

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
27.05.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung
17.06.2010	Rat der Stadt Alsdorf
Einbeziehungssatzungen im Stadtgebiet Alsdorf	
a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Behörden	
1. Reifeld/An Feldgemeinschaft	
2. Hoengen, Hahnengasse A (Teil aus Flst.440)	
3. Hoengen, Hahnengasse B (Teil aus Flst.25)	
4. Alt-Ofden, Dorfstraße	
b) Beschlussfassung über die Einbeziehungssatzungen	
1. Reifeld/An Feldgemeinschaft	
2. Hoengen, Hahnengasse A (Teil aus Flst.440)	
3. Alt-Ofden, Dorfstraße	

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Gez. Spaltner

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt

- a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Behörden die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlusssentwürfe zu den Einbeziehungssatzungen

1. Reifeld/An Feldgemeinschaft
Gemarkung Alsdorf, Flur 55, Teil aus Flurstück 173
2. Hoengen, Hahnengasse,
Gemarkung Hoengen, Flur 8, Teil aus Flurstück 440
3. Hoengen, Hahnengasse,
Gemarkung Hoengen, Flur 6, Teil aus Flurstück 25
4. Alt-Ofen, Dorfstraße
Gemarkung Alsdorf, Flur 27, Flurstück 265

a) die Einbeziehungssatzung für die Flächen

1. Reifeld/An Feldgemeinschaft
Gemarkung Alsdorf, Flur 55, Teil aus Flurstück 173
2. Hoengen, Hahnengasse,
Gemarkung Hoengen, Flur 8, Teil aus Flurstück 440
3. Alt-Ofen, Dorfstraße
Gemarkung Alsdorf, Flur 27, Flurstück 265

Darstellung der Sachlage:

Am 12.08.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung eine Ortsbesichtigung aller Flächen, die für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß Voruntersuchung in Frage kamen, durchgeführt.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung am 25.09.2008 wurde die Aufstellung von Einbeziehungssatzungen für die Flächen Reifeld/An Feldgemeinschaft (Gemarkung Alsdorf, Flur 55, Teil aus Flurstück 173) - Hoengen, Hahnengasse (Gemarkung Hoengen, Flur 8, Teil aus Flurstück 440) - Hoengen, Hahnengasse (Gemarkung Hoengen, Flur 6, Teil aus Flurstück 25) und Alt-Ofdon, Dorfstraße (Gemarkung Alsdorf, Flur 27, Flurstück 265) beschlossen.

Mit Schreiben vom 24.08.2009 wurde die betroffene Öffentlichkeit (Nachbarn / Eigentümer) sowie die berührten Behörden an den Verfahren zu den einzelnen Einbeziehungssatzungen beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Fläche 1: Zur **Einbeziehungssatzung Reifeld / An Feldgemeinschaft** - Gemarkung Alsdorf, Flur 55, Teil aus Flurstück 173 (**Anlage 1 und 2**) – wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Übersicht der Anregungen (**Anlage 3**) und der Satzungstext (**Anlage 4**) zur Fläche 1 sind als Anlagen beigefügt.

A. Betroffene Öffentlichkeit:

1. Herr Sch., Carl-Zeiss-Straße, Schreiben vom 23.09.2009 (Anlage 5)

bittet in seinem Schreiben um die Erweiterung des Grundstücks um einen Streifen von 10 m und um die Verlegung des ökologischen Ausgleichs.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Einbeziehungssatzung ist beabsichtigt, am Ortsrand von Reifeld eine abschließende Bebauung zu ermöglichen. Das letzte Grundstück (zur Straße An Feldgemeinschaft) soll mit dieser Satzung in die bebaute Ortslage einbezogen werden. Der Vorschlag der Verwaltung sieht vor, dort ein Einfamilienhaus zu ermöglichen. Das Baufeld dafür beträgt, ca. 190 m². Die Grundstücksbreite beträgt ca. 28 m. Mit dieser Fläche und Grundstücksbreite ist eine gute Ausnutzung für ein Einfamilienhaus gegeben. Mit der Verbreiterung des Baugrundstückes um 10 m auf 37 m Grundstücksbreite ist auch der Bau von zwei Häusern möglich. Es ist nicht Ziel der Einbeziehungssatzung dort Baumöglichkeiten für mehrere Wohnhäuser zu ermöglichen, sondern einzelne Grundstücke in die Ortslage einzubeziehen. Auf dem 10 m Streifen ist vorgesehen, eine Eingrünung des Grundstückes zur Straße An Feldgemeinschaft vorzunehmen und damit einen abschließenden südlichen Ortseingang zu erhalten.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung des Herrn Sch. nicht zu folgen.

