Im Rahmen einer Detailplanung soll die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Randbereich der vorhandenen Grünfläche unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes durch das zuständige Fachamt geprüft werden.</p> <p><u>Grillenweg</u> Im Rahmen einer Detailplanung soll die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Randbereich der vorhandenen Grünfläche unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes durch das zuständige Fachamt geprüft werden.</p>
9.3	Es wird auf die vorhandene problematische Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich Habichtweg-Grillenweg und im Bereich Hasenweg-Sperlingsweg hingewiesen. Es wird angeregt im Bereich der	Im Rahmen einer Detailplanung soll die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Randbereich der vorhandenen Grünfläche unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes durch das zuständige Fachamt geprüft werden.

	Grünanlage Grillenweg zusätzliche Stellplätze zu schaffen.	
9.4	Es wird zu Bedenken gegeben, dass die Schaffung zusätzlicher Stellplätze im Bereich des Karl-van-Berk- Parks zu einer Zunahme des Verkehres und zu einer Abnahme des Erholungswertes führen wird.	Die Anlage von Stellplätzen im Bereich des Karl- van-Berk-Parks wird nicht weiter verfolgt, da mit einer Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich, die Funktion des zentralen Grünzuges maßgeblich beeinträchtigt wird.
9.5	Es wird angeregt, das vorhandene Stellplatzangebot neu zu ordnen und zusätzliche öffentliche Stellplätze zu schaffen. Dabei soll eine Erfassung potentieller Standorte für die Anlage zusätzlicher Stellplätze durch- geführt werden.	Im Entwurf zum Masterplan Ofden wurden Möglichkeiten für die Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze in den vorhandenen Siedlungsstrukturen, aber auch in Verbindung mit der Entwicklung neuer Baugebiete vorgeschlagen. Im Rahmen von Detailplanungen bzw. im Rahmen der konkreten Bauleitplanverfahren werden diese Möglichkeiten weiter untersucht und durch das zuständige Fachamt konkretisiert.
9.6	Es wird angeregt, im Bereich der Gemeinschaftsgrundschule Ofden sogenannte „Kiss and ride“ – Parkplätze anzulegen, um es den Eltern zu erleichtern ihre Kinder zur Schule zu bringen.	Die Anlage von „Kiss an ride“ – Parkplätzen im Bereich der Gemeinschaftsgrundschule Ofden wird durch das zuständige Fachamt im Rahmen einer Detailplanung konkretisiert.
9.7	Es wird angeregt, im Bereich Kressenweg ein Parkhaus zu errichten, in dem die Anwohner Boxen / Parkplätze anmieten können, so dass Stellplätze beispielsweise für Besucher- verkehre frei werden.	Aufgrund der aktuellen hauswirtschaftlichen Situation der Stadt Alsdorf ist die Errichtung eines städtischen Parkhauses im Bereich Kressenweg nicht möglich. Darüber hinaus fehlen die planungsrechtlichen sowie die räumlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses im Bereich der vorhandenen, stark verdichteten Siedlungsstruktur. Geplant ist deshalb, im Randbereich der vorhandenen Grünfläche am Kressenweg, die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Rahmen einer Detailplanung zu prüfen. Damit können ggf. ohne derart große finanzielle Aufwendung und ohne solchen Eingriff in die vorhandene Siedlungsstruktur zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen werden, die sowohl den Anwohnern als auch dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen.
9.8	Es wird angeregt, Bürgersteige zugunsten von Stellplätzen zurückzubauen. Vorgeschlagen wird dabei die linke Seite der Daniel- Schreiber-Str. zwischen Kornblumenweg und Salbeiweg bzw.	Gemäß RAS 6.1.6.1 sind an angebauten Straßen Anlagen für den Fußgängerverkehr überall erforderlich. Diese umfassen Anlagen für den Längs- und Querverkehr. Grundsätzlich haben dabei Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit im Straßenverkehr erste Priorität. Die einseitige Führung eines Gehweges dort, würde diesem Prinzip entgegenstehen.

