

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Flächennutzungsplan-Änderung Nr.31 – Am Weiher a) Beschlussfassung über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung b) Billigung der FNP-Änderung Nr.31 – Am Weiher c) Beschluss über die öffentliche Auslegung der FNP-Änderung Nr.31– Am Weiher</p>	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher -, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlusssentwürfe.
- b) billigt die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher -.
- c) beschließt, die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - durchzuführen.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – (**Anlage 1**) befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Ofden und umfasst die Flächen der Realschule und des Gymnasiums sowie Teile der östlich angrenzenden Grünflächen. Das Plangebiet grenzt an das "Naheholungsgebiet Broichbachtal", speziell an den Alsdorfer Weiher und den Tierpark im Norden sowie die Grünflächen im Osten und Waldbereiche im Westen. Im Süden wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der bestehenden Wohnbebauung am Anemonenweg sowie der Theodor-Seipp-Straße begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 49 und umfasst die Flurstücke 6, 372, 438, 440, 602 und 640 sowie in Teilen die Flurstücke 7, 9 bis 19, 439 und 603. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 7,5 ha (75.192) m².

Planerische Rahmenbedingungen:

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil der Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar. Der östliche Rand des Plangebietes liegt im Unschärfbereich zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und dem angrenzenden allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich bzw. regionalen Grünzug.

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 (**Anlage 2**). Ein kleiner Teil des Flurstücks 602 an der westlichen Grenze des Plangebietes wird außerdem als „Waldfläche“ dargestellt. Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Tennisplatz“ dar.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – soll die derzeitige Darstellung in „Wohnbaufläche“ bzw. „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ geändert werden (**Anlage 3**).

Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Allerdings befinden sich Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 62 - 3. Änderung - (Rechtskraft 30.06.1977), Nr. 62 Blatt 1 – Erholungsgebiet Broichbachtal - (Rechtskraft 27.07.1970), Nr. 62 Blatt 8 (Rechtskraft 27.07.1970) sowie Nr. 190 – Siedlung Ofden – (Rechtskraft 18.05.2006) in den Randbereichen des Plangebietes. Diese sollen im Zuge der Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – überplant werden, welche in separaten Verfahren parallel zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 aufgestellt werden.

Anlass und Ziel der Planung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell das Gymnasium und die Realschule der Stadt Alsdorf mit den für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen sowie einem Sportplatz und einem Tennisplatz. Darüber hinaus sind im nördlichen Teil des Plangebietes zwei Wohngebäude sowie ein Kiosk mit Wohnnutzung vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird.

Die Gebäude des Gymnasiums und der Realschule 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. Deshalb soll die Fläche, im Rahmen der in parallelen Verfahren aufgestellten Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329, überplant und einer sinnvollen Nachnutzung als Wohnfläche im Sinne eines Flächenrecyclings zugeführt werden. Darüber hinaus soll der Kiosk auf dem Flurstück 460 planungsrechtlich gesichert werden.

Anlass für die Aufstellung Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – ist somit die planungsrechtliche Vorbereitung der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329. Aktuell gliedert sich die Flächennutzungsplan-Darstellung innerhalb des Plangebietes der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ (61,9%), „Waldfläche“ (0,2%) sowie „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Tennisplatz“ (37,9%). Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 ist es, 99,6% des Plangebietes in die Darstellung „Wohnbaufläche“, bzw. 0,4% in die Darstellung „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ (Flurstück 460) zu ändern.

Der nunmehr gewählte Plangebietsumgriff orientiert sich im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 328 an der von der Verwaltung als „Vorzugsvariante“ betitelten Entwurfsgrundlage 3B. Auf die Begründungsargumentation in der Vorlage 2014/0489/2.1 sowie auf die Abwägung der Bürgerbeteiligung im Rahmen des „Masterplan Oden“ (Vorlage 2014/0581/2.1) wird an dieser Stelle verwiesen. Zugunsten eines gliedernden Grünzuges innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes, mit verschiedenen Freiraumfunktionen, werden hier Teile der Tageserholungsanlage überplant, der Bolzplatz bleibt jedoch erhalten.

Verfahrensverlauf:

Der Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - 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 6**) sowie mit den Bürgerversammlungen vom 18.03.2015 und 29.04.2015 (**Anlage 7 und 8**).

Die Begründung sowie der Umweltbericht zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - sind dieser Vorlage in der **Anlage 4** beigefügt.

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 9** 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 m² zu groß für junge Familien seien und sich auf 400 – 500 m² beschränken sollten. Er fragt, ab wann mit einem Baubeginn zu rechnen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten 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, da es sich nicht um Regelungsinhalte der FNP-Änderung handelt.

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:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten 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, da es sich nicht um Regelungsinhalte der FNP-Änderung handelt.

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 vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich, da es sich nicht um Regelungsinhalte der FNP-Änderung handelt.

Bürgerversammlung vom 29.04.2015

Das Protokoll der Bürgerversammlung vom 29.04.2015 ist dieser Vorlage in **Anlage 10** 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 vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich, da es sich nicht um Regelungsinhalte der FNP-Änderung handelt.

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:

Der Bolzplatz liegt außerhalb des Plangebietes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 und wird unverändert als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Die darüber hinaus vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu dem Bolzplatz zur Kenntnis, den vorgebrachten Anregungen wird damit adäquat Rechnung getragen. Darüber hinaus sind die vorgebrachten Anregungen nicht Regelungsinhalt der FNP-Änderung, eine Beschlussfassung ist daher an dieser Stelle 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 für das Schuljahr 2016/2017 geplant. Der Abriss und die Erschließung des Geländes sollen sich dann zeitnah anschließen. Die darüber hinaus vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich, da es sich nicht um Regelungsinhalte der FNP-Änderung handelt.

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:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans Nr. 329 – Am Tierpark -, sondern es handelt sich um Fragen zum späteren Planvollzug. 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 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 vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten 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 vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten 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:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten 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.

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 bezieht sich der Schutz vor eventuellen gesundheitlichen Risiken bei den Abrissarbeiten nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Abriss der Schulgebäude zur Kenntnis, den vorgebrachten Anregungen wird damit adäquat Rechnung getragen. Eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich, da es sich nicht um Regelungsinhalte der FNP-Änderung handelt.

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:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich, da es sich nicht um Regelungsinhalte der FNP-Änderung handelt.

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 Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich, da es sich nicht um Regelungsinhalte der FNP-Änderung handelt.

11. Frau. S., Daniel-Schreber-Straße

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich, da es sich nicht um Regelungsinhalte der FNP-Änderung handelt.

12. Herr R., Dahlienweg

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Alle bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Erhalt der Wege zur Kenntnis, den vorgebrachten Anregungen wird damit adäquat Rechnung getragen.

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 11** beigefügt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 13.03.2015 (Anlage 12)

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:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

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

2. Polizeipräsidium Aachen Direktion Verkehr, Schreiben vom 16.03.2015 (Anlage 13)

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 vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

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

3. EBV GmbH, Schreiben vom 16.03.2015 (Anlage 14)

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:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

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

4. Erft Verband, Schreiben vom 17.03.2015 (Anlage 15)

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird in den Bebauungsplanverfahren adäquat Rechnung getragen, eine Beschlussfassung auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.

5. Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 23.03.2015 (Anlage 16)

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/M7im Broicher Bach kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, die geltend gemachten Belangen werden in den Bebauungsplanverfahren adäquat behandelt, eine Beschlussfassung auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.

6. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 27.03.2015 (Anlage 17) und 24.04.2015 (Anlage 18)

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 17**) wurde seitens der Verwaltung eine Stellungnahme (**Anlage 5**) 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 18**). 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 sowie eine mögliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch Verkehrslärm von der B 57 werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Verkehrsaufkommen und zum Schallschutz zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird im Rahmen der Bebauungsplanverfahren adäquat Rechnung getragen, eine Beschlussfassung auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.

7. RWE Power AG, Schreiben vom 30.03.2015 (Anlage 19)

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:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird in den Bebauungsplanverfahren adäquat Rechnung getragen, eine Beschlussfassung auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.

8. LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 01.04.2015 (Anlage 20)

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:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird in den Bebauungsplanverfahren adäquat Rechnung getragen, eine Beschlussfassung auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.

9. Städteregion Aachen, Schreiben vom 07.04.2015 (Anlage 21)

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

A70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung des Plangebietes eine Niederschlagswasserbeseitigung nur mit einer entsprechenden Rückhaltung möglich ist.

Natur und Landschaft:

Es werden keine Bedenken geäußert, wenn alle artenschutz- und eingriffsregelungsrechtlichen Belange in ausreichendem Umfang berücksichtigt und ggf. festgesetzt werden.

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 vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Natur und Landschaft:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird in den parallel geführten Bebauungsplanverfahren adäquat Rechnung getragen, eine Beschlussfassung auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.

10. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 09.04.2015 (Anlage 22)

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 „Afdn 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 Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus und damit verbundenen Grundwasserabsenkungen betroffen. Dies kann jedoch zukünftig nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall ist dann nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Im Zuge der Grundwasserspiegelveränderungen sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die bei den Planungen berücksichtigt werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird in den Bebauungsplanverfahren adäquat Rechnung getragen, eine Beschlussfassung auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.

11. Regionetz GmbH, Schreiben vom 09.04.2015 (Anlage 23)

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 Transformatorenstation 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 vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Sie werden im parallel durchgeführten Verfahren zu den

Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark - behandelt sowie im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

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

12. Enwor GmbH, Schreiben vom 16.04.2015 (Anlage 24)

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 vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Regelungsinhalte auf der Ebene des Flächennutzungsplans, sondern sind Gegenstand der späteren Ausbauplanung.

Beschlussentwurf:

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

Darstellung der Rechtslage:

Das Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten und Sachkosten für die zu erstellenden Planunterlagen. Gutachterkosten entstehen im Rahmen der parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – handelt es sich um die Überplanung eines bereits zu überwiegenderen Teilen bebauten Bereichs und somit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme (Flächenrecycling). Zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 wurde ein Umweltbericht erstellt (**Anlage 4**). Darüber hinaus wird im Zuge der parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher- eine Artenschutzprüfung, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Umweltbericht sowie zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – eine Artenschutzvorprüfung erarbeitet.

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – wird die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – vorbereitet. Diese sollen in attraktiver Lage sowohl barrierefreien und seniorengerechten Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen für Single-Haushalte und kleine Familien schaffen, als auch hochwertigen Einfamilienhausbau für junge Familien ermöglichen. Auf diese Weise soll der Überalterung des Stadtteils Ofden entgegengewirkt und dem demografischen Wandel Rechnung getragen werden. Außerdem soll insbesondere den älteren Bewohnern

von Ofden die Möglichkeit eröffnet werden, in ihrem Stadtteil altersgerecht wohnen zu können

Anlage/n:

- Anlage 1 Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31
- Anlage 2 bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 3 neue Darstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31
- Anlage 4 Begründung und Umweltbericht zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31
- Anlage 5 Stellungnahme FG 4.3-Hoch-, Tiefbau und Verkehrsplanung vom 14.04.2015
- Anlage 6 Anschreiben zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 02.03.2015
- Anlage 7 Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerversammlung vom 18.03.2015
- Anlage 8 Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerversammlung vom 29.04.2015
- Anlage 9 Protokoll der Bürgerversammlung vom 18.03.2015
- Anlage 10 Protokoll der Bürgerversammlung vom 29.04.2015
- Anlage 11 Übersicht über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 12 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 13.03.2015
- Anlage 13 Polizeipräsidium Aachen Direktion Verkehr, Schreiben vom 16.03.2015
- Anlage 14 EBV GmbH, Schreiben vom 16.03.2015
- Anlage 15 Erft Verband, Schreiben vom 17.03.2015
- Anlage 16 Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 23.03.2015
- Anlage 17 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 27.03.2015
- Anlage 18 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 24.04.2015
- Anlage 19 RWE Power AG, Schreiben vom 30.03.2015
- Anlage 20 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 01.04.2015
- Anlage 21 Städteregion Aachen, Schreiben vom 07.04.2015
- Anlage 22 Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 09.04.2015
- Anlage 23 Regionetz GmbH, Schreiben vom 09.04.2015

<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	