B. Berührte Behörden:

1. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 04.09.2009 (Anlage 6)

Mit dem o. g. Schreiben äußert die Landwirtschaftskammer keine grundsätzlichen Bedenken. Sie bittet darum, bei Anlage einer Obstwiese eine vertragliche Pflegeverpflichtung zu vereinbaren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Einbeziehungssatzung Reifeld / An Feldgemeinschaft ist als Ökologischer Ausgleich keine Obstwiese geplant. In der Satzung ist vorgesehen, einen naturnahen Laubwald mit einer Fläche von ca. 230 m² anzupflanzen. Eine Pflegevereinbarung ist hier nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

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

2. Städtereion Aachen, Schreiben vom 24.09.2009 (Anlage 7)

Aus Sicht der Landesplanung wird der baulichen Entwicklung entlang von Verkehrswegen nicht zugestimmt.

Die Abteilung Wasserwirtschaft teilt mit, dass das Schmutzwasser dem Kanal zu zuleiten ist. Das Niederschlagswasser ist gem. § 51 a LWG auf dem Grundstück zu versickern.

Aus Sicht des Landschaftsschutzes bestehen gegen die Einbeziehungssatzung Reifeld keine Bedenken, wenn auf der südlichen Parzellengrenze ergänzend eine 3-reihige Wildstrauch-Hecke gepflanzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Landesplanung

Die Bedenken aus Landesplanerischer Sicht werden von der Verwaltung nicht geteilt. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung für die Fläche in Reifeld wird lediglich ein Baugrundstück in die gewachsene Ortslage einbezogen. Mit der Straße An Feldgemeinschaft liegt eine natürliche Grenze vor. Eine weitere bandartige Entwicklung ist damit ausgeschlossen. Der § 34 Abs. 3 BauGB lässt die Möglichkeit der Aufstellung einer Satzung ausdrücklich zu, solche Ortsrandabschlüsse durch die Einbeziehung einzelner Grundstücke in die Ortslage abzuschließen.

Wasserwirtschaft

Im Rahmen des Bauantrages ist vom Bauherrn die Versickerung gemäß § 51 a LWG nachzuweisen.

Landschaftsschutz

Der Satzungstext wurde unter Punkt 3 wie folgt ergänzt:

„Entlang der südlichen Parzellengrenze ist auf einem 50 m langen und mindestens 5 m breiten Streifen eine 3-reihige, freiwachsende Wildstrauch-Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens acht verschiedene Arten der entsprechenden Artenliste zu verwenden.“

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Bedenken der Landesplanung zurückzuweisen. Er nimmt die Ausführungen zur Wasserwirtschaft und Landschaftsplanung zur Kenntnis.

3. RWE, Köln, Schreiben vom 30.09.2009 (Anlage 8)

Im o. g. Schreiben weist die RWE Power AG auf das Vorkommen von humosem Bodenmaterial zu Einbeziehungssatzungen in Hoengen hin und dass dort ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:

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

4. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 01.10.2009 (Anlage 9)

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass die Fläche der Einbeziehungssatzung Reifeld in verliehenen (konzessionierten) Bergwerksfeldern liegt. Daher sind Bodenbewegungen durch Grubenwasseranstieg nicht ausgeschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Satzungstext wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Beschlussentwurf:

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

Die Anregung der betroffenen Öffentlichkeit zur Einbeziehungssatzung Reifeld wird von Seiten der Verwaltung abgelehnt. An dieser Stelle soll lediglich ein Gebäude entstehen.