	gegenüberliegend im Bereich der Alfred-Brehm-Str. entsprechend umzubauen.	
9.9	Es wird die Schaffung von Parkbereichen im VabW-Gelände angeregt.	Durch die geplante Verlagerung des Standortes des „Vereins für allgemeine und berufliche Weiterbildung“ (VabW), wird die bisher von dem VabW genutzte Fläche innerhalb des Plangebietes für eine neue Nutzung frei. Mit dem seit dem 17.10.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 327 – Alfred-Brehm-Straße wird der Bereich für eine Folgenutzung aktiviert. Aufgrund der integrierten Lage im bebauten Siedlungsbereich, der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und hochwertigen Naherholungsbereichen soll der Bereich künftig für Wohnnutzungen und dabei insbesondere für familiengerechte Wohnformen, genutzt werden. Für den ruhenden Verkehr werden dabei in den Platzbereichen und punktuell in den Erschließungstischen, ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt. Derzeit sind 18 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geplant. Die Parkplätze für den Turnhallenbetrieb sollen wie bisher im rückwärtigen Bereich der Turn- und Festhalle ausgewiesen werden, so dass auch hier künftig ca. 30 Stellplätze zur Verfügung stehen.
9.10	Es wird angeregt, durch eine Verringerung der Baudichte zusätzliche Stellplätze direkt an den Grundstücken zu schaffen.	Die Schaffung zusätzlicher Stellplätze durch Verringerung der Baudichte setzt zunächst den Abriss bestehender Gebäude voraus, worauf zum jetzigen Zeitpunkt kein Einfluss genommen werden kann, da sich die Grundstücke überwiegend im privaten Eigentum befinden. Darüber hinaus weist der überwiegende Teil der vorhandenen Baustruktur lediglich geringe bauliche Mängel (z.B. energetischer Zustand, Schäden an Fenster, im Außenbereich, o.ä.) und keine gravierenden Substanzschäden auf, die einen Abriss von Gebäuden rechtfertigen würden. Perspektivisch sind solche Ansätze bei Mitwirkung der Eigentümer durchaus sinnvoll.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum ruhenden Verkehr zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Überprüfung der Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze an den Randbereichen vorhandener Grünanlagen im Bereich Kressenweg, Anemonenweg und Grillenweg.

10. ÖPNV

10.1	Es wird angeregt, die Verknüpfung von Bus und (Euregio-)Bahn zu verbessern.	Die Anbindung Odens an den Annapark erfolgt derzeit mit der Stadtbuslinie AL3, die ein durchgängiges Angebot auch für die Spätfahrten und das Wochenende darstellt. Mit der ohnehin anstehenden Erstellung des Nahverkehrsplanes 2015 – 2020 soll eine
------	---	--

		Neuordnung des ÖPNV erfolgen. Zielsetzung ist es, im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten ein optimiertes Bus- und Bahnangebot für einen möglichst großen Nutzerkreis zu schaffen. Die Belange Ofdens werden bei diesen Planungen eingebracht werden.
10.2	Es wird angeregt, die ÖPNV-Haltestellen barrierefrei zu gestalten.	Auf Grundlage eines Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung (AfS) vom 14.01.2010 wurde ein flächendeckendes Konzept zur Herstellung von Gehwegabsenkungen und einer barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes für das gesamte Stadtgebiet Alsdorf erarbeitet. Dieses Konzept wird seitdem bei Um- und Neubauten, also auch im Zuge des Umbaus von ÖPNV-Haltestellen angewendet. Ohnehin ergibt sich Handlungsbedarf gemäß § 8 des Personenbeförderungsgesetzes, wonach bis zum 1. Januar 2022 eine vollständige Barrierefreiheit im Bereich des ÖPNV zu erreichen ist.
<p><u>Beschlussvorschlag</u> Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum ÖPNV zur Kenntnis. Ein gesonderter Beschlusssentwurf ist nicht notwendig.</p>		

Weitere Anregungen wurden als Schreiben vorgetragen:

1. Herr M., Algenweg, Schreiben vom 23.02.2014 (Anlage 11)

Es wird angeregt, an der vorhandenen Mauer im rückwärtigen Bereich der „Ofdener Festwiese“ 6 Garagen sowie einen Versorgungsraum für Wasser- und Elektroanschlüsse vorzusehen, die im Rahmen von Veranstaltungen auf der Festwiese genutzt werden könnten. Es wird weiterhin angeregt den nördlichen Teil der Festwiese entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zum Algenweg für eine Bebauung zu aktivieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf setzt für den Bereich der vorhandenen Mauer im rückwärtigen Bereich der Festwiese „Flächen für Wald“ fest, wodurch insbesondere dem Schutz des Waldes sowie angrenzender Biotop- und Freiraumstrukturen Rechnung getragen wird. Eine bauliche Nutzung der Fläche für Garagen und Versorgungseinrichtungen ist deshalb ausgeschlossen.

Auch künftig ist die Nutzung der Festwiese für Veranstaltungen und Stadtteilstellen vorgesehen. Im Rahmen einer schalltechnischen Voreinschätzung durch das Ingenieurbüro IBK im April 2013 wurden deshalb die Immissionen bei Sonderveranstaltungen und deren Auswirkungen auf eine Teilbebauung der Festwiese untersucht. Demnach sind die Schutzabstände bei einer einzeiligen Bebauung am östlichen Rand der Festwiese ausreichend dimensioniert. Bei einer weiteren Bebauung der Festwiese, etwa in „zweiter Reihe“ oder auch entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, sind diese Schutzabstände nicht mehr gewährleistet, so dass mit Einschränkungen an den Emittenten auf der Festwiese gerechnet werden muss. Um die heutige Grünfläche möglichst wenig einzuschränken und Konflikte zu vermeiden, soll sich deshalb eine künftige bauliche Nutzung ausschließlich auf den östlichen Rand der Festwiese konzentrieren.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Bebauung der „Ofdener-Festwiese“ zur Kenntnis und beschließt, eine bauliche Nutzung der Festwiese ausschließlich auf den östlichen Rand der Festwiese zu beschränken.

2. Herr S., Email vom 20.03.2014 (Anlage 12)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke im Bereich des geplanten Baugebietes am Weiher sehr groß sind und bei einem angestrebten Quadratmeterpreis von 200-250 Euro/qm für junge Familien sehr schnell zu teuer werden. Es wird angeregt bei den Planungen auch kleinere und mittlere Grundstücke im Bereich zwischen 400qm - 600qm zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher und teils kontroverser Anregungen und Bedenken, wurden für die künftige Bebauung im Bereich des Gymnasiums und der Realschule unterschiedliche städtebauliche Varianten erarbeitet, die auch unterschiedliche Grundstücksgrößen berücksichtigen. Diese werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 03.02.2015 im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 328 – „Am Weiher“ und zum Bebauungsplan Nr. 329 – „Am Tierpark“ zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Bebauung der im Bereich Gymnasium / Realschule zur Kenntnis. Ein gesonderter Beschlussentwurf ist nicht notwendig.

3. Herr und Frau K., Elchenrather Straße, Schreiben vom 21.03.2014 (Anlage 13)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Thema Nahversorgung bei der Gesprächsrunde am 11.12.2013 von einigen Personen als nicht erforderlich hingestellt wurde und so Herr Spelthann vom DORV-Ladenprojekt, zum Bürger-Workshop am 19.03.2014 nicht eingeladen wurde. Es wird zu bedenken gegeben, dass sich damit zwei Personen zum Anwalt von 2.500 Personen machen. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass Herr Bürgermeister Sonders in der Veranstaltung am 11.12.2013 die Kostenübernahme für eine Machbarkeitsstudie, bzw. für eine Bedarfsanalyse zugesagt hätte. Es wird angeregt, eine Bürgerbefragung im erweiterten Ausmaß zu ermöglichen, welche die Einstellung der Bürger zu einem DORV-Laden untersucht. Es wird um Information gebeten, da für den ehemaligen Schlexerladen auch andere Nutzungsmöglichkeiten denkbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Entwurf zum Masterplan Ofden wurde bereits als Maßnahme gegen die zunehmenden Leerstände im Bereich der Theodor-Seipp-Straße ein Vorschlag zur Entwicklung alternativer Versorgungsmodelle eingebracht. Im Rahmen des 11. Alsdorfer Stadtgespräches am 11.12.2013 in der Festhalle Ofden wurde u.a. das „DORV-Konzept“ vorgestellt, welches neben Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs auch verschiedene Dienstleistungsangebote bereithält.

Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes ist zunächst eine Standortanalyse, die vom Betreiber durchgeführt wird. Zur Unterstützung der Entscheidungsfindung über die Durchführung einer solchen Analyse, wurde durch die Verwaltung ein Fragebogen (**Anlage 10**) erarbeitet, der an alle Haushalte im Stadtteil Ofden verteilt werden soll und bereits vorab Grundsätzliches zum Bedarf, zur Nachfragesituation, aber auch zu möglichen Beteiligungen an der Umsetzung eines Dorfladenkonzeptes in Ofden klären soll.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Thema Dorfladen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, eine Umfrage zum Dorfladen in Alsdorf-Ofden durchzuführen.

4. Herr S., Algenweg, Schreiben vom 28.03.2014 (Anlage 14)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Bürger nach mehreren Infoveranstaltungen zum Masterplan-Ofden, mehrheitlich für die Randbebauung der Festwiese in Ofden ausgesprochen haben. Herr S. möchte bereits in dieser frühen Phase eine Kaufoption an dieser Stelle aussprechen. Ziel ist der Bau eines altengerechten, barrierefreien Einfamilienhauses, damit er auch im fortgeschrittenen Alter dauerhaft in Ofden verbleiben kann. Es wird um weitere Information gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bisherigen Planungen für eine Folgenutzung des Geländes der ehemaligen evangelischen Kirche sehen die Errichtung einer Kindertagesstätte im nordöstlichen, sowie barrierefreier Mehrfamilienhäuser im westlichen Grundstücksteil vor. Als Ergänzung und als Abschluss der vorhandenen bzw. geplanten Siedlungsstruktur ist eine Randbebauung der Festwiese mit freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern geplant. Damit werden die planerischen Voraussetzungen für die Nutzung des Geländes durch unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen. Die Planungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einem städtebaulichen Zielkonzept zusammengeführt und dem Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 03.02.2015 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Eine mögliche Kaufoption ist erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mit den zuständigen Fachgebieten abzustimmen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Randbebauung der „Ofdener-Festwiese“ zur Kenntnis. Ein gesonderter Beschlussentwurf ist nicht notwendig.

Weiteres Vorgehen

Es ist darauf hinzuweisen, dass der „Masterplan Ofden“ kein förmliches Planverfahren nach Baugesetzbuch, sondern ein informelles Planungsinstrument ist, das ausschließlich Strategien und Handlungsvorschläge formuliert, welche eine konzeptionelle Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Ofden bilden. Viele Detailfragen und Ausgestaltungsaspekte können erst im Rahmen der jeweiligen Fachplanungen bzw. im Rahmen der entsprechenden Bauleitplanverfahren abschließend geklärt und abgestimmt werden.

Gleichzeitig ist ein Masterplan kein starres Konzept, sondern vielmehr eine Leitlinie, die noch eine Flexibilität für die vertiefende Einzelplanung offenhalten muss. Im Rahmen künftiger Bebauungsplanverfahren kann es also durchaus noch zu Planänderungen im Zuge der Einzelplanausarbeitung kommen.

Der „Masterplan Ofden“ wird unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken aus dem Planungsprozess überarbeitet und den entsprechenden politischen Gremien sowie der Öffentlichkeit abschließend vorgestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Masterplan erfolgt in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln.

Darstellung der Rechtslage:

Der Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument zur Erarbeitung stadtplanerischer Strategien und Handlungsvorschläge. Das Verfahren zur Aufstellung eines Masterplanes ist rechtlich nicht definiert. Nach einem entsprechendem Ratsbeschluss handelt es sich um ein „von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Masterplan in Bauleitplanverfahren eingebunden und umgesetzt werden.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Es fallen Personal- und Sachkosten zur Erstellung der Planunterlagen an.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit dem Masterplan Oden sollen fachübergreifende Einzelplanungen konzeptionell und maßstäblich in einem Plan zusammengeführt und Wege der künftigen städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt werden. Zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Freiräume im Außenbereich sollen Innenentwicklungspotenziale dargestellt und Strategien zur Einbindung vorhandener Grün- und Freiflächen entwickelt werden. Weiterhin sollen im Rahmen des Masterplanes Lösungswege für die mit dem demographischen Wandel einhergehenden vielschichtigen Probleme im Bereich der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur aufgezeigt werden. Durch die aktive Bürgerbeteiligung im Planungsprozess und die Darstellung von konkreten Projekten und Einzelmaßnahmen soll das bürgerschaftliche Engagement im Stadtteil gefördert und die Nachbarschaftshilfe aktiviert werden.

Anlage/n:

- Anlage 1: Entwurf Masterplan Oden vom 26.11.2013
- Anlage 2: BP 328 – Variante 1A
- Anlage 3: BP 328 – Variante 1B
- Anlage 4: BP 328 – Variante 1C
- Anlage 5: BP 328 – Variante 2A
- Anlage 6: BP 328 – Variante 2B
- Anlage 7: BP 328 – Variante 3
- Anlage 8: BP 350 – Variante 1
- Anlage 9: BP 350 – Variante 2
- Anlage 10: Fragebogen „Dorfladen“
- Anlage 11: Herr M., Algenweg, Schreiben vom 23.02.2014
- Anlage 12: Herr S., Email vom 20.03.2014
- Anlage 13: Herr und Frau K., Elchenrather Straße, Schreiben vom 21.03.2014
- Anlage 14: Herr S., Algenweg, Schreiben vom 28.03.2014

gez. Lo Cicero-Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische
Beigeordnete

Dezernent

Kaufmännischer
Betriebsleiter ETD

Technischer
Betriebsleiter ETD

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt