

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p><b>Bebauungsplan Nr.329 – Am Tierpark</b>  <b>a) Beschlussfassung über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>  <b>b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes Nr.329 – Am Tierpark</b>  <b>c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.329– Am Tierpark</b></p>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark -, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) billigt den Bebauungsplanentwurf Nr. 329 – Am Tierpark -.
- c) beschließt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark durchzuführen.

## **Darstellung der Sachlage:**

### **Lage des Plangebietes:**

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

Der Bebauungsplan Nr. 329 liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 49 und umfasst die Flurstücke 438, 440, 602 und 640 sowie Teile des Flurstücks 439. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,9 ha (19.014 m<sup>2</sup>).

### **Planerische Rahmenbedingungen:**

#### *Regionalplan*

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

#### *Landschaftsplan*

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

#### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ dar. Ein kleiner Teil des Flurstücks 602 an der westlichen Grenze des Plangebietes wird als „Waldfläche“ dargestellt. Für das Flurstück 460 am nördlichen Rand des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan außerdem „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 328 erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzung „Wohnbaufläche“, bzw. für das Flurstück 460 in die Nutzung „Sondergebiet Freizeit und Erholung“.

#### *Bebauungsplan*

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

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aktuell die Realschule der Stadt Alsdorf mit den für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen. Darüber hinaus ist im nördlichen Teil des Plangebietes ein Kiosk mit Wohnnutzung vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird. Die Gebäude der Realschule und des gegenüber gelegenen Gymnasiums sind sanierungsbedürftig. Die Schulen sollen deshalb zukünftig im Neubau des Kultur- und Bildungszentrum „KuBiZ“ auf dem Anna-Gelände untergebracht werden, welches dort im Rahmen des Programms Soziale Stadt seit dem Frühjahr 2014 errichtet wird. Nach Fertigstellung des Projektes und dem Umzug der Schulen auf das Anna-Gelände, wird der

alte Schulstandort an der Theodor-Seipp-Straße seine ursprüngliche städtebauliche Funktion verlieren.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – ist somit ein Planbedarf zur Realisierung einer sinnvollen Nachnutzung für die bisherige Schulfläche am Alsdorfer Tierpark. Zudem soll das Kioskgebäude auf dem Flurstück 460 planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet bietet, neben seiner landschaftlich attraktiven Lage am Alsdorfer Weiher und dem angrenzenden Naherholungsgebiet Broichbachtal mit seinen vielfältigen Freizeitnutzungen, auch eine große Nähe zum Zentrum der Stadt Alsdorf. Um das geplante Wohngebiet für junge Familien auf dem Gelände des Gymnasiums (Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher -) sinnvoll zu ergänzen, soll innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 329 der Fokus verstärkt auf die Entwicklung von generationenübergreifenden Wohnformen gelegt werden. Hierzu sind barrierefreie und seniorengerechte Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen für Senioren- und Single-Haushalte sowie kleine Familien vorgesehen. Diese Wohnformen entsprechen dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt und tragen dem demografischen Wandel Rechnung. Zudem zeichnet sich in der Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Ofden eine deutliche Überalterung ab. Die vorhandene Bebauung in Ofden besteht jedoch überwiegend aus nicht seniorengerechten Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen, welche die Bedürfnisse älterer Bewohner kaum erfüllen.

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

### **Beschreibung des städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 329**

Der ursprüngliche Vorentwurf (Vorlage 2014/0490/2.1), welcher auch für die frühzeitige Beteiligung verwendet wurde, basiert auf einer optimalen städtebaulichen Ausnutzung des Plangebietes, in Verbindung mit aufwendigen Geländeänderungen. Im weiteren Planverfahren wurde unter anderem untersucht, inwieweit diese Geländeänderungen minimiert werden können, um die Erschließungskosten zu verringern. Zudem wurde auch ein optionaler Teilerhalt von Gebäuden der Realschule im südlichen Teil des Plangebietes in die Planungen einbezogen.

In diesem Prozess wurde der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 329 weiterentwickelt und orientiert sich nun stark an dem vorhandenen Geländere relief. Auf diese Weise können die erforderlichen Geländeänderungen minimiert und zudem ein möglichst weitreichender Erhalt des teilweise hochwertigen Baumbestandes erreicht werden.

### ***Bebauung***

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

Der geplante Mehrfamilienhaus-Riegel im Süden soll Platz für sogenanntes Generationenwohnen bieten und ist in Richtung des Weihers im Nordosten ausgerichtet. Bei der Wohnform des Generationenwohnens handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit verschiedenen Wohnungstypen und -größen, die auf die Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen wie Familien, Singles und Senioren zugeschnitten sind. Die Gebäude sind

entsprechend barrierefrei auszugestalten. Der Grundgedanke dieses Konzeptes ist das gemeinschaftliche Zusammenleben und die gegenseitige Hilfe der Bewohner im Alltag. Zur Umsetzung einer solchen Bebauung ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 329 sowohl einen vollständigen Neubau von Mehrfamilienhäusern, als auch einen Erhalt der Bestandsgebäude der Realschule in diesem Bereich. Der städtebauliche Entwurf (**Anlage 2**) bezieht sich zwar nur auf die Variante des Erhalts der Bestandsgebäude, allerdings setzt der Bebauungsplan Nr. 329 (**Anlage 3**) ein großzügig dimensioniertes Baufenster in diesem Bereich fest, welches einen Neubau an dieser Stelle zulässt. Auf diese Weise soll eine flexible Bebauung gewährleistet und der bauliche Bestand in die Planungen einbezogen werden. Im Falle des im Entwurf dargestellten Erhalts der südlichen Gebäudeteile der Realschule, könnte die Turnhalle für Vereinsnutzungen zur Verfügung gestellt und die Hausmeisterwohnung an private Nutzer verkauft werden. Das Gebäude der Realschule könnte zudem durch einen entsprechenden Bauträger saniert und ebenfalls für Senioren- oder Generationenwohnen genutzt werden.

Unterhalb des Schulgebäudes der Realschule befinden sich umfangreiche Kellerbereiche, deren Abbruch voraussichtlich sehr kostenintensiv wäre. Sowohl im Falle einer Neuplanung, als auch bei einem Erhalt des südlichen Teils der Realschule, besteht die Möglichkeit diese im Boden zu belassen und ggf. als Fundament für eine neue Bebauung zu nutzen.

Die barrierefreien Mehrfamilienhäuser im Norden bieten ebenfalls Wohnraum für ältere Menschen, wären jedoch auch für Singlehaushalte und Familien nutzbar. Der städtebauliche Entwurf sieht dabei zwei unterschiedlich große Gebäudeformen mit ca. sechs bzw. ca. vier Wohneinheiten vor. Alle Gebäude wurden so platziert, dass der erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet in die Bebauung integriert werden konnte. Außerdem wurden sie in Richtung des Weihers ausgerichtet, um von der attraktiven Lage des Plangebietes zu profitieren. Ergänzt wird diese Bebauung durch gemeinschaftlich nutzbaren Platz im Bereich des Wendehammers.

#### *Erschließung*

Die Erschließung des südlichen Mehrfamilienhaus-Riegels erfolgt direkt über die vorhandene Verkehrsfläche der Theodor-Seipp-Straße. Der tiefergelegene Mehrfamilienhaus-Riegel im Norden wird über eine geplante Stichstraße mit Wendehammer erschlossen, die von der Theodor-Seipp-Straße nach Westen abzweigt. Der Höhenversprung erfolgt in dem bereits vorhandenen, begrünten Hangbereich zwischen den vorhandenen Gebäudeteilen der Realschule im Süden und der geplanten Stichstraße im Norden. Im Bereich dieser Stichstraße ist eine Anhebung des Geländes erforderlich, um das notwendige Gefälle zur Entwässerung in Richtung der Theodor-Seipp-Straße zu ermöglichen. Der verbleibende Höhenunterschied wird in der geplanten Bebauung über eine entsprechende Split Level-Bauweise ausgeglichen. Aufgrund des starken Höhenversprungs in der Mitte des Plangebietes ist größtenteils nur eine einseitige Bebauung der geplanten Stichstraße sinnvoll. Die gegenüberliegende Straßenseite kann jedoch für die Errichtung von Carports oder Stellplätzen genutzt werden, die in den Hang integriert sind. Das Prinzip des Höhenverlaufs wird in dem beigefügten Systemschnitt zum städtebaulichen Vorentwurf (**Anlage 2**) verdeutlicht.

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen verläuft ein bereits vorhandener Fußweg. Dieser wird vollständig erhalten und stellt, in seiner jetzigen Form, eine gute Verbindung zwischen den Bestandsgebäuden der Realschule im Süden und dem Tierpark dar. Darüber hinaus wird die geplante Stichstraße im Norden über einen Fußweg an dieses Wegesystem angebunden.

#### *Baumbestand*

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes kann fast vollständig erhalten und in die Bebauung integriert werden. Das Gelände wurde im Umfeld der Bäume so wenig wie möglich verändert und die Bebauung entsprechend angepasst. Der einzige Großbaum, der im Zuge der Planungen entfallen würde, ist die Eiche im östlichen Teil des Schulhofes, deren Erhalt aufgrund ihres Zustands jedoch nicht sinnvoll wäre.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Im Nordwesten des Plangebietes sieht der städtebauliche Vorentwurf ein Versickerungsbecken für Regenwasser vor. Da die Fläche an zwei Seiten von ca. 10 m hohen Hängen und hohem Baumbestand umgeben ist, ist sie aufgrund der resultierenden Verschattung für eine Wohnnutzung eher ungeeignet.

### **Verfahrensverlauf:**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 03.02.2015 gefasst. Darüber hinaus wurde in dieser Sitzung auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Diese erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2015 (**Anlage 10**) sowie mit den Bürgerversammlungen vom 18.03.2015 und 29.04.2015 (**Anlage 11 und 12**).

Der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark - (**Anlage 3**) und die textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) sowie die Begründung (**Anlage 5**) sind dieser Vorlage in der Anlage beigefügt. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 eine Artenschutzvorprüfung (**Anlage 6**) erarbeitet, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 329 ist.

### **A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

#### **Bürgerversammlung vom 18.03.2015**

Das Protokoll der Bürgerversammlung vom 18.03.2015 ist dieser Vorlage in **Anlage 14** beigefügt. Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht:

#### **1. Herr S., Mühlenberg, Aachen**

Herr S. weist darauf hin, dass die geplanten Grundstücksgrößen von über 500 m<sup>2</sup> zu groß für junge Familien seien und sich auf 400 – 500 m<sup>2</sup> beschränken sollten. Er fragt, ab wann mit einem Baubeginn zu rechnen ist.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung bezüglich der Grundstücksgrößen betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 und wird im parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

Der Baubeginn lässt sich bisher nicht genau abschätzen, da dieser nicht nur von der Bezugsfertigkeit des Kultur- und Bildungszentrums, sondern auch der Dauer des Abrisses der Schulgebäude abhängt, welcher sich durch bisher nicht vorhersehbare Probleme verzögern könnte. Der Umzug der Schulen ist jedoch aktuell für das Schuljahr 2016/2017 geplant. Der Abriss und die Erschließung des Geländes sollen sich dann zeitnah anschließen.

Darüber hinaus ist der voraussichtliche Baubeginn nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den vorgebrachten Anregungen wird damit adäquat Rechnung getragen, eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

#### **2. Herr S., Greifswalder Straße**

Herr S. erkundigt sich, wie viele Geschosse baulich möglich wären und ob neben Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auch Zweifamilienhäuser zulässig wären.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufgrund der vorhandenen Topografie steuert Der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – die bauliche Höhenentwicklung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 nicht über eine maximale Anzahl von Vollgeschossen, sondern über maximale Trauf- und Firsthöhen. Diese liegen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 bei 8,0 bzw. 12,0 m. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvoll dimensionierte Mehrfamilienhausbebauung geschaffen, die sich von der Höhenentwicklung angemessen in das städtebauliche Bild des südlich angrenzenden Stadtteils Ofden einfügt, welches vor allem von 1½- bis 2-geschossigen Reihenhäusern sowie 1½- bis 2½-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Anregung bezüglich der zulässigen Art der Bebauung betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 und wird im parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt. Der Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mehrfamilienhausbebauung.

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mehrfamilienhausbebauung mit den oben genannten First- und Traufhöhen im Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark - zu schaffen.

### **3. Herr K., Spidelstraße, Herzogenrath**

Herr K. erkundigt sich, ob es bereits konkrete Preisvorstellungen für die Grundstücke gibt und wer die Baugebiete vermarkten wird.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die voraussichtlichen Grundstückspreise und die Art der Vermarktung sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

### **Beschlussentwurf:**

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

### **Bürgerversammlung vom 29.04.2015**

Das Protokoll der Bürgerversammlung vom 29.04.2015 ist dieser Vorlage in **Anlage 15** beigelegt. Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht:

### **1. Herr E., Ringstraße**

Herr E. erkundigt sich, wie groß die Grundstücke geplant sind.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung bezüglich der Grundstücksgrößen betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 und wird im parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

Darüber hinaus sind die Grundstücksgrößen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

### **Beschlussentwurf:**

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

## **2. Herr K., Anemonenweg**

Herr K. regt an, dass der Baumbestand sowie die Böschung zum Anemonenweg rechtlich im Bebauungsplan festgeschrieben werden und erhalten bleiben. Darüber hinaus möchte er wissen, ob der jetzige Bolzplatz erhalten bleibt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung bezüglich der Bestandsbäume und der angesprochenen Böschung sowie des Bolzplatzes betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 und wird im parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

### **Beschlussentwurf:**

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

## **3. Herr E., Ringstraße**

Herr E. erkundigt sich, wann mit einem Umzug der Schulen, dem Abriss der Schulgebäude und einem Baubeginn gerechnet werden kann. Darüber hinaus erkundigt er sich, wann darüber entschieden wird, welche Variante die Grundlage für den Rechtsplan bilden wird.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Baubeginn lässt sich bisher nicht genau abschätzen, da dieser nicht nur von der Bezugsfertigkeit des Kultur- und Bildungszentrums, sondern auch der Dauer des Abrisses der Schulgebäude abhängt, welcher sich durch bisher nicht vorhersehbare Probleme verzögern könnte. Der Umzug der Schulen ist jedoch aktuell für das Schuljahr 2016/2017 geplant. Der Abriss und die Erschließung des Geländes sollen sich dann zeitnah anschließen.

Eine Entscheidung über die Grundlage des Rechtsplanes wird durch die politischen Vertreter im Ausschuss für Stadtentwicklung getroffen. An dieser Stelle kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage darüber getroffen werden, wann diese Entscheidung fallen wird.

Darüber hinaus sind sowohl der voraussichtliche Baubeginn, als auch die Entscheidung über die Grundlage des Rechtsplanes nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

### **Beschlussentwurf:**

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

## **4. Herr Heidenreich, Fraktion die Grünen**

Herr Heidenreich erkundigt sich, ob die Stadt im Falle eines fehlenden Investors für eine Umnutzung des Realschulgebäudes, die Gebäude selbst sanieren und nutzen würde.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bisher liegen für diesen Bereich allgemeine Interessensbekundungen vor, eine diesbezügliche Entscheidung steht angesichts des frühen Zeitpunkts jedoch noch nicht an.

### **Beschlussentwurf:**

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

## **5. Frau S., Algenweg**

Frau S. beklagt, dass die Bebauung im nördlichen Teil zu dicht an den Weiher heranrückt und regt an diese zu reduzieren.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung bezüglich der an den Weiher heranrückenden Bebauung betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 und wird im parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

**Beschlussentwurf:**

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

**6. Frau G., Anemonenweg**

Frau G. gibt zu bedenken, dass der obere Parkplatz des Gymnasiums auch von Freizeitparkbesuchern rege genutzt werde.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung bezüglich des Parkplatzes am Gymnasium betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 und wird im parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

**Beschlussentwurf:**

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

**7. Herr E., Ringstraße**

Herr E. erkundigt sich, wo dann die zukünftigen Anwohner parken sollen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan Nr. 329 setzt nördlich und insbesondere südlich der Planstraße A zahlreiche Flächen zur Errichtung von Carports und Stellplätzen für Anwohner und Besucher des Wohngebietes fest. Die Bewohner des zukünftigen Wohngebietes haben darüber hinaus die Möglichkeit, über den Stellplatznachweis hinaus, private Stellplätze auf ihren eigenen Grundstücken zu realisieren.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird mit der Planung adäquat Rechnung getragen, eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**8. Herr K., Anemonenweg**

Herr K. erkundigt sich nach etwaigen gesundheitlichen Risiken bei den Abrissarbeiten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bei dem Abbruch der Schulgebäude ist ein Abrissantrag vorzulegen, welcher in Verbindung mit einem Abbruchkonzept von der Städteregion Aachen genehmigt werden muss. Hier werden gesundheitliche Risiken bewertet und entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt. Darüber hinaus ist der Schutz vor eventuellen gesundheitlichen Risiken bei den Abrissarbeiten nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Abriss der Schulgebäude zur Kenntnis, den vorgebrachten Anregungen wird im Zuge des Planvollzugs adäquat Rechnung getragen, eine darüber hinausgehende Beschlussfassung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

**9. Herr S., Daniel-Schreber-Straße**

Herr S. fragt nach, ob im Bereich der Realschule auch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig sein werden, oder ob in diesem Bereich nur Mehrfamilienhäuser angedacht sind.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bereich des Realschulgeländes ist vollständig für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Auf diese Weise soll eine sinnvolle Ergänzung zu der geplanten Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung auf dem Gelände des Gymnasiums geschaffen werden. Zudem wird durch eine dichtere Bebauung mit unterschiedlichen Mehrfamilienhaustypen eine optimalere Ausnutzung des vergleichsweise kleinen und topografisch schwierigen Plangebietes erreicht. Eine Ausnahme stellt hierbei der mögliche Erhalt der Hausmeisterwohnung neben der Turnhalle dar. Bei einer Neubebauung wäre an dieser Stelle jedoch auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich.

**Beschlussentwurf:**

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

**10. Frau L., Ritterspornweg**

Frau L. erkundigt sich, ob die Baugebiete von einem Bauträger oder einer Gesellschaft vermarktet bzw. bebaut werden und wie hoch die Grundstückspreise sein werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Art der Vermarktung und die voraussichtlichen Grundstückspreise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

**Beschlussentwurf:**

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

**11. Frau S., Daniel-Schreber-Straße**

Frau S. möchte vermerkt wissen, dass die seniorengerechten Wohnungen auch für Rentner zu bezahlbaren Mieten bzw. Kaufpreisen angeboten werden sollen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Kauf- und Mietpreise orientieren sich grundsätzlich an Bodenrichtwerten und ortsüblichen Vergleichsmieten. Die späteren Kauf- bzw. Mietpreise potenzieller seniorengerechter Wohnungen im Plangebiet sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 329.

**Beschlussentwurf:**

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

**12. Herr R., Dahlienweg**

Herr R. möchte wissen, ob der bestehende Weg entlang des Plangebietes zum Weiher zukünftig erhalten bleibt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung bezüglich des Weges betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 und wird im parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

**Beschlussentwurf:**

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

**B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Eine Übersicht der Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist dieser Vorlage in **Anlage 13** beigelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

**1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 13.03.2015 (Anlage 16)**

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Sollten im Plangebiet bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Nebenanlagen – eine Höhe von 30 m überschreiten, wird in jedem Einzelfall um Zuleitung der Planungsunterlagen, vor Erteilung einer Baugenehmigung, gebeten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan Nr. 329 setzt in seinem Geltungsbereich maximale Trauf- und Firsthöhen fest. Diese liegen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 bei maximal 8,0 bzw. 12,0 m. Damit wird eine Höhe von 30,00 m weit unterschritten und eine mögliche Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den maximalen First- und Traufhöhen zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit ausreichend Rechnung getragen, eine darüber hinausgehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**2. Polizeipräsidium Aachen Direktion Verkehr, Schreiben vom 16.03.2015 (Anlage 17)**

Es werden keine Bedenken geäußert, wenn das Plangebiet unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften (StVO und RAST) an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die für den Bebauungsplan Nr. 329 vorgesehene Erschließung erfolgt direkt über die Theodor-Seipp-Straße bzw. über eine davon nach Westen abzweigende Stichstraße. Die Breite der im Bebauungsplan Nr. 329 festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigt die Vorschriften der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraße (RaST) und ist für einen Ausbau als Mischverkehrsfläche ohne Parkstände im Straßenraum geeignet. Die konkrete Ausbauplanung der Verkehrsfläche sowie die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung (StVO) sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der Erschließung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit ausreichend Rechnung getragen, eine darüber hinausgehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**3. EBV GmbH, Schreiben vom 16.03.2015 (Anlage 18)**

Es werden keine Bedenken geäußert. Der EBV weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 328 innerhalb der EBV-Berechtsame

Steinkohle liegt, eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB jedoch nicht erforderlich ist.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis der EBV GmbH wird zur Kenntnis genommen. Von einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan wird abgesehen.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit ausreichend Rechnung getragen.

**4. Erft Verband, Schreiben vom 17.03.2015 (Anlage 19)**

Der Erft Verband äußert keine Bedenken, wenn bei der Detailplanung berücksichtigt wird, dass im nördlichen Teil des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis des Erft Verbandes wird zur Kenntnis genommen und in den Planungen berücksichtigt. Hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 329 festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ eine Unterkellerung von Gebäuden nicht zulässig ist. Die hydrogeologische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 328 (**Anlage 8**), welche auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 329 einbezieht, bestätigt ein Vorhandensein vernässter Böden in einer Entfernung von ca. 20 Metern zum Alsdorfer Weiher. Diese liegen in einer Tiefe von 2,3 bis 2,6 m unterhalb der Geländeoberkante und damit ungefähr auf Höhe des Wasserspiegels des Alsdorfer Weihers. Die Bebauung innerhalb des südlich an das Sondergebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebietes liegt ca. sieben Meter oberhalb des Wasserspiegels des Weihers und damit höher als das Sondergebiet. Die Unterkellerung von Gebäuden wird daher innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht ausgeschlossen, da das Gelände eine ausreichende Höhenlage aufweist, um grundwasserbedingte Schäden zu vermeiden. Um darüber hinaus der hydrogeologischen und topografischen Situation Rechnung zu tragen, wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 329 aufgenommen:

„Aufgrund der Topografie und der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet, ist das lokale Auftreten von Hangwasser möglich.“

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den flurnahen Grundwasserständen zur Kenntnis und beschließt, eine Unterkellerung der Bebauung nur innerhalb des Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ auszuschließen. Darüber hinaus beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung folgende Festsetzung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 329 – Am Tierpark – aufzunehmen:

„Aufgrund der Topografie und der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet, ist das lokale Auftreten von Hangwasser möglich.“ Den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

**5. Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 23.03.2015 (Anlage 20)**

Bezüglich der, in der Entwässerungsstudie empfohlenen, Entwässerung im modifizierten Mischsystem weist der Wasserverband darauf hin, dass der Broicher Bach im Hochwasserfall und in Bezug auf die Gewässerverträglichkeit mehr als ausgelastet ist. Aufgrund der bekannten Hochwassergefahren im Tierpark, ist nachzuweisen, dass das Vorhaben nicht zu einer signifikanten Abflussverschärfung im Broicher Bach führt. Maßgeblich ist hierbei der Lastfall HQ100. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es durch das Vorhaben zu einer Verschlechterung der Gewässersituation nach BWK M3/M7 im Broicher Bach kommen kann.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Entwässerungsstudie des IWB vom 24.05.2013 (**Anlage 9**) empfiehlt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 329 eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem. Hierbei sollen das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser von Straßen- und Hofflächen entweder in einen bereits vorhandenen aber sanierungsbedürftigen Kanal im Westen des Plangebietes, oder in einen neu zu errichtenden Kanal in der Theodor-Seipp-Straße eingeleitet werden.

Bezüglich des unbelasteten Niederschlagswassers wird eine Versickerung über ein entsprechendes Becken im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen empfohlen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens im Rahmen des Bodengutachtens (Baugrund Süd, 21.03.2013) (**Anlage 8**) untersucht. Der Gutachter kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass die hier anstehenden Böden, zumindest eine eingeschränkte Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser aufweisen. Aufgrund der geringen Dicke und wechselnden Durchlässigkeiten des dort anstehenden Bodens, sowie besonderer geländemorphologisch bedingter Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Tiefenlage, sind im Bereich des Versickerungsbeckens weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. Dies betrifft unter anderem auch die Hanglage des geplanten Versickerungsbeckens. Grundsätzlich empfiehlt das Bodengutachten eine dezentrale Versickerung gegenüber einer zentralen Versickerung. Da die Fläche des Versickerungsbeckens jedoch aufgrund der umliegenden Hangbereiche und des hohen Baumbestandes stark verschattet wird, ist sie eher unattraktiv für eine Bebauung. Die Anlage einer Versickerungsanlage würde die Fläche einer sinnvollen Nutzung zuführen und könnte ggf. der Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem südlichen Teil des Plangebietes dienen. Das Niederschlagswasser aus dem nördlichen Teil des Plangebietes könnte ggf. auch dem Versickerungsbecken zugeführt oder dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Sollte keine Versickerung umsetzbar sein, wäre ein Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal auf dem Gelände des Gymnasiums, mit Einleitung in den Alsdorfer Weiher, denkbar.

Bezüglich der Umsetzung einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, sowie eines alternativen Anschlusses an den geplanten Regenwasserkanal auf dem Gelände des Gymnasiums mit Einleitung in den Alsdorfer Weiher, wird auf die laufenden Abstimmungen des Eigenbetriebs Technische Dienste mit entsprechenden Gutachtern bzw. dem Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen verwiesen. Hierbei werden auch die Themen Abflussverschärfung und Gewässersituation im Broicher Bach behandelt. Die offenen Punkte zu diesen komplexen Themen werden im weiteren Verfahren geklärt, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage hierzu getroffen werden kann.

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Entwässerung des Plangebietes zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen, eine weitergehende Beschlussfassung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

### **6. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 27.03.2015 (Anlage 21) und 24.04.2015 (Anlage 22)**

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Landesbetriebs Straßenbau geäußert. Eventuelle Ertüchtigungsmaßnahmen am signalgeregelten Knoten B 57/ Theodor-Seipp-Straße sind im Bedarfsfall unter Kostenbeteiligung der Stadt Alsdorf durchzuführen. Sollten Änderungen im Straßenraum erforderlich sein, ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Alsdorf und dem Landesbetrieb Straßenbau über die Maßnahmen abzuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm auf der B 57 u.a. erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Alsdorf. Auch zukünftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bei dem Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - handelt es sich um einen Schulstandort mit einer Realschule und einem Gymnasium, welcher aktuell bereits umfangreiche Verkehre erzeugt. Diese Verkehre entfallen bei einer Überplanung des Standortes und müssen bei dessen zukünftiger verkehrlicher Entwicklung berücksichtigt werden.

Als Reaktion auf das erste Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau vom 27.03.2015 (**Anlage 21**) wurde seitens der Verwaltung eine Stellungnahme (**Anlage 7**) erarbeitet, in welcher die prognostizierten Verkehre anhand der geplanten Wohneinheiten berechnet und dem aktuellen Verkehrsaufkommen gegenübergestellt werden. Die Verwaltung kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass jeder Ast der Einmündung des Knotens B57/Theodor-Seipp-Straße anteilig durch die beiden Neubaugebiete mit 1 Kfz je Signalumlauf während der Spitzenstunde belastet wird. Dem gegenüber zu stellen bzw. in Abzug zu bringen ist der derzeitige Anteil der Knotenbelastung durch den Verkehr des Schulstandortes mit ca. 1000 Schülern und Lehrern, einhergehend mit einem augenscheinlich hohen Anteil an Kiss & Ride -Verkehren. Die Schulverkehre finden in Anlehnung an die Unterrichtszeiten ausschließlich pulkweise statt und verursachen insbesondere morgens und mittags Rückstauungen am Knoten. Vor Errichtung der neuen Wohnbebauung entfallen diese Schulverkehre. Die Verkehre der Neubaugebiete erfolgt in wesentlich moderaterer Verteilung als dies heute durch die Verkehre der beiden Schulstandorte der Fall ist. Daher ist der zukünftige "Verkehrsaustausch" zwischen Verkehrserzeuger Schulstandort und Wohnstandort als unkritisch anzusehen, da eher eine spürbare Entzerrung während der Verkehrsspitzen zu erwarten ist.

Aufgrund dieser Stellungnahme konnten die Bedenken des Landesbetriebes in Bezug auf die Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens ausgeräumt werden (**Anlage 22**). Bezüglich der Stellungnahme des Landesbetriebes vom 24.04.2015 ist aufgrund der vorgenannten Ausführungen nicht mit der Erforderlichkeit einer Ertüchtigung am signalgeregelten Knoten B 57/ Theodor-Seipp-Straße zu rechnen. Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Verwaltungsvereinbarung im Falle von Änderungen im Straßenraum wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die möglichen Auswirkungen von Schallemissionen auf das Plangebiet werden im weiteren Verfahren durch eine noch durchzuführende schalltechnische Untersuchung überprüft.

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Verkehrsaufkommen zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen, eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

### **7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 30.03.2015 (Anlage 23)**

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien in und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Es wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Plangebiet stattfinden werden. Im Falle eines positiven Prüfergebnisses wird beantragt folgendes sicherzustellen:

- ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege.
- Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Telekom auf Privatwegen
- Rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.
- Keine Veränderung der geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf.
- Aufstellung eines Bauablaufzeitenplans als Auflage für den Vorhabenträger.

Zur Abstimmung der Bauweise, die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung ist eine Abstimmung mit der Telekom mindestens 3 Monate vor Baubeginn erforderlich.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien in und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten ist, wird zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Planungsstand sind noch keine konkreten eigenen oder Maßnahmen Dritter im Plangebiet bekannt. Bezüglich eines möglichen positiven Prüfergebnisses kann jedoch festgehalten werden, dass der Bebauungsplan Nr. 329 keine Privatstraßen festsetzt. Sämtliche Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und sind damit durch die Deutsche Telekom GmbH ungehindert, unentgeltlich und kostenfrei nutzbar. Da sich der Bebauungsplan Nr. 329 aktuell noch in der Aufstellung befindet, kann nicht garantiert werden, dass sich innerhalb des Planverfahrens keine Veränderung der Lage und des Verlaufs der Verkehrsflächen mehr ergibt. Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger sowie die Erstellung eines Bauablaufzeitplans durch den Vorhabenträger sind nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes, sondern der späteren Ausbauplanung.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Telekommunikationslinien bzw. den Verkehrsflächen zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen, eine darüber hinausgehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**8. RWE Power AG, Schreiben vom 30.03.2015 (Anlage 24)**

Die RWE Power AG weist darauf hin, dass die Bodenkarte NRW Blatt L5102 für einen Teil des Plangebietes Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Diese Bereiche sind wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 als Bereiche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 und der DIN 18196 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis der RWE Power AG wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan Nr. 329 berücksichtigt. Es wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 329 aufgenommen:

„In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung innerhalb dieser Bereiche sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.“

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Baugrund zur Kenntnis und beschließt, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – aufzunehmen:

„In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung innerhalb dieser Bereiche sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.“ Den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

**9. LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 01.04.2015 (Anlage 25)**

Der LVR äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, folgenden Hinweis in die Planungen aufzunehmen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis des des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan Nr. 329 berücksichtigt. Es wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 329 aufgenommen:

„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Bodendenkmalpflege zur Kenntnis und beschließt, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – aufzunehmen:

„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“ Den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

**10. Städtereion Aachen, Schreiben vom 07.04.2015 (Anlage 26)**

Die Städtereion Aachen äußert keine Bedenken sofern folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

A70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es werden keine Bedenken geäußert. Die Entwässerungsstudie IWB vom 24.05.2013 ist vorzulegen. Im Erläuterungsbericht wird dargestellt, dass eine Versickerung parallel zum Weiher (BP 328) und über ein Sickerbecken (BP 329) erwogen wird. Gemäß dem Bodengutachten ist eine Versickerung nur im Bereich des Sickerbeckens (BP 329) möglich. Ein Durchstoßen der natürlichen Deckschicht ist nicht zulässig und die Umsetzung ist in Bezug auf die Topografie zu prüfen. Im Bereich der dargestellten Versickerung entlang des Weihers (BP 328) befindet sich westlich eine Altlastenverdachtsfläche, auf der keine Versickerung zulässig ist. Die geplante direkte Einleitung von Niederschlagswässern über den Alsdorfer Weiher in den Broicher Bach ist mit dem WVER und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Für die Versickerung und die Einleitung ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Falle einer Entnahme von Wasser aus dem Weiher zur Speisung der geplanten Wasserkunstanlage sollte das Gesundheitsamt der Städtereion beteiligt werden. Ggf. ist zu prüfen, ob Niederschlagswässer über ein Grabensystem dieser Anlage zugeführt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung des Plangebietes eine Niederschlagswasserbeseitigung nur mit einer entsprechenden Rückhaltung möglich ist. Die anfallenden Schmutzwässer sind der Kanalisation zuzuleiten.

#### Immissionsschutz:

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, wenn im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten in Bezug auf die Freizeitnutzungen im Norden und den Bolzplatz im Südosten des Plangebietes vorgelegt werden.

#### Natur und Landschaft:

Es werden keine Bedenken geäußert, wenn alle artenschutz- und eingriffsregelungsrechtlichen Belange in ausreichendem Umfang berücksichtigt und ggf. festgesetzt werden. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die im Gestaltungsplan dargestellte Steganlage am Alsdorfer Weiher aufgrund landschaftsrechtlicher Verbote nicht realisierbar ist.

#### A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr

Es werden keine Bedenken geäußert. Es wird jedoch angeregt, Bestimmungen zur Errichtung leicht erreichbarer und gut zugänglicher Fahrradabstellräume in den geplanten Mehrfamilienhäusern und den Gebäuden des Generationenwohnens (BP 329) im Bebauungsplan festzusetzen und in den jeweiligen Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

A70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz

Die Entwässerungsstudie des IWB vom 24.05.2013 (**Anlage 9**) wurde dem Umweltamt der Städteregion Aachen übersandt. Weitergehende Anregungen und Bedenken wurden in der Folge nicht geäußert.

Eine Versickerung von Regenwasser ist nur im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 vorgesehen. Hierzu setzt der Bebauungsplan Nr. 329 eine Fläche für Versorgungsanlagen fest. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens im Rahmen des Bodengutachtens (Baugrund Süd, 21.03.2013) (**Anlage 8**) untersucht. Der Gutachter kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass die hier anstehenden Böden, zumindest eine eingeschränkte Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser aufweisen. Aufgrund der geringen Dicke und wechselnden Durchlässigkeiten des dort anstehenden Bodens, sowie besonderer geländemorphologisch bedingter Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Tiefenlage, sind im Bereich des Versickerungsbeckens weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. Dies betrifft unter anderem auch die Hanglage des geplanten Versickerungsbeckens. Grundsätzlich empfiehlt das Bodengutachten eine dezentrale Versickerung gegenüber einer zentralen Versickerung. Da die Fläche des Versickerungsbeckens jedoch aufgrund der umliegenden Hangbereiche und des hohen Baumbestandes stark verschattet wird, ist sie eher unattraktiv für eine Bebauung. Die Anlage einer Versickerungsanlage würde die Fläche einer sinnvollen Nutzung zuführen und könnte ggf. der Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem südlichen Teil des Plangebietes dienen. Das Niederschlagswasser aus dem nördlichen Teil des Plangebietes könnte ggf. auch dem Versickerungsbecken zugeführt oder dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Sollte keine Versickerung umsetzbar sein, wäre ein Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal auf dem Gelände des Gymnasiums, mit Einleitung in den Alsdorfer Weiher, denkbar.

Bezüglich der Umsetzung einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, sowie eines alternativen Anschlusses an den geplanten Regenwasserkanal auf dem Gelände des Gymnasiums mit Einleitung in den Alsdorfer Weiher, wird auf die laufenden Abstimmungen des Eigenbetriebs Technische Dienste mit entsprechenden Gutachtern bzw. dem Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen verwiesen. Hierbei werden auch die Themen Abflussverschärfung und Gewässersituation im Broicher Bach behandelt. Die offenen Punkte zu diesen komplexen Themen werden im weiteren Verfahren geklärt, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage hierzu getroffen werden kann.

Die Anregungen bezüglich der Versickerungsgräben entlang des Alsdorfer Weihers, die Altlastenverdachtsfläche, die geplante Einleitung des unbelasteten Regenwassers in den Weiher und die Entnahme von Wasser aus dem Weiher betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 und werden im parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

Der Hinweis auf die Notwendigkeit der Errichtung einer Rückhaltung bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsstudie des IWB vom 24.05.2013 (**Anlage 9**) empfiehlt die Nutzung des Alsdorfer Weihers als Rückhalteraum für das unbelastete Regenwasser. Diesbezüglich erfolgen über den Eigenbetrieb Technische Dienste aktuell Abstimmungen mit dem Wasserverband Eifel Rur und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen.

Die Entwässerungsstudie des IWB vom 24.05.2013 (**Anlage 9**) empfiehlt eine Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Mischsystem. Hierbei sollen die unbelasteten Regenwässer (Dachflächen etc.) aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 329 soweit wie möglich versickert oder über einen Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal auf dem Gelände des Gymnasiums in den Alsdorfer Weiher eingeleitet werden. Regenwässer von belasteten Bereichen (Straßenflächen etc.) sowie Schmutzwässer aus dem Plangebiet könnten entweder einem bereits vorhandenen aber sanierungsbedürftigen Kanal auf dem Realschulgelände, oder einem neu zu errichtenden Kanal in der Theodor-Seipp-Straße zugeführt werden.

#### Immissionsschutz:

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine Erkenntnisse zu den Auswirkungen möglicher Lärmemissionen der nördlich gelegenen Freizeitnutzungen im Tierpark und am Weiher sowie des Bolzplatzes im Südosten des Plangebietes vor. Diese werden im weiteren Verfahren durch eine noch durchzuführende schalltechnische Untersuchung überprüft.

#### Natur und Landschaft:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark - wurde eine Artenschutzvorprüfung (**Anlage 6**) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 329 nach derzeitigem Kenntnisstand aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist, da nach Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitergehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten. Die genannten Maßnahmen in Bezug auf die Mehlschwalbe sowie die Untersuchung von Bäumen und Gebäuden auf das Vorhandensein von größeren Nestern und Baumhöhlen von Fledermäusen, vor deren Fällung bzw. Abriss, werden in die textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) zum Bebauungsplan Nr. 329 in Form des folgenden Hinweises aufgenommen:

„Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, Juli 2015) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark -. Die in der Vorprüfung genannten Maßnahmen in Bezug auf die Mehlschwalbe sowie die Untersuchung von Bäumen und Gebäuden auf das Vorhandensein von größeren Nestern und Baumhöhlen von Fledermäusen, vor deren Fällung bzw. Abriss, sind entsprechend umzusetzen.“

Da der Bebauungsplan Nr. 329 nach § 13a BauGB aufgestellt wird ist die Erstellung eines Umweltberichtes sowie der ökologische Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur- und Landschaft nicht erforderlich.

Die Anregungen bezüglich der Steganlage betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 und werden im parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

#### A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr

Die Errichtung leicht erreichbarer und gut zugänglicher Fahrradabstellräume in den geplanten Mehrfamilienhäusern sind Gegenstand der nachgelagerten Hochbauplanungen

und nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Sie können daher im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 329 nicht berücksichtigt werden.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Themen „Allgemeiner Gewässerschutz“ und „Immissionsschutz“ zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

Des Weiteren nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung die Ausführungen der Verwaltung zum Thema „Natur und Landschaft“ zur Kenntnis, und beschließt folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – aufzunehmen:

„Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, Juli 2015) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark -. Die in der Vorprüfung genannten Maßnahmen in Bezug auf die Mehlschwalbe sowie die Untersuchung von Bäumen und Gebäuden auf das Vorhandensein von größeren Nestern und Baumhöhlen von Fledermäusen, vor deren Fällung bzw. Abriss, sind entsprechend umzusetzen.“

Außerdem nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung die Ausführungen der Verwaltung zum Thema „Immobilienmanagement und Verkehr“ zur Kenntnis und beschließt, von einer Festsetzung von Fahrradabstellräumen abzusehen, den geltend gemachten Belangen kann im Rahmen des Planvollzugs Rechnung getragen werden.

**11. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 09.04.2015 (Anlage 27)**

Es werden keine Bedenken geäußert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Eisenerz, Stein- und Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maria“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Gemeinschaft“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Afden Reststück“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ sowie über dem Erlaubnisfeld „Honigmann“ zur Aufsuchung von Erdwärme liegt. Mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche aus bergbaulichen Gewinnungstätigkeiten ist nicht mehr zu rechnen. Es sollte berücksichtigt werden, dass durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Darüber hinaus ist das Plangebiet derzeit nicht von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus und damit verbundenen Grundwasserabsenkungen betroffen. Dies kann jedoch zukünftig nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall ist dann nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Im Zuge der Grundwasserspiegelveränderungen sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die bei den Planungen berücksichtigt werden sollten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan Nr. 329 berücksichtigt. Es wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 329 aufgenommen:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Tierpark - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Zudem können die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes zukünftig von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus beeinflusst werden. In diesem Fall wäre mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen, zu rechnen.“

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung den bergbaulichen Tätigkeiten zur Kenntnis und beschließt, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – aufzunehmen:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Zudem können die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes zukünftig von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus beeinflusst werden. In diesem Fall wäre mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen, zu rechnen.“ Den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

**12. Regionetz GmbH, Schreiben vom 09.04.2015 (Anlage 28)**

Es werden keine Bedenken geäußert. Bezüglich einer Erdgasversorgung des Plangebietes wird mitgeteilt, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht. Es wird ein Plan mit einem favorisierten Standort für die Errichtung einer Transformatorstation überreicht. Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen müssen seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten sind vom Veranlasser zu tragen. Bestandspläne können über die Internetplanauskunft eingesehen werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise der Regionetz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen bezüglich der Transformatorstation betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 und werden im parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

Im Übrigen sind die geltend gemachten Belange nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und werden auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen, eine darüber hinausgehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**13. Enwor GmbH, Schreiben vom 16.04.2015 (Anlage 29)**

Es werden keine Bedenken geäußert. Es werden ein Übersichtsplan sowie ein Bestandsplan der Trinkwasserleitungen im Plangebiet überreicht, welche bei den Planungen zu berücksichtigen und zu beachten sind. Die mit einer ggf. erforderlichen Umlegung von Versorgungsleitungen verbundene Kostenfrage richtet sich nach dem gültigen Konzessionsvertrag. Bei erforderlichen Umlegungen sind die Kosten zu 100% vom Verursacher zu tragen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise der Enwor GmbH werden zur Kenntnis genommen. Leitungen der Enwor GmbH werden durch die Planungen nicht negativ beeinflusst. Die Bestandspläne sind insbesondere im Rahmen des Abbruchs der Bestandsgebäude und der Ausführungsplanung der Erschließung zu berücksichtigen und damit nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Wasserversorgung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen, eine darüber hinausgehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

#### **14. NABU, Schreiben vom 01.05.2015 (Anlage 30)**

Der NABU weist darauf hin, dass der Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe zu einer Graureiher-Brutkolonie liegt. Beeinträchtigungen durch überfliegende Graureiher seien daher möglich und im Bebauungsplan zu erwähnen. Diesbezüglich sei außerdem eine Artenschutzprüfung erforderlich. Der Bebauungsplan wird seitens des NABU abgelehnt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Westlich des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 329 befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m eine Fläche, die im Landschaftsplan I Herzogenrath/ Würselen als Naturschutzgebiet 2.1-7 „Gehölzbestand mit Graureiherkolonie“ festgesetzt ist. Durch den Bebauungsplan Nr. 329 wird keine der im Landschaftsplan I textlich festgesetzten Verbotsvorschriften verletzt, eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes bzw. der Graureiherkolonie kann daher diesbezüglich ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 wurde zudem eine Artenschutzvorprüfung (**Anlage 6**) durchgeführt. Dieser ist zu entnehmen, dass der Graureiher den planungsrelevanten Arten im Bereich des geplanten Vorhabens (LANUV, Messtischblatt 5102/2) nicht zuzuordnen und insofern nicht unmittelbar von den Planungen betroffen ist. Eine gesonderte Betrachtung des Graureihers, beispielsweise im Rahmen einer vertiefenden Artenschutzprüfung II, ist nicht erforderlich. Von der Aufnahme eines Hinweises auf das Vorkommen des Graureihers in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 329 wird aus den vorgenannten Gründen abgesehen.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zum Artenschutz zur Kenntnis und beschließt, von der Aufnahme eines Hinweises auf den Graureiher in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 329 abzusehen. Den Belangen des Artenschutzes wird in der hiesigen Planung adäquat Rechnung getragen.

#### **Darstellung der Rechtslage:**

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

Der Bebauungsplan Nr. 329 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Aufstellungsverfahren ist zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Formale Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13a BauGB, dass innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt

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

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 329 überplanten Bereiches beträgt 1,9 ha (19.014 m<sup>2</sup>). Die maximal zulässige Grundfläche liegt unter der im § 13a BauGB geforderten zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie, bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup>, der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, zumal die Fläche bereits zu einem großen Teil bebaut ist.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – ist zur Analyse der Topografie bereits im März 2012 eine Vermessung des Geländes durchgeführt worden. Darüber hinaus wurde ein Bodengutachten (Januar 2013, Baugrund Süd) erstellt, welches Auskunft über den Baugrund und die Bodenverhältnisse, insbesondere in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, gegeben hat. Die Kosten für diese Untersuchungen wurden von der Stadt Alsdorf getragen. Die Artenschutzvorprüfung wurde von der Stadt Alsdorf erstellt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist die Beauftragung weiterer Ingenieuraufträge hinsichtlich der Erschließungsplanung (Straßen, Entwässerung, Geländemodulation) erforderlich (weiteres je nach Verfahrensverlauf).

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – handelt es sich um die Überplanung eines bereits zu überwiegenderen Teilen bebauten Bereichs und um keine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich. Im Zuge des Verfahrens ist eine Artenschutzprüfung (**Anlage 6**) erarbeitet worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark - nach derzeitigem Kenntnisstand aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist, da nach Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten Maßnahmen in Bezug auf die Mehlschwalbe sowie die Untersuchung von Bäumen und Gebäuden auf das Vorhandensein von größeren Nestern und Baumhöhlen von Fledermäusen, vor deren Fällung bzw. Abriss, werden in die textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) zum Bebauungsplan Nr. 329 aufgenommen. Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitergehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

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

### **Anlage/n:**

- Anlage 1 Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 329
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 329
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark –
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 329
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 329
- Anlage 6 Artenschutzvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 329
- Anlage 7 Stellungnahme FG 4.3-Hoch-, Tiefbau und Verkehrsplanung vom 14.04.2015

- Anlage 8 Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 328, Baugrund Süd, 21.03.2013
- Anlage 9 Entwässerungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 328, IWB, 24.05.2013
- Anlage 10 Anschreiben frühzeitige Behördenbeteiligung BP 329 vom 02.03.2015
- Anlage 11 Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerversammlung vom 18.03.2015
- Anlage 12 Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerversammlung vom 29.04.2015
- Anlage 13 Übersicht über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 14 Protokoll der Bürgerversammlung vom 18.03.2015
- Anlage 15 Protokoll der Bürgerversammlung vom 29.04.2015
- Anlage 16 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 13.03.2015
- Anlage 17 Polizeipräsidium Aachen Direktion Verkehr, Schreiben vom 16.03.2015
- Anlage 18 EBV GmbH, Schreiben vom 16.03.2015
- Anlage 19 Erft Verband, Schreiben vom 17.03.2015
- Anlage 20 Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 23.03.2015
- Anlage 21 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 27.03.2015
- Anlage 22 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 24.04.2015
- Anlage 23 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 30.03.2015
- Anlage 24 RWE Power AG, Schreiben vom 30.03.2015
- Anlage 25 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 01.04.2015
- Anlage 26 Städteregion Aachen, Schreiben vom 07.04.2015
- Anlage 27 Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 09.04.2015
- Anlage 28 Regionetz GmbH, Schreiben vom 09.04.2015
- Anlage 29 Enwor GmbH, Schreiben vom 16.04.2015
- Anlage 30 NABU, Schreiben vom 01.05.2015

<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	