Die Bedenken der Städteregion aus Landesplanerischer Sicht zu dieser Satzung können aus Sicht der Verwaltung abgewogen werden. Alle anderen Anregungen der betroffenen Behörden sind - soweit erforderlich - in den Satzungstext eingearbeitet worden.

Fläche 2: Zur **Einbeziehungssatzung Hoengen, Hahnengasse A** - Gemarkung Hoengen, Flur 8, Teil aus Flurstück 440 (**Anlage 10 und 11**) – wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Übersicht der Anregungen (**Anlage 12**) und der Satzungstext (**Anlage 13**) zur Fläche 2 sind als Anlagen beigefügt.

A. Betroffene Öffentlichkeit:

1. Herr und Frau W., Herr und Frau E., Herr K. sowie Herr und Frau T., Schreiben vom 22.09.2009 (Anlage 14)

Die oben genannten betroffenen Bürger legen mit ihrem gemeinsamen Schreiben vom 22.09.2009 Einspruch gegen die beiden Einbeziehungssatzungen in der Hahnengasse ein. Sie sind der Meinung, dass die Bebauung der Grundstücke bereits vor Jahren abgelehnt wurde und sie bemängeln die Pflege der vorhandenen Hecken. Sie bitten darum, auf die Bebauung zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Teilfläche des Flurstücks 440 wurde aus städtebaulichen Gründen vorgeschlagen, da die Nachbarbebauung mit einem freistehenden Giebel endet und einen unbefriedigenden gestalterischen Abschluss bildet. Mit der Bebauung im vorderen Bereich der Parzelle 440 wird der freistehende Giebel verdeckt und die Bauzeile findet an dieser Stelle einen städtebaulichen Abschluss. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 25.09.2009 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung für diese Fläche aufzustellen.

Mit den Flächen der beiden Einbeziehungssatzungen in der Hahnengasse findet der Bereich einen städtebaulichen Abschluss und endet somit an der Aufweitung der Hahnengasse.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Anregungen der o. g. Einwender nicht zu folgen.

B. Berührte Behörden:

1. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 04.09.2009 (Anlage 6)

Mit dem o. g. Schreiben äußert die Landwirtschaftskammer keine grundsätzlichen Bedenken. Sie bittet darum, bei Anlage einer Obstwiese eine vertragliche Pflegeverpflichtung zu vereinbaren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Einbeziehungssatzung Hoengen Hahnengasse A, Flur 8, Teil aus Flurstück 440 ist als Ökologischer Ausgleich die Anlage einer Obstwiese auf der verbleibenden Parzelle 440 mit einer Fläche von 424 m² vorgesehen. Eine Pflegevereinbarung mit dem Grundstückseigentümer ist nicht erforderlich, da die Stadt Alsdorf mit Landwirten aus dem Hoengener Bereich eine Pflegevereinbarung abgeschlossen hat.

Beschlussentwurf:

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

2. Landesbetrieb Straßenbau, Schreiben vom 11.09.2009 (Anlage 15)

Im Schreiben vom 11.09.2009 weist der Landesbetrieb Straßenbau darauf hin, dass eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen durch den Lärm der L 240 zu Lasten der Stadt Alsdorf gehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Einbeziehungssatzung wird dem Eigentümer der Parzelle 440 für eine Teilfläche seiner Parzelle auf Wunsch eine Baumöglichkeit gegeben. Ein Anspruch auf Lärmschutz besteht nicht. Der Eigentümer hat im Rahmen der Baumaßnahme selbst für entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.

Beschlussentwurf:

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

3. Städteregion Aachen, Schreiben vom 24.09.2009 (Anlage 7)

Aus Sicht der Landesplanung wird der baulichen Entwicklung auf der Teilfläche der Parzelle 440 nicht zugestimmt, da in Hoengen ausreichende bauliche Entwicklungsflächen vorhanden sind.

Die Abteilung Wasserwirtschaft teilt mit, dass das Schmutzwasser dem Kanal zu zuleiten ist. Das Niederschlagswasser ist gem. § 51 a LWG auf dem Grundstück zu versickern.

