

**öffentliche Sitzung**

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
03.09.2015	Rat der Stadt Alsdorf
<p><b>Teilaufhebung Bebauungsplan Nr.21 – Broichweiden</b></p> <p><b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 – Broichweiden</b></p> <p><b>b) Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.21 - Broichweiden</b></p>	

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Rat der Stadt Alsdorf

- a) beschließt nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Broichweiden -, für die im Gebiet der Stadt Alsdorf gelegene Teilfläche, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) beschließt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Broichweiden -, für die im Gebiet der Stadt Alsdorf gelegene Teilfläche, als Satzung.

## Darstellung der Sachlage:

### **Lage des Plangebietes:**

Das Plangebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Broichweiden (**Anlage 1**) befindet sich im Landschaftsraum an der südlichen Gemeindegrenze der Stadt Alsdorf zwischen den Stadtteilen Ofden und Broicher Siedlung. Es umfasst große Teile des Broichbachtals und der angrenzenden Ackerflächen und wird im Osten durch die Blumenrather Straße sowie die Bebauung der Broicher Siedlung, im Westen durch die ehemalige Bahntrasse und im Süden durch die Gemeindegrenze zwischen Alsdorf und Würselen begrenzt.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 102,5 ha.

### **Planerische Rahmenbedingungen:**

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt für das Plangebiet „Waldbereiche“ und „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Natur“, „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ dar.

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet ist fast vollständig von den Festsetzungen des Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen“ betroffen. Innerhalb des Plangebietes setzt dieser entlang des Broicher Baches zwei Naturschutzgebiete und für die umliegenden Freiflächen ein Landschaftsschutzgebiet fest. Darüber hinaus setzt der Landschaftsplan eine Fläche zur Wiederaufforstung unter Ausschluss oder Verwendung bestimmter Baumarten, zwei Flächen zur Nutzung, Bewirtschaftung oder Pflege, eine Fläche für Pflegemaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Landschaftsbildes, zwei geschützte Landschaftsbestandteile, zwei Naturdenkmale, eine Fläche für Anpflanzungen, eine Untersagung der Erstaufforstung sowie eine Fläche zur Herrichtung/ Rekultivierung fest.

#### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt den Bereich des Plangebietes Wasserflächen, Flächen für Wald, Flächen für Landwirtschaft, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinssportanlage“ sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen dar.

#### *Bebauungspläne*

Das Plangebiet überplant Blatt 1, 2 (tlw.) und 5 (tlw.) des Bebauungsplanes Nr. 21 – Broichweiden – mit Rechtskraft vom 24.01.1968 (**Anlage 3 bis 7**). Der Bebauungsplan Nr. 21 setzt an dieser Stelle vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen, forstwirtschaftliche Nutzflächen, Aufforstungsflächen, Wasserflächen und Wege fest. Diese Festsetzungen sollen durch die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21, für die im Gebiet der Stadt Alsdorf gelegene Teilfläche aufgehoben werden.

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

Für das zwischen dem Würselener Stadtteil Euchen und dem Alsdorfer Stadtteil Broicher Siedlung gelegene Broichbachtal besteht der seit dem 24.01.1968 Bebauungsplan Nr. 21 - Broichweiden („Broichbachtal“) – (**Anlage 3 bis 7**) der von der damaligen Gemeinde Broichweiden beschlossen wurde. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich unterschiedliche Arten der Freiflächennutzung (landwirtschaftliche Nutzflächen, forstwirtschaftliche Nutzflächen, Aufforstungsflächen, Wasserflächen, Wege etc.) fest.

Der Bebauungsplan wurde vor der kommunalen Neugliederung durch die damalige Gemeinde Broichweiden aufgestellt, so dass dessen Geltungsbereich teilweise auf Alsdorfer

Stadtgebiet sowie teilweise im heutigen Gebiet der Stadt Würselen liegt (**Anlage 8**). Die Stadt Würselen betreibt parallel die Aufhebung des auf Würselener Stadtgebiet gelegenen Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 21 - Broichweiden.

Einzelne Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 für den Teilbereich auf Alsdorfer Stadtgebiet stimmen nicht mit den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans 2004 der Stadt Alsdorf sowie des Landschaftsplans I „Herzogenrath-Würselen“ der Städteregion Aachen überein. So werden Teile der im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzten Bereiche in dem übergeordneten Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt, und umgekehrt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan Nr. 21 eine Teilfläche an der Alsdorfer Stadtgrenze als Aufforstungsfläche festgesetzt, welche im ebenfalls übergeordneten Landschaftsplan I als Naturschutzgebiet festgesetzt ist.

Da der Bebauungsplan Nr. 21 zudem einer positiven Planungskonzeption entbehrt, sind die seinerzeit in diesen Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches nicht weiter erforderlich. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan aufgehoben werden. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 21 - Broichweiden - auf Alsdorfer Stadtgebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, sind sie nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

Die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten Nutzungen sind im Außenbereich nach § 35 BauGB, d.h. ohne einen Bebauungsplan, bereits zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 21 schafft keine Voraussetzungen für bauliche Entwicklungen in seinem Geltungsbereich, da es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ohne Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen sowie örtlichen Verkehrsflächen handelt. Somit sind mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete verbunden. Von einem zweistufigen Beteiligungsverfahren wurde daher abgesehen.

Die Begründung und der Umweltbericht zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 – Broichweiden – sind in **Anlage 2** beigefügt.

### **Verfahrensverlauf**

Am 24.03.2014 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Beschluss zur Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Broichweiden -, für die im Gebiet der Stadt Alsdorf gelegene Teilfläche, gefasst. Darüber hinaus wurde in dieser Sitzung auch die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung beschlossen. Die Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 13.04.2015 bis 15.05.2015 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Alsdorf beim Fachgebiet 2.1 – Bauleitplanung (**Anlage 9**) sowie mit Schreiben vom 31.03.2015 (**Anlage 10**).

### **Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Eine Übersicht der Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist dieser Vorlage in **Anlage 11** beigefügt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

#### **1. DB Energie GmbH, Schreiben vom 09.04.2015 (Anlage 12)**

Die DB Energie GmbH weist darauf hin, dass im nordöstlichen Teil des Plangebietes die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung 0486 Wickrath-Stolberg im Mastfeld 1268 – 1272 auf Alsdorfer Stadtgebiet verläuft. Die örtliche Schutzstreifenbreite beträgt beiderseitig zur Leitungsachse jeweils 19,5 m sowie an vereinzelt Abschnitten bis zu 30 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen im

Schutzstreifenbereich rechtzeitig mit der DB Energie GmbH abzustimmen sind.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Verlauf der 110-kV-Bahnstromleitung wird zur Kenntnis genommen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Broichweiden -, für die im Gebiet der Stadt Alsdorf gelegene Teilfläche, werden keine unmittelbaren Bauvorhaben begründet. Nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes wäre eine Bebauung nur im Rahmen von, im Außenbereich privilegierten, Vorhaben nach § 35 BauGB möglich. Die Überprüfung der Lage eines solchen Vorhabens im Schutzstreifen der genannten Stromleitung, würde dann im Zuge eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens erfolgen und ist darüber hinaus nicht Bestandteil der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme der DB Energie GmbH zur Kenntnis, ein darüber hinausgehender Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

**2. EBV GmbH, Schreiben vom 15.04.2015 (Anlage 13)**

Die EBV GmbH erhebt keine Bedenken gegenüber den Planungen, weist jedoch darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle liegt. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist jedoch nicht erforderlich.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis der EBV GmbH wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan Nr. 21 aufgehoben werden soll, ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ohnehin nicht erforderlich.

**Beschlussentwurf:**

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

**3. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 20.04.2015 (Anlage 14)**

Der Landesbetrieb Straßenbau erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungen, sofern bei anderer Nutzung mit gleichzeitiger Auswirkung auf Bundes- oder Landesstraßen eine detaillierte Betrachtung und eine Beteiligung des Landesbetriebes erfolgen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis des Landesbetriebs Straßenbau wird zur Kenntnis genommen. Sollte für den Bereich des Plangebietes zukünftig eine andere Nutzung, im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, vorgesehen werden, welche mit Auswirkungen auf Bundes- oder Landesstraßen verbunden ist, wird der Landesbetrieb Straßenbau im Rahmen der entsprechenden gesetzlichen Vorschriften am Verfahren beteiligt.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau zur Kenntnis, ein darüber hinausgehender Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

**4. Westnetz GmbH Speziale Service Strom, Schreiben vom 21.04.2015 (Anlage 15)**

Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 teilweise im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung Zukunft – Bundesgrenze (Jupille) Bl. 2322 (Maste 47 bis 54) liegt, welche für 110 bis

220 kV ausgelegt ist und aus heutiger Sicht langfristig mit 110 kV betrieben wird. Darüber hinaus wird ein Bestandsplan der Leitungstrasse überreicht. Es werden keine Anregungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 – Broichweiden – vorgebracht.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Leitungstrassen sind zum überwiegenden Teil in den Bebauungsplan Nr. 21 nachrichtlich übernommen worden. Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 – Broichweiden – hat keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit der in der Örtlichkeit vorhandenen und in den Planunterlagen dargestellten Hochspannungsfreileitungen, da diese auch ohne den Bebauungsplan als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Außenbereich allgemein zulässig sind.

**Beschlussentwurf:**

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

**5. Städteregion Aachen, Schreiben vom 08.05.2015 (Anlage 16)**

A70 – Umweltamt

**Bodenschutz und Altlasten:**

Es werden keine Bedenken gegenüber der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 erhoben. Das Umweltamt weist darauf hin, dass bei den im Umweltbericht aufgelisteten Altlastenverdachtsflächen die Kataster-Nummer „5103/0262“ in „5102/0262“ geändert werden muss. Darüber hinaus bittet das Umweltamt um Beteiligung im Falle von Bauanträgen, Umnutzungen und dergleichen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis bezüglich der Kataster-Nummer wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht wird entsprechend korrigiert. Nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 wäre eine Bebauung des Bereiches nur im Rahmen von, im Außenbereich privilegierten, Vorhaben nach § 35 BauGB möglich. Die Beteiligung des Umweltamtes, an eventuellen Bauvorhaben, würde dann im Zuge eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens erfolgen und ist darüber hinaus nicht Bestandteil der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21.

**Beschlussentwurf:**

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

**6. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 13.05.2015 (Anlage 17)**

Es werden keine Bedenken gegenüber der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 erhoben. Unabhängig davon wurde die Fläche allerdings auf Grundlage von Archivunterlagen bezüglich der Belange des Bodendenkmalschutzes geprüft und es wurde eine archäologische Bewertung erstellt. Auch wenn bisher keine systematische Erhebung zum archäologischen Kulturgut durchgeführt worden sei, sei davon auszugehen, dass die Region seit der Altsteinzeit intensiv besiedelt war. Insbesondere im Umfeld der Mühlenstandorte sei von mittelalterlicher Besiedlung auszugehen. Daher wird um Beteiligung im Rahmen von Vorhaben nach § 35 BauGB gebeten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise bezüglich der Belange des Bodendenkmalschutzes werden zur Kenntnis

genommen. Nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 wäre eine Bebauung des Bereiches nur im Rahmen von, im Außenbereich privilegierten, Vorhaben nach § 35 BauGB möglich. Die Beteiligung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, an eventuellen Bauvorhaben, würde dann im Zuge eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens erfolgen und ist darüber hinaus nicht Bestandteil der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zur Kenntnis, ein darüber hinausgehender Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

**7. Regionetz GmbH, Schreiben vom 21.05.2015 (Anlage 18)**

Es werden keine Bedenken gegenüber der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 erhoben. Bezüglich einer Erdgasversorgung des Plangebietes, wird darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise bezüglich der Belange der Erdgasversorgung werden zur Kenntnis genommen. Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Broichweiden –, für die im Gebiet der Stadt Alsdorf gelegene Teilfläche, werden keine unmittelbaren Bauvorhaben begründet. Daher ist eine gesicherte Erdgasversorgung im Rahmen einer Erschließung nicht Bestandteil der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21.

**Beschlussentwurf:**

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

**Darstellung der Rechtslage:**

Das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Broichweiden („Broichbachtal“) - für die im Gebiet der Stadt Alsdorf gelegene Teilfläche - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann sich gemäß § 42 Abs. 2 BauGB ein Anspruch des Eigentümers auf Entschädigung ergeben, sofern die Aufhebung mit einem Wertverlust durch die Nutzungsänderung einhergeht. Da die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten Nutzungen jedoch auch ohne den Bebauungsplan an dieser Stelle zulässig wären, ist mit der geplanten Teilaufhebung kein Wertverlust bzw. Entschädigungsanspruch verbunden.

**Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Der Stadt Alsdorf entstehen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Broichweiden („Broichbachtal“) - für die im Gebiet der Stadt Alsdorf gelegene Teilfläche -, abgesehen von Personalkosten, keine zusätzlichen Kosten.

## **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Der Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist ein Umweltbericht (**Anlage 2**) gemäß § 2a BauGB beigelegt, der die umweltrelevanten Auswirkungen des Aufhebungsverfahrens darlegt.

### **Anlage/n:**

- Anlage 1 Plangebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 – Broichweiden
- Anlage 2 Begründung und Umweltbericht zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Broichweiden
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 21 – Broichweiden Blatt 1
- Anlage 4 Bebauungsplan Nr. 21 – Broichweiden Blatt 2
- Anlage 5 Bebauungsplan Nr. 21 – Broichweiden Blatt 3
- Anlage 6 Bebauungsplan Nr. 21 – Broichweiden Blatt 4
- Anlage 7 Bebauungsplan Nr. 21 – Broichweiden Blatt 5
- Anlage 8 Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 21 – Broichweiden
- Anlage 9 öffentliche Bekanntmachung der Offenlage
- Anlage 10 Schreiben vom 31.03.2015 an die Träger öffentlicher Belange
- Anlage 11 Übersicht über die Anregungen aus der Offenlage
- Anlage 12 Schreiben DB Energie GmbH vom 09.04.2015
- Anlage 13 Schreiben EBV vom 15.04.2015
- Anlage 14 Schreiben Landesbetrieb Straßenbau vom 20.04.2015
- Anlage 15 Schreiben Westnetz vom 21.04.2015
- Anlage 16 Schreiben Städteregion Aachen vom 08.05.2015
- Anlage 17 Schreiben LVR vom 13.05.2015
- Anlage 18 Schreiben Regionetz vom 21.05.2015

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