

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 03.02.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung Bebauungsplan Nr.209 – 1.Änderung – Blumenrath-Ost a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes Nr.209 – 1.Änderung b) Billigung des Bebauungsplanes Nr.209 – 1.Änderung – Blumenrath-Ost c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 209 – 1. Änderung – Blumenrath-Ost	

Beschlussvorschlag:

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) billigt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf und Bebauungsplanentwurf Nr. 209 – 1.Änderung – Blumenrath Ost –
- c) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 209 – 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Darstellung der Sachlage:

Räumlicher Geltungsbereich

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

Das Plangebiet wird im Norden durch die Poststraße, im Osten durch die Euregio - Bahntrasse, im Süden durch das Gelände der Getränkemarktfiliale, im Westen durch die Pestalozzistraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.209 1. Änderung - ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 46.402 m² (4,6 ha).

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Der 1. Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 209 – Blumentrath Ost – liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes I „Herzogenrath Würselen“. Der Landschaftsplan setzt das Ziel „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ fest. Folglich steht der Landschaftsplan dem hiesigen Planverfahren nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für die Fläche entlang der Bahntrasse „gemischte Baufläche“ dar. Im Parallelverfahren wird mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 für das Plangebiet die Darstellung von „gemischte Baufläche“ teilweise in „Wohnbaufläche“ geändert. Für das übrige Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan W-Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 – Blumentrath Ost- überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 209 – Blumentrath Ost- mit Rechtskraft vom 24.12.2004 und setzt für den Bereich entlang der Bahntrasse MI - Mischgebiet- fest sowie für den übrigen Bereich WA – Allgemeines Wohngebiet. Im südlichen Teil des Plangebietes ist der P&R Parkplatz als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Anlass und Ziel der Planung

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

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

Allerdings ist die damals geplante städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingetreten. Demzufolge ist davon auszugehen, dass die damaligen Entwicklungsziele, insbesondere die Arrondierung des Gewerbegebietes mit mischgebietstypischem Gewerbe entlang der Bahnlinie, nicht realisierbar sind. Vor dem Hintergrund der Inbetriebnahme der Euregiobahn, die für das Plangebiet einen erheblichen Standortvorteil als auch Attraktivitätssteigerung bedeutet, ist es jedoch nach wie vor beabsichtigt, das Plangebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln. Daher wird die Plankonzeption dahingehend angepasst, dass nunmehr mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 209 das Ziel verfolgt wird, aktuell nachgefragte Wohnformen und Grundstückszuschnitte zu befriedigen. Nach der frühzeitigen Beteiligung ist nach Gesprächen mit den Eigentümern bzw. potentiellen Investoren der städtebauliche Entwurf nochmals grundsätzlich überarbeitet worden, mit dem Ziel eine größere Dichte und differenziertere Wohnlagen zu schaffen.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist mehrgeschossiges Generationenwohnen vorgesehen. Somit wird auf die stetig wachsende Nachfrage nach solchen Wohnformen reagiert.

Im Südwesten des Plangebietes ist unter Anknüpfung an die dortigen Siedlungsstrukturen sowie die vorhandene Kindertagesstätte Familienwohnen vorgesehen, in der sowohl eine Zone für Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser als auch Grundstücke für Doppelhaushälften bereitgestellt werden. Somit wird auch dem Wunsch junger Familien Rechnung getragen, Eigentum in unmittelbarer Nähe zu einem ausgezeichnetem ÖPNV Anschluss an das Oberzentrum Aachen zu bilden.

Nördlich des P+R Parkplatzes ist es beabsichtigt die mehrgeschossigen Gebäude, entlang der Haupterschließungsstraße, nach wie vor als MI- Mischgebiet festzusetzen. Zum einen wird damit die Möglichkeit, eröffnet Dienstleistungsangebote an der Schnittstelle zwischen P+R Parkplatz und Bahnhofstehle anzusiedeln, die insbesondere als Angebot für Berufspendler, aber auch für andere Nutzer der Euregiobahn gedacht sind. Gleichzeitig erfährt der südlich bestehende Einzelhandelsstandort mit dem Mischgebiet eine angemessene Arrondierung. Darüber hinaus kann auch das mehrgeschossige Generationenwohnen im Norden des Plangebietes mit mischgebietstypischen Nutzungen flankiert werden (z.B. Dienstleistungen, wohnverträgliche Handwerke, Apotheke, Ärzte, Rehabilitationseinrichtungen, etc.), was dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ entspricht. Dies stellt insbesondere für ältere Menschen, neben dem ÖPNV Anschluss, ein essentielles Standortkriterium dar.

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

Erschließungskonzept

Im südlichen Bereich des Plangebietes schließt die Hapterschließungsstraße, neben dem Grundstück der ehemaligen Discounter Filiale (heute Getränkemarkt), an den bereits bestehenden Straßenabschnitt an und stellt somit zukünftig eine Verbindung zur L136, Aachener Straße, her. Die Planstraße verläuft von Süd nach Nord zunächst parallel zu den Bahngleisen und macht auf Höhe des Bahnsteiges einen Knick in nordwestliche Richtung, so dass sie unmittelbar westlich der geplanten Bushaltestelle an die Poststraße anschließt. Von dieser Hauptverkehrsachse wird der neu zu errichtenden P&R Parkplatz sowie das Generationenwohnen erschlossen. Vor dem Hintergrund, dass die Hapterschließungsstraße zukünftig eine, nach Abbindung der Pestalozzistraße, über das Plangebiet hinausgehende Verbindungsfunktion zur L136 wahrnehmen wird, ist ein 13,0m breiter Straßenquerschnitt vorgesehen, so dass ausreichend breite Geh/Radwege entlang der Fahrbahn errichtet werden können und eine gebührende Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet wird.

Es ist im Gegensatz zum rechtskräftigem BP 209 vorgesehen, die Pestalozzistraße weiter durchführen und erst kurz vor der Kreuzung mit der L 136, Aachener Straße, abzubinden, um Durchgangsverkehre zwischen Poststraße und L 136 zu unterbinden.

Abgehend von der Pestalozzistraße ist, auf Höhe des Kindergartens, eine Stichstraße mit Wendehammer geplant, die eine aufgelockerte Bebauung mit acht Einfamilienhäusern im Innenbereich des Plangebietes erschließt. Aufgrund der inneren Lage entsteht hier ein „Wohnhof“ mit einer hochwertigen und überschaubaren Nachbarschaft.

Des Weiteren ist eine Verbindungsstraße zwischen Pestalozzistraße und geplanter Hapterschließungsstraße direkt nördlich des P+R Parkplatzes vorgesehen, die vier Einfamilienhäuser erschließen wird. Eine weitere Querverbindung zwischen Pestalozzistraße und geplanter Hapterschließungsstraße ist weiter nördlich vorgesehen, über die ebenfalls ca. 15 Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften erschlossen werden.

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

Die Stellplätze für das Generationenwohnen werden vor den Gebäuden bzw. entlang der privaten Erschließungswege angeordnet, so dass der rückwärtige Bereich der Gebäude von Stellplätzen freigehalten werden kann. Dies eröffnet die Möglichkeit hochwertige Grünflächen (in den rückwertigen Bereichen) anzulegen, die eine hohe Aufenthaltsqualität versprechen. Entlang den Erschließungsstraßen werden ausreichend viele Stellplätze realisiert, die als Besucherstellplätze genutzt werden können.

Analog zum bestehenden Baurecht ist ein P+R Parkplatz im südlichen Bereich an der Hapterschließungsstraße geplant, der 37 Stellplätze bereitstellen wird. Damit erhält der P+R Parkplatz eine ausreichend große Dimensionierung, so dass hier insbesondere für Berufspendler aus den Stadtteilen Blumenrath / Mariadorf ein Angebot geschaffen wird, mit dem ÖPNV in das Oberzentrum Aachen zu pendeln. Über einen Fußweg wird der Parkplatz direkt mit dem Euregiohaltepunkt verbunden.

Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 26.11.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 – 1. Änderung beschlossen. In seiner Sitzung am 15.05.2014

wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 02.07.2014 und die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 03.07.2014.

Nach der frühzeitigen Beteiligung ist der städtebauliche Entwurf nochmals grundlegend überarbeitet worden. In diesem Zusammenhang ist auch das Erschließungskonzept modifiziert worden.

Die wesentlichen Änderungen zum ersten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 209 - 1. Änderung, den der AfS in seiner Sitzung am 15.05.2014 beschlossen hat, sind dem neuen städtebaulichen Entwurf (**Anlage 2**) zu entnehmen. Im Wesentlichen wurde die zentrale Erschließungsstraße verschwenkt, um differenziertere Wohnlagen zu ermöglichen. Da es nunmehr beabsichtigt ist, das im alten Bebauungsplan geplante Mischgebiet weitestgehend als WA – Allgemeines Wohngebiet- festzusetzen und eine Verschiebung der Baufelder, näher an das bestehende Gewerbegebiet und die Bahntrasse erfolgt, war es erforderlich, die Lärmschutzgutachten bezüglich der Auswirkungen des Verkehrslärms sowie der Gewerbelärms an die aktuelle Planung anzupassen. Eine erste Einschätzung des Gutachters hinsichtlich der Immissionsauswirkungen auf die Neuplanung liegt der Vorlage als **Anlage 6** bei, aus der hervorgeht, dass aus immissionsschutztechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Das Artenschutzgutachten (**Anlage 7**) kam zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten Arten betroffen sind. Eine Aktualisierung des Gutachtens ist nicht erforderlich. Analog hierzu, ist eine Aktualisierung des Bodengutachtens (**Anlage 8**) ebenfalls nicht angezeigt, da das Gutachten empfiehlt, das Niederschlagswasser nicht zu versickern, sondern über einen Stauraumkanal abzuleiten. Insofern sind diesbezüglich keine Änderungen im Bebauungsplan erfolgt. Die Lösung, das Niederschlagswasser über einen Stauraumkanal abzuleiten, ist darüber hinaus bereits mit der Unteren Wasserbehörde bei einem Erörterungstermin am 07.04.2014 abgestimmt wurden.

Der aktualisierte Bebauungsplan Nr. 209 – 1.Änderung (**Anlage 3**) sowie der dazugehörige städtebauliche Entwurf (**Anlage 2**) mit textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) sowie der Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 5**) sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

In der Bürgerversammlung am 02.07.2014 (**Anlage 9**) wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Herr F., Holbeinstraße :

Herr F. möchte wissen, wo die P+R-Parkplätze gebaut werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die P+R Parkplatzanlage wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 nach wie vor zum größten Teil auf dem Flurstück Gemarkung Hoengen, Flur 21, Flurstück 280 festgesetzt und geringfügig auch auf den Flurstücken Gemarkung Hoengen, Flur 21, Flurstücke 281 und 352. Damit wird der P+R prinzipiell an derselben Stelle errichtet wie

bereits im bestehenden Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 209 geplant war. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Umlegung der HAUPTerschließungsstraße eine geringfügig andere Anordnung der Dreiecksfläche vorgenommen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Frau E., Aachener Straße:

Auch Sie möchte wissen, ob der P+R-Parkplatz auf dem ursprünglichen Flurgrundstück geplant sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die P+R Parkplatzanlage wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 nach wie vor zum größten Teil auf dem Flurstück Gemarkung Hoengen, Flur 21, Flurstück 280 festgesetzt und geringfügig auch auf den Flurstücken Gemarkung Hoengen, Flur 21, Flurstücke 281 und 352. Damit wird der P+R prinzipiell an derselben Stelle errichtet wie bereits im bestehenden Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 209 geplant war. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Umlegung der HAUPTerschließungsstraße eine geringfügig andere Anordnung der Dreiecksfläche vorgenommen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

3. Herr C., Aachener Straße:

Herr C. möchte wissen, ob die Pestalozzistraße abgebunden wird, d.h. eine Durchfahrt zu Aachener Straße nicht mehr möglich sein wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Pestalozzistraße wird zunächst nicht von der Aachener Straße abgebunden, da zuerst die neue Planstraße realisiert werden muss, die von der Poststraße auf die Aachener Straße führen wird. Gleichwohl soll dann nach der Errichtung der Planstraße die Pestalozzistraße von der Aachener Straße abgebunden werden, da dann die neue Planstraße diese Verbindungsfunktion wahrnehmen soll. Des Weiteren ist die Abbindung der Pestalozzistraße eine vertragliche festgehaltene Vorgabe des Landesbetriebes Straßenbau, die jedoch erst mit der Errichtung der o.g. Planstraße vollzogen werden kann.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

4. Herr B., Adolf-Kolping-Straße:

Herr B. gibt zu bedenken, dass die Lage des Parkplatzes nicht gut gewählt sei, da der Haltepunkt der Euregiobahn doch ziemlich weit weg sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Standort des P+R Parkplatzes ist im Bebauungsplanverfahren Nr. 209 (2004) so gewählt worden, weil der Euregiohaltepunkt seinerzeit noch weiter südlich an der Aachener Straße geplant war. Dessen ungeachtet ist der Standort des P+R Ride Parkplatzes vom jetzigen Euregiohaltepunkt lediglich ca. 100m entfernt und fußläufig ungehindert über den geplanten

Fußweg entlang der Gleise zu erreichen. Des Weiteren sind Fördermittel für den P+R Parkplatz an diesem Standort beantragt. Auch aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit ist eine weitergehende Verlagerung insofern nicht möglich.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, an der Lage des P+R Parkplatzes aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen festzuhalten.

5. Herr C., Aachener Straße:

Herr C. möchte wissen, ob für diesen Plan noch ein ökologischer Ausgleich erfolgen muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 209 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die Anpflanzung einer Obstwiese als Ausgleich vorsah. Gemäß LBP wurde eine gemischte Obstwiese als Ausgleich für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 auf folgenden Flurstücken angelegt:

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

Die Gesamtgröße der Ausgleichsmaßnahme beträgt ca. 20.000qm. Mit der genannten Ausgleichsmaßnahme gelten die Eingriffe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 als ausgeglichen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den Belangen des ökologischen Ausgleichs ist adäquat Rechnung getragen.

6. Herr B., Adolf-Kolping-Straße:

Herr B. äußert Bedenken, dass der neu zu errichtende Kanal groß genug dimensioniert ist, um die Wassermengen des Neubaugebietes aufzunehmen, da man bereits jetzt von Zeit zu Zeit mit Wasser in den Kellern zu kämpfen hätte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das hydrogeologische Gutachten vom 02.06.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet bis zu Tiefen von ca. 3,6m oder darüber hinaus Löss anzutreffen ist, welches aufgrund seiner Beschaffenheit (Durchlässigkeit) nicht als Versickerungsboden geeignet ist. Der versickerungsfähige Boden (Kies) steht erst ab Tiefen von ca. 4,0m an. Damit ist eine dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken durch Bodenaustausch sowohl technisch als auch finanziell zwar noch möglich, jedoch liegt das Plangebiet innerhalb des Einzugsgebietes des Broicher Baches, so dass bei der Bemessung der Versickerungsanlagen das 100jährige Regenereignis als Bemessungsgrundlage anzuwenden ist. Dies würde zu sehr großen Dimensionen der Versickerungsanlagen führen, die insbesondere auf den kleinen Grundstücken des Einfamilienwohnens schwierig zu realisieren sind. Daher wurde mit der Unteren Wasserbehörde bei der Städteregion Aachen, nach einem Erörterungstermin am 07.04.2014, vereinbart, einen Staukanal zu errichten, bei dem die Bemessung des Stauraumes auf Grundlage des 100jährigen Regenereignisses erfolgt.

Mit der Festsetzung, dass für die Bemessung des Staukanals das 100jährige Regenereignis zu Grunde zu legen ist, ist gewährleistet, dass das Kanalsystem auch die

zusätzlichen Wassermengen des Plangebietes aufnehmen kann und es somit zu keiner zusätzlichen Gefährdung der Bestandsbebauung kommt.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, hinsichtlich der Regelung und Festsetzungsinhalte zur Niederschlagsentwässerung, nach Maßgabe der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen, zu verfahren.

7. Herr C., Aachener Straße:

Herr C. möchte wissen, ob es bereits einen Investor gibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Investor, der das Plangebiet entwickeln möchte, ist gegenwärtig nicht bekannt.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, es handelt sich um eine Angebotsplanung.

8. Frau E., Aachener Straße:

Frau E. gibt zu bedenken, dass bei den Mehrfamilienhäusern eine Beschränkung der Wohneinheiten auf 5-6 Wohneinheiten erfolgen sollte, da eine Vermarktung von mehr als 6 Wohneinheiten schwer zu realisieren sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 sieht die Schaffung von Baurecht für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser im nördlichen Plangebiet vor. Aufgrund der städtebaulichen Struktur im näheren Umfeld, die u.a. durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau geprägt ist, ist eine 3geschossige Bebauung an diesem Standort städtebaulich angemessen. Um auch der Nachfrage nach mehrgeschossigem Wohnungsbau gerecht zu werden, sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 hier 3 Vollgeschosse vor. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Vollgeschosse Höchstmaße sind. Somit ist auch der Fall eines potentiellen Investors, der das Gebiet mit einer geringeren Ausnutzung des baulichen Maßes entwickeln möchte, gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 zulässig.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die Festsetzung der 3-Geschossigkeit als Höchstmaß beizubehalten sowie eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten lediglich im Bereich des Einfamilien- und Doppelhauswohnens vorzusehen.

9. Herr B., Adolf-Kolping-Straße:

Herr B. möchte wissen, wie groß die jeweiligen Grundstücksgrößen im Bereich der Einfamilienhäuser gedacht sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der städtebauliche Entwurf wurde nach der frühzeitigen Beteiligung nochmals überarbeitet, auch im Hinblick auf die Dichte. Die Grundstücksgrößen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser liegen zwischen 350 bis 500 qm und haben somit marktübliche Größen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

10. Herr C., Aachener Straße:

Herr C. möchte wissen, ob ein Ausbau der Pestalozzistraße geplant ist, und warum frühere Investoren gescheitert sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ausbauplanungen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren und können daher nicht im Planverfahren geregelt werden, sie sind Gegenstand der jeweiligen Haushaltsplanungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 209 wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, das für das gesamte Plangebiet eine zentrale Versickerung, in Form eines Regenrückhaltebeckens, vorsah. Mit heutigem Kenntnisstand ist allerdings davon auszugehen, dass ein zentrales Versickerungskonzept, aufgrund der hohen Kosten, nicht implementierbar ist. Unter anderem auch aus diesem Grund das ursprüngliche Plankonzept bisher nicht umgesetzt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 soll nun jedoch eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes mit geändertem Entwässerungskonzept (Staukanal) ermöglichen, wodurch eine schnellere Entwicklung des Gebietes erwartet wird.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

11. Herr D., Albert-Schweitzer-Straße:

Herr D. möchte wissen, ob an der derzeitigen Verkehrsführung eine Änderung erfolgt. Durch das angrenzende Gewerbegebiet wird die Poststraße/Pestalozzistraße von vielen LKW befahren und man befürchtet durch das neue Wohngebiet ein noch höheres Verkehrsaufkommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Verkehrsregelnde Maßnahmen, zudem außerhalb des Plangebietes, sind letztlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und können daher nicht mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 geregelt werden. Gleichwohl ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, insbesondere von LKW, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 nicht zu erwarten, da hier vorrangig Wohnnutzung festgesetzt wird und somit kein zusätzlicher LKW Verkehr erzeugt wird. Des Weiteren wird die Haupteinfahrt des Plangebietes über die Aachener Straße sowie die zu errichtende Planstraße fokussiert. Gerade durch die vom Landesbetrieb Straßenbau geforderte Abbindung der Pestalozzistraße ist dort mit einer abnehmenden Verkehrsbelastung zu rechnen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

12. Herr C., Aachener Straße:

Herr C. merkt an, dass es seinem Erachten nach bestimmte Fristen zur Abbindung der Pestalozzistraße bzw. zur Errichtung des P+R Parkplatzes gibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich des P+R Parkplatzes sind von der Stadt Alsdorf Fördermittelanträge gestellt worden, die zurzeit seitens des Fördergebers noch bearbeitet werden. Eine diesbezügliche Zeitschiene liegt insofern noch nicht vor. Die seitens des Landesbetriebs Straßenbau geforderte Abbindung der Pestalozzistraße ist an die Errichtung der durch das Plangbiet verlaufenden Haupterschließungsstraße gebunden, die dann als Verbindung zwischen Poststraße und Aachener Straße dienen wird. Allerdings sind diese vertraglichen Regelungen im Einzelnen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 209 – 1. Änderung.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

13. Frau S., Albert-Schweitzer-Straße:

Frau S. beschwert sich in diesem Zusammenhang über die derzeitige Verkehrsführung, dass nur ein Rechtsabbiegen auf die Aachener Straße möglich ist. Die Bürgerinnen und Bürger würden aus der Stadt hinausgeführt und müssten Umwege in Kauf nehmen.

Darüber hinaus befürchtet Frau S., dass die geplante Straße zu einer „Rennbahn“ werden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und sind somit nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209. Das jedoch an der Kreuzung Pestalozzistraße / Aachener Straße „nur“ Rechtsabbiegen erlaubt ist, ist eine Vorgabe des Landesbetriebes Straßenbau, um die dortige Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Perspektivisch soll die Pestalozzistraße von der Aachener Straße abgebunden werden und die neue Planstraße die Anbindung an die Aachener Straße gewährleisten, mit der Möglichkeit auch des dortigen Linksabiegens.

Zwar ist die Ausbauplanung der Straßen nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 jedoch ist anzumerken, dass die neue Planstraße verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll. Einzelheiten obliegen der späteren Ausbauplanung.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

14. Herr F., Holbeinstraße:

Herr F. möchte wissen, ob die Straße durch das Wohngebiet verkehrsberuhigt ausgebaut wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zwar ist die Ausbauplanung der Straßen nicht Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 jedoch ist anzumerken, dass die neue Planstraße verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll. Einzelheiten obliegen der späteren Ausbauplanung. Zudem wurde das städtebauliche Konzept nach der frühzeitigen

Beteiligung überarbeitet und auch das Erschließungskonzept modifiziert, so dass nun auch differenzierte Wohnlagen und differenzierte Straßenhierarchien in der Planung ablesbar sind.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Eine Übersicht der Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist dieser Vorlage in **Anlage 10** beigelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. EVS Euregio Verkehrsschienennetz GmbH, Schreiben vom 11.07.2014 (Anlage 11)

Prinzipiell bestehen keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 209 1. Änderung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bahnstrecke nicht durch Baumaßnahmen bzw. Bebauung beeinträchtigt werden darf.

Es sei erforderlich verschiedene Auflagen in der konkreten Planung der Ausgestaltung des Plangebietes sowie während der Umsetzung / Baumaßnahmen zu beachten. Hierzu ist eine kostenpflichtige Baudurchführungsvereinbarung zwischen dem Bauherrn und der EVs abzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Umsetzung bzw. Baumaßnahmen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern Bestandteil der nachgeordneten Ausbauplanung. Allerdings wird der vorgebrachte Hinweis, dass eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen ist, zur Kenntnis genommen und zusätzlich folgender Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Baudurchführungsvereinbarung

Vor Baubeginn haben die Bauherren auf den an die Bahntrasse grenzende Grundstücke mit der EVS Euregio Verkehrsschienennetz GmbH eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt den o.g. Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen, um den geltend gemachten Belang Rechnung zu tragen.

2. Enwor, Schreiben vom 24.07.2014 (Anlage 12)

Seitens der Enwor GmbH bestehen aus versorgungstechnischer Sicht für die Trinkwasserversorgung keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 -1. Änderung. Es wird ein Bestandsplan der Trinkwasserleitungen im Plangebiet überreicht, mit der Bitte um Berücksichtigung und Beachtung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen werden durch die Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 209 – 1. Änderung nicht beeinträchtigt. Die Lage der Leitungen wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt und dem Erschließungsträger zur Verfügung gestellt

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Trinkwasserversorgung zur Kenntnis, eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

3. Städteregion Aachen, Schreiben vom 28.07.2014 (Anlage 13)

A 70 Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz

Die anfallenden Schmutzwässer sind in die Kanalisation einzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes sind neben den Planstraßen ebenfalls Kanäle zu errichten, die an das bestehende Mischwassersystem in der Pestalozzistraße angeschlossen werden. Somit ist eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers gegeben.

Der Hinweis bezüglich der Planung von Kellern und Gründungen in den textlichen Festsetzungen folgendermaßen aufgenommen:

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (D.h. Verzicht auf Kellergeschosse oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den o.g. Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Immissionsschutz

Die Ausführungen zu den Schallschutzmaßnahmen in den schallimmissionstechnischen Fachbeiträgen sind zu beachten und umzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schallgutachten ist i.V.m. der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes nach der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls aktualisiert worden. Die schallimmissionstechnischen Fachbeiträge kamen zu dem Ergebnis, dass ein Heranrücken der Wohnbebauung an das bestehende Gewerbegebiet östlich der Bahnstrecke aus immissionstechnischer Sicht möglich ist, für einzelne Grundstücke werden Empfehlungen hinsichtlich der Grundrissgestaltung gemacht.

Allerdings werden die Richtwerte in Bezug auf Verkehrslärm im gesamten Plangebiet überschritten. Deshalb schlägt der Gutachter die Festsetzung von Lärmpegelbereichen vor, so dass ein angemessener Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus Geräuschen gegeben ist. Die Lärmpegelbereiche werden, entsprechend der gutachterlichen Vorgaben, in den Bebauungsplan Nr. 209 1. Änderung eingearbeitet und als zu beachten festgesetzt, ergänzend wurden hinsichtlich des Schutzes vor Gewerbelärm Grundrissempfehlungen gemacht.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt für das Plangebiet Lärmpegelbereiche entsprechend der gutachterlichen Forderungen festzusetzen bzw. für einzelne Grundstücke Regelungen zur Grundrissgestaltung in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Bodenschutz und Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „Güterbahnhof Maekrstein“, die bislang nicht im Bebauungsplan berücksichtigt wurde, so dass vorsorglich Bedenken bestehen. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn ein Hinweis auf die Verdachtsfläche im Bebauungsplan aufgenommen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, so dass nunmehr keine Bedenken seitens des Bodenschutzes und Altlasten vorliegen sollten.

Die gekennzeichnete Fläche liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 5103/0294. Alle Baumaßnahmen bzw. Umnutzungen im Bereich der Verdachtsfläche sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt den o.g. Hinweis auf die die Altlastenverdachtsfläche in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

4. Regionetz GmbH, Schreiben vom 29.07.2014 (Anlage 14)

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken seitens der Regionetz GmbH.

Die Erdgasversorgung des Plangebietes steht unter Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend den Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Bei Anpflanzungen von Baumgruppen in Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel sind seitens des Veranlassers, entsprechend den Richtlinien, Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausbauplanung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens BP 209 1. Änderung. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Hinweise dem Erschließungsträger zur Verfügung gestellt, der diese zu beachten hat.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

5. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 04.08.2014 (Anlage 15)

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 209 - 1. Änderung über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“ und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) liegt. Der Planbereich befindet sich außerdem im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, weshalb es durch einen Anstieg des Grubenwassers zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aussagen der Bezirksregierung Arnsberg, bezüglich der Lage des Plangebietes über den genannten Bergwerks- und Erlaubnisfeldern, werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet war zu keiner Zeit zum Abbau von Steinkohle, Braunkohle oder Eisenerzen vorgesehen. Für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Fracking) wurden auf Landesebene großräumige Gebiete gebildet und entsprechende Erlaubnisse erteilt. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen. Für konkrete Untersuchungen zum Abbau von Kohlenwasserstoffen sind umfangreiche Genehmigungsverfahren, in Form von Betriebsplanzulassungsverfahren, erforderlich.

Die Aussagen zur Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis diesbezüglich ist bereits in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 209 – 1. Änderung aufgenommen.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Darstellung der Rechtslage:

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

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mittel für den P&R Parkplatz sind in der Haushaltsplanung der Stadt Alsdorf vorgesehen. Des Weiteren wurden Fördermittelanträge gestellt, die der Bezirksregierung zur Prüfung vorliegen.

Die übrigen Kosten, insbesondere Erschließungskosten, sollen von einem zukünftigen Investor getragen werden.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

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

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

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

Mit der Umsetzung des P&R Parkplatzes sowie der neuen Haltestelle mit optimierten Verknüpfungsmöglichkeiten werden zusätzliche Anreize geboten das ÖPNV Angebot zu nutzen, wodurch KFZ Fahrten und somit CO² Ausstoß vermieden werden.

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

Anlage/n:

Anlage 1: Geltungsbereich zum BP 209 – 1. Änderung

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf BP 209 -1. Änderung

Anlage 3: Bebauungsplan 209 – 1. Änderung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum BP 209 – 1. Änderung

Anlage 5: Begründung / Umweltbericht zum BP 209 – 1. Änderung

Anlage 6: Einschätzung des Gutachters

Anlage 7: Vorprüfung der Artenschutzbelange

Anlage 8: Hydrogeologisches Gutachten

Anlage 9: Niederschrift der Bürgerversammlung vom 02.07.2014

Anlage 10: Übersicht der eingegangenen Bedenken und Hinweise

Anlage 11: Schreiben EVS vom 11.07.2014

Anlage 12: Schreiben ENWOR vom 24.07.2014

Anlage 13: Schreiben Städteregion Aachen vom 28.07.2014

Anlage 14: Schreiben Regionetz vom 29.07.2014

Anlage 15: Schreiben Bezirksregierung Arnsberg vom 04.08.2014

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