Aus Sicht des Landschaftsschutzes besteht gegen die Einbeziehungssatzung Hahnengasse A (Teil aus Flurstück 440) keine Bedenken, wenn auf der verbleibenden Fläche der Parzelle 440 mindestens 10 Obstbäume alter regionaltypischer Sorten gepflanzt werden und entsprechende Pflanz- und Pflegehinweise eingehalten werden. Entlang der südlichen und östlichen neuen Bauparzellengrenze ist auf einer Länge von mindestens 60 m eine Schnitthecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Landesplanung

Die Bedenken aus Landesplanerischer Sicht werden von der Verwaltung nicht geteilt. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung für die Fläche in Hoengen, Hahnengasse A (Teil aus Flurstück 440) handelt es sich um ein Baugrundstück, dass die Möglichkeit bietet den städtebaulichen Bereich an dieser Stelle abzuschließen und den benachbarten freistehenden Giebel optisch zu gestalten.

Der § 34 Abs. 3 BauGB lässt die Möglichkeit der Aufstellung einer Satzung ausdrücklich zu, solche Ortsrandabschlüsse durch die Einbeziehung einzelner Grundstücke in die Ortslage abzuschließen.

Wasserwirtschaft

Im Rahmen des Bauantrages ist vom Bauherrn die Versickerung gemäß § 51 a LWG nachzuweisen.

Landschaftsschutz

Der Satzungstext wurde unter Punkt 3 wie folgt ergänzt:

„Auf dem Flurstück 440 sind mindestens 10 Obstbäume alter regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der südlichen und östlichen neuen Bauparzellengrenze ist auf einer Länge von mindestens 60 m eine Schnitthecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Bedenken der Landesplanung zurückzuweisen. Er nimmt die Ausführungen zur Wasserwirtschaft und Landschaftsplanung zur Kenntnis.

4. RWE, Köln, Schreiben vom 30.09.2009 (Anlage 8)

Im o. g. Schreiben weist die RWE Power AG auf das Vorkommen von humosem Bodenmaterial hin und dass dort ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Satzungstext wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Beschlussentwurf:

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

5. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 01.10.2009 (Anlage 9)

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass die Fläche der Einbeziehungssatzung Hoengen, Hahnengasse A in verliehenen (konzessionierten) Bergwerksfeldern liegt. Daher sind Bodenbewegungen durch Grubenwasseranstieg nicht ausgeschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Satzungstext wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Beschlussentwurf:

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

Die Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit zur Einbeziehungssatzung Hahnengasse A (Teil aus Flurstück 440) und die Bedenken der Städteregion aus Landesplanerischer Sicht zu dieser Satzung können aus Sicht der Verwaltung abgewogen werden.

Alle anderen Anregungen der betroffenen Behörden sind - soweit erforderlich - in den Satzungstext eingearbeitet worden.

Fläche 3: Zur **Einbeziehungssatzung Hoengen, Hahnengasse B** - Gemarkung Hoengen, Flur 6, Teil aus Flurstück 25 (**Anlage 16 und 17**) – wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Übersicht der Anregungen (**Anlage 18**) und der Satzungstext (**Anlage 19**) zur Fläche 3 sind als Anlagen beigefügt.

A. Betroffene Öffentlichkeit:

1. Herr und Frau W., Herr und Frau E., Herr K. sowie Herr und Frau T., Schreiben vom 22.09.2009 (Anlage 14)

Die oben genannten betroffenen Bürger legen mit ihrem gemeinsamen Schreiben vom 22.09.2009 Einspruch gegen die beiden Einbeziehungssatzungen in der Hahnengasse ein. Sie sind der Meinung, dass die Bebauung der Grundstücke bereits vor Jahren abgelehnt wurde und sie bemängeln die Pflege der vorhandenen Hecken. Sie bitten darum, auf die Bebauung zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Eigentümer des Flurstücks 25 haben in den vergangenen Jahren mehrfach versucht auf ihrer Parzelle eine Baumöglichkeit zu erhalten (Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB). Dies wurde von abgelehnt.

Die Bauwünsche der Eigentümer sind immer noch aktuell. Die Familie beabsichtigt, im vorderen Bereich des Grundstückes ein Wohnhaus zu bauen und auf der verbleibenden Parzelle Pferdehaltung vorzusehen. Dieser Wunsch wurde bei der Beurteilung der möglichen Flächen im Stadtgebiet für eine Einbeziehungssatzung untersucht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 25.09.2009 beschlossen, für den vorderen Teil der Parzelle 25 eine Einbeziehungssatzung aufzustellen.

Mit den Flächen der beiden Einbeziehungssatzungen in der Hahnengasse findet der Bereich einen städtebaulichen Abschluss und endet somit an der Aufweitung der Hahnengasse.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Anregungen der o. g. Einwender nicht zu folgen.

2. Eheleute D., Hahnengasse, Schreiben vom 30.09.2009 (Anlage 20)

In ihrem Schreiben befürworten die Eheleute D. als Eigentümer der Fläche Hahnengasse B, Flur 6, Teil aus Flurstück 25 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Eigentümer des Flurstücks 25 haben in den vergangenen Jahren mehrfach versucht auf ihrer Parzelle eine Baumöglichkeit zu erhalten (Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB). Dies wurde von Seiten der Stadt Alsdorf, als auch von der Städteregion Aachen abgelehnt. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung erhofft die Familie dort ein Baugrundstück für die Tochter zu erhalten.

Beschlussentwurf:

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

3. Frau D., Langweilerstraße, Schreiben vom 30.09.2009 (Anlage 21)

In ihrem Schreiben befürwortet Frau D. die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Hahnengasse B, Flur 6, Teil aus Flurstück 25.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Eigentümer des Flurstücks 25 haben in den vergangenen Jahren mehrfach versucht auf ihrer Parzelle eine Baumöglichkeit zu erhalten (Außenbereichs-vorhaben nach § 35 BauGB). Dies wurde von Seiten der Stadt Alsdorf, als auch von der Städteregion Aachen abgelehnt. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung erhofft die Familie dort ein Baugrundstück zu erhalten.

Beschlussentwurf:

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

B. Berührte Behörden:

1. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 04.09.2009 (Anlage 6)

Mit dem o. g. Schreiben äußert die Landwirtschaftskammer keine grundsätzlichen Bedenken. Sie bittet darum, bei Anlage einer Obstwiese eine vertragliche Pflegeverpflichtung zu vereinbaren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Einbeziehungssatzung Hoengen Hahnengasse B, Flur 6, Teil aus Flurstück 25 ist als Ökologischer Ausgleich die Anlage einer Obstwiese auf der verbleibenden Parzelle 25 mit einer Fläche von 456 m² vorgesehen. Eine Pflegevereinbarung mit dem Grundstückseigentümer ist nicht erforderlich, da die Stadt Alsdorf mit Landwirten aus dem Hoengener Bereich eine Pflegevereinbarung abgeschlossen hat.

Beschlussentwurf:

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

2. Landesbetrieb Straßenbau, Schreiben vom 11.09.2009 (Anlage 15)

Im Schreiben vom 11.09.2009 weist der Landesbetrieb Straßenbau darauf hin, dass eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen durch den Lärm der L 240 zu Lasten der Stadt Alsdorf gehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Einbeziehungssatzung wird dem Eigentümer der Parzelle 25 für eine Teilfläche seiner Parzelle auf Wunsch eine Baumöglichkeit gegeben. Ein Anspruch auf Lärmschutz besteht nicht. Der Eigentümer hat im Rahmen der Baumaßnahme selbst für entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.

Beschlussentwurf:

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

3. Städteregion Aachen, Schreiben vom 24.09.2009 (Anlage 7)

Aus Sicht der Landesplanung wird der baulichen Entwicklung auf der Teilfläche der Parzelle 25 nicht zugestimmt, da in Hoengen ausreichende bauliche Entwicklungsflächen vorhanden sind.

Die Abteilung Wasserwirtschaft teilt mit, dass das Schmutzwasser dem Kanal zu zuleiten ist. Das Niederschlagswasser ist gem. § 51 a LWG auf dem Grundstück zu versickern.

Aus Sicht des Landschaftsschutzes bestehen gegen die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung auf der Parzelle 25 erhebliche Bedenken. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet und im geschützten Landschaftsbestandteil. Die Städteregion **widerspricht** daher der Aufstellung der Einbeziehungssatzung und damit der Herausnahme aus dem Landschaftsschutz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Landesplanung

Die Bedenken aus Landesplanerischer Sicht werden von der Verwaltung nicht geteilt. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung für die Fläche in Hoengen, Hahnengasse B (Teil aus Flurstück 25) handelt es sich um ein Baugrundstück, das die Möglichkeit bietet den städtebaulichen Bereich an der Gabelung der Hahnengasse mit der Bebauung im vorderen Bereich der dreieckigen Grundstücksfläche abzuschließen. Zumal an der westlichen Arm der Hahnengasse bereits Wohngebäude stehen.

Der § 34 Abs. 3 BauGB lässt die Möglichkeit der Aufstellung einer Satzung ausdrücklich zu, solche Ortsrandabschlüsse durch die Einbeziehung einzelner Grundstücke in die Ortslage abzuschließen.

Wasserwirtschaft

Im Rahmen des Bauantrages ist vom Bauherrn die Versickerung gemäß § 51 a LWG nachzuweisen.

Landschaftsschutz

Da die Städteregion der Aufstellung der Einbeziehungssatzung auf der Teilfläche des Flurstücks 25 in der Hahnengasse aus Landschaftsschutzgründen widerspricht, ist die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung nicht möglich. Der Landschaftsplan ist rechtsverbindlich. Die Städteregion hält die dort vorhandenen Strukturen für wertvoll und ist nicht bereit den Landschaftsplan zu verändern. Daher ist eine Bebauung auf der Fläche nicht möglich.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Einbeziehungssatzung Hahnengasse B für die Teilfläche des Flurstücks 25, Flur 6, Gemarkung Hoengen nicht aufzustellen.

4. RWE, Köln, Schreiben vom 30.09.2009 (Anlage 8)

Im o. g. Schreiben weist die RWE Power AG auf das Vorkommen von humosem Bodenmaterial hin und dass dort ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Satzungstext wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Beschlussentwurf:

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

5. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 01.10.2009 (Anlage 9)

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass die Fläche der Einbeziehungssatzung Hoengen, Hahnengasse B in verliehenen (konzessionierten) Bergwerksfeldern liegt. Daher sind Bodenbewegungen durch Grubenwasseranstieg nicht ausgeschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Satzungstext wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Beschlussentwurf:

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

Die Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit zur Einbeziehungssatzung Hahnengasse B (Teil aus Flurstück 25, Flur 6) und die Bedenken der Städtereion aus Landesplanerischer Sicht zu dieser Satzung können aus Sicht der Verwaltung abgewogen werden.

Der Widerspruch zum Landschaftsschutz kann nicht abgewogen werden, da der Landschaftsplan rechtsverbindlich ist. Es kann daher kein Beschluss über Einbeziehungssatzung Hahnengasse B, Gemarkung Hoengen, Flur 6, Teil aus Flurstück 25 gefasst werden.

Fläche 4: Zur **Einbeziehungssatzung Alt-Ofen, Dorfstraße** - Gemarkung Alsdorf, Flur 27, Flurstück 265 (**Anlage 22 und 23**) – wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Übersicht der Anregungen (**Anlage 24**) und der Satzungstext (**Anlage 25**) zur Fläche 3 sind als Anlagen beigelegt.

A. Betroffene Öffentlichkeit:

1. Herr M., Schreiben vom 02.09.2009 (Anlage 26)

Herr M. (Eigentümer) spricht sich für die Einbeziehungssatzung zur Fläche in der Dorfstraße, Flurstück 265 aus. Er äußert lediglich Bedenken zur Niederschlagsentwässerung. Dem Schreiben ist ein Plan über die beabsichtigte Bebauung beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist vorgesehen, die Lücke zwischen den vorhandenen Gebäuden und der übrigen Ortslage in Alt-Ofden zu schließen. Um 1900 verlief die Dorfstraße an den noch bestehenden Häusern vorbei. Nach 1955 wurde diese Straße abgebunden und die L 164 in der heutigen Form gebaut.

Allerdings sieht der bauliche Entwurf der Einbeziehungssatzung Dorfstraße auf dem Grundstück zwei Einfamilienhäuser vor und der Eigentümer beabsichtigt davon abweichend, dort drei Häuser zu bauen. Dies wird von der Verwaltung nicht mitgetragen. Auf der Fläche der Einbeziehungssatzung sollen ausreichende Freiflächen bleiben, um die vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend zu erhalten.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt dem Vorschlag des Herrn M. zur Bebauung mit drei Wohnhäusern nicht zu folgen.

B. Berührte Behörden:

1. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 04.09.2009 (Anlage 6)

Mit dem o. g. Schreiben äußert die Landwirtschaftskammer keine grundsätzlichen Bedenken. Sie bittet darum, bei Anlage einer Obstwiese eine vertragliche Pflegeverpflichtung zu vereinbaren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Einbeziehungssatzung Alt-Ofden, Dorfstraße, Gemarkung Alsdorf, Flur 27, Flurstück 265 ist als Ökologischer Ausgleich die Anlage einer Obstwiese auf einer Teilfläche (1.117 m²) der Parzelle Alsdorf, Gemarkung Hoengen, Flur 40, Flurstück 179 in Hoengen vorgesehen. Die Parzelle 265 ist bereits durch Heckenstrukturen eingerahmt, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist dort nicht möglich. Eine Pflegevereinbarung mit dem Grundstückseigentümer ist nicht erforderlich, da die Stadt Alsdorf mit Landwirten aus dem Hoengener Bereich eine Pflegevereinbarung abgeschlossen hat.

Beschlussentwurf:

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

2. Landesbetrieb Straßenbau, Schreiben vom 11.09.2009 (Anlage 15)

Im Schreiben vom 11.09.2009 weist der Landesbetrieb Straßenbau darauf hin, dass keine Erschließung zur L 164 erfolgen darf. Eine Anbaubeschränkungszone von 40 m ist einzuhalten. Zur L 164 hin, ist eine blickdichte Einfriedung vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Schreiben vom 11.09.2009 weist der Landesbetrieb Straßenbau auf die Anbaubeschränkungszone von 40 m zur L 164 hin. Hierbei handelt es sich nicht um eine Anbauverbotszone, sondern um einen Bereich in dem Störungen auf den fließenden Verkehr ausgeschlossen werden sollen. Der Landesbetrieb Straßenbau

bittet deshalb darum, ihn an den konkreten Bauanträgen zu beteiligen. Die geplanten Bauflächen der Einbeziehungssatzungen liegen in einem Abstand von ca. 15 m zur L 164. In den Satzungstext wird dazu ein Hinweis aufgenommen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt von der abge bundenen Dorfstraße. Das Grundstück ist bereits durch eine dichte Heckenstruktur umgeben.

Beschlussentwurf:

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

3. Städtereion Aachen, Schreiben vom 24.09.2009 (Anlage 7)

Aus Sicht der Landesplanung wird der baulichen Entwicklung auf der Parzelle 265 in Oden, Dorfstraße nicht zugestimmt, um eine bandartige Entwicklung entlang von Verkehrswegen zu verhindern.

Die Abteilung Wasserwirtschaft teilt mit, dass das Schmutzwasser dem Kanal zu zuleiten ist. Das Niederschlagswasser ist gem. § 51 a LWG auf dem Grundstück zu versickern.

Aus Landschaftsschutzsicht bestehen gegen die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erhebliche Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Landesplanung

Die Bedenken aus Landesplanerischer Sicht werden von der Verwaltung nicht geteilt. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung für die Fläche in Oden, Dorfstraße wird die Lücke zwischen den vorhandenen Gebäuden und der übrigen Ortslage in Alt-Oden geschlossen. Um 1900 verlief die Dorfstraße an den bestehenden Häusern vorbei. Nach 1955 wurde diese Straße abge bunden und die L 164 in der heutigen Form gebaut. Eine bandartige Entwicklung ist an dieser Stelle nicht möglich, da die beiden bestehenden Gebäude einen städtebaulichen Abschluss bilden. Mit der Einbeziehungssatzung wird eine Lücke geschlossen.

Der § 34 Abs. 3 BauGB lässt die Möglichkeit der Aufstellung einer Satzung ausdrücklich zu, solche Ortsrandabschlüsse durch die Einbeziehung einzelner Grundstücke in die Ortslage abzuschließen.

Wasserwirtschaft

Im Rahmen des Bauantrages ist vom Bauherrn die Versickerung gemäß § 51 a LWG nachzuweisen.

Landschaftsschutz

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei der Dorfstraße in diesem Bereich um einen abge bundenen Teil der ursprünglichen Dorfstraße. Aus städtebaulicher Sicht wird mit der Einbeziehungssatzung eine Lücke geschlossen. Mit den beiden bestehenden Gebäuden findet dieser Bereich einen räumlichen Abschluss.

Im Landschaftsplan I sind für diese Fläche keine Schutzausweisungen dargestellt. Er sieht das Entwicklungsziel 1: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft vor.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Bedenken der Landesplanung und der Landschaftsplanung zurückzuweisen. Er nimmt die Ausführungen zur Wasserwirtschaft zur Kenntnis.

4. RWE, Köln, Schreiben vom 30.09.2009 (Anlage 8)

Im o. g. Schreiben weist die RWE Power AG auf das Vorkommen von humosem Bodenmaterial zu Einbeziehungssatzungen in Hoengen hin und dass dort ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:

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

5. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 01.10.2009 (Anlage 9)

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass die Fläche der Einbeziehungssatzung Alt-Ofden, Dorfstraße in verliehenen (konzessionierten) Bergwerksfeldern liegt. Daher sind Bodenbewegungen durch Grubenwasseranstieg nicht ausgeschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Satzungstext wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Beschlussentwurf:

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

Die Anregung der betroffenen Öffentlichkeit zur Einbeziehungssatzung Alt-Ofden, Dorfstraße wird von Seiten der Verwaltung abgelehnt. An dieser Stelle sollen maximal zwei Gebäude entstehen, damit die vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend erhalten bleiben können.

Die Bedenken der Städteregion aus Landesplanerischer Sicht sowie aus Sicht des Landschaftsschutzes zu dieser Satzung können aus Sicht der Verwaltung abgewogen werden. Alle anderen Anregungen der betroffenen Behörden sind - soweit erforderlich - in den Satzungstext eingearbeitet worden.

Darstellung der Rechtslage:

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung basiert auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB. Hier wird die rechtliche Voraussetzung gegeben, Ortslagen baulich abzurunden bzw. einzelne Grundstücke in die bebaute Ortslage einzubeziehen und diese damit abzuschließen.

Das Aufstellungsverfahren der Einbeziehungssatzung entspricht den Anforderungen eines einfachen Bebauungsplanes nach § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung kann

demnach verzichtet werden. Die Satzung ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden in einer angemessenen Frist vorzulegen.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit der Bebauung der vorgenannten Grundstücke entstehen für die Stadt Alsdorf keine Kosten. Den Grundstückseigentümern wird auf ihren Grundstücken am Ortsrand eine Bebauung ermöglicht, damit wird der jeweilige Ortsrand abschließend arrondiert.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Die Einbeziehungssatzungen ermöglichen eine abschließende Bebauung des Bereiches in der jeweiligen Ortslage. Eine weitere Entwicklung in Außenbereichsflächen ist nicht gegeben.

Zu den Einbeziehungssatzungen wird der erforderliche Ökologische Ausgleich ermittelt, mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen abgestimmt und im Satzungstext verbindlich festgeschrieben.

Anlage/n: