

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 "Naherholungsgebiet 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.

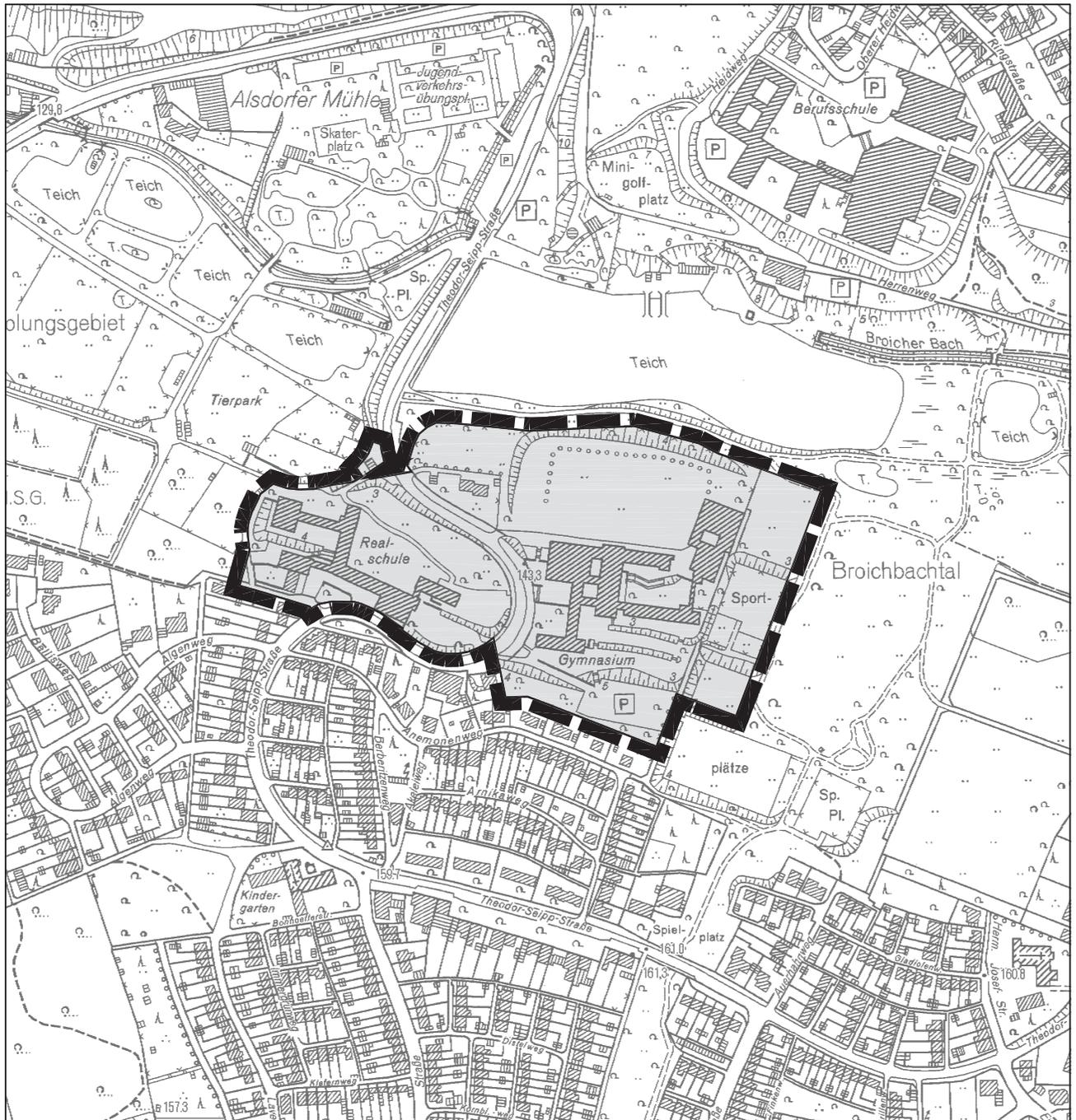
Durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – wird die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – vorbereitet. Diese sollen in attraktiver Lage sowohl barrierefreien und seniorengerechten Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen für Single-Haushalte 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

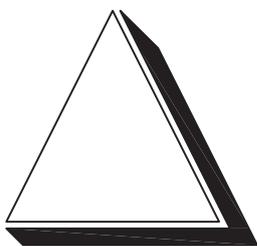
Anlage/n:

- 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	

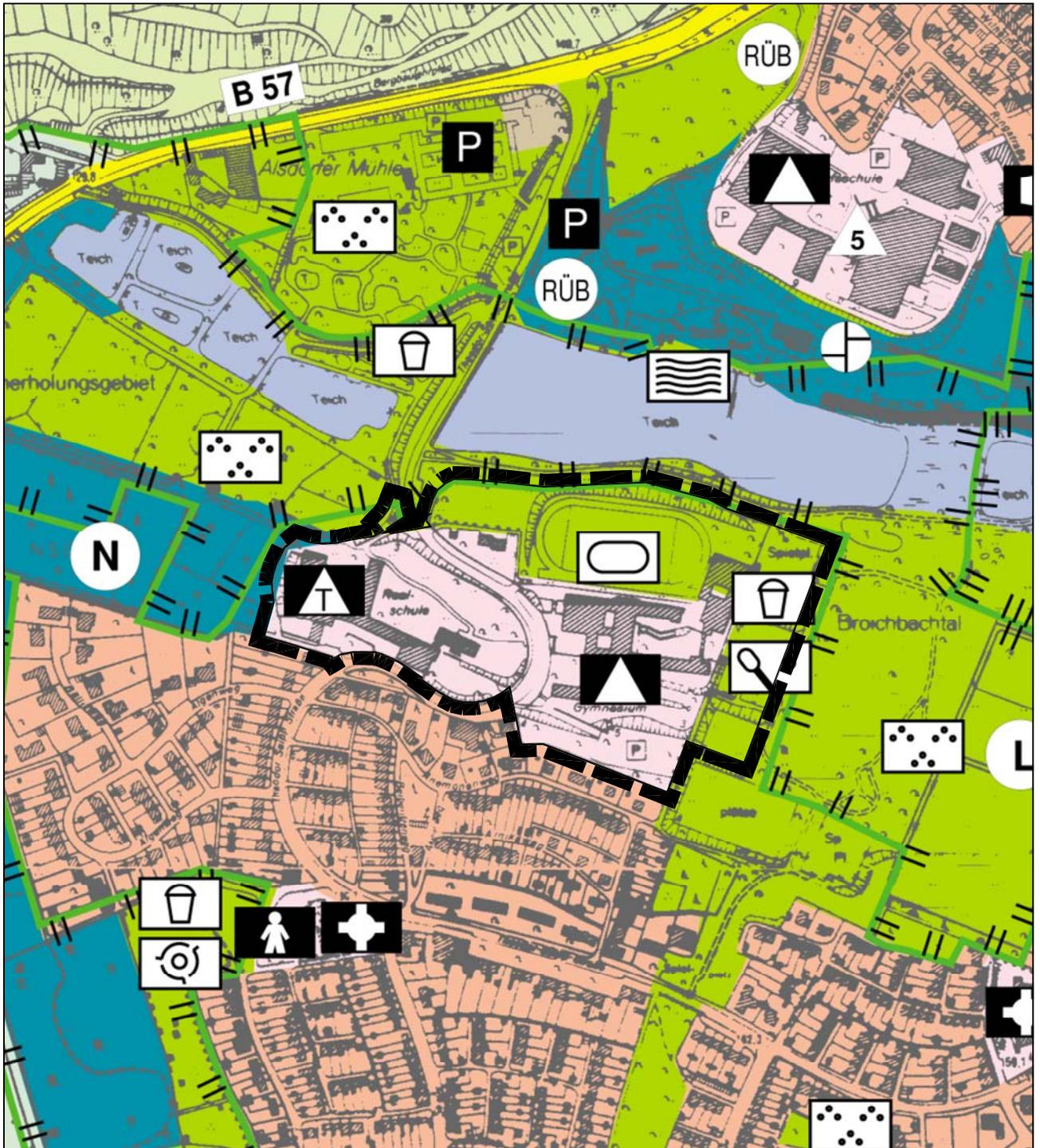


PLANGEBIET

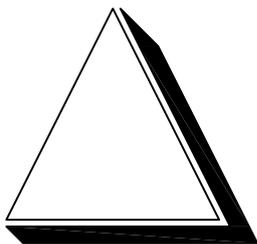


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2004
31. ÄNDERUNG
AM WEIHER

MASSTAB 1:5.000



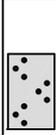
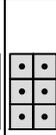
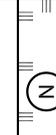
BISHERIGE DARSTELLUNG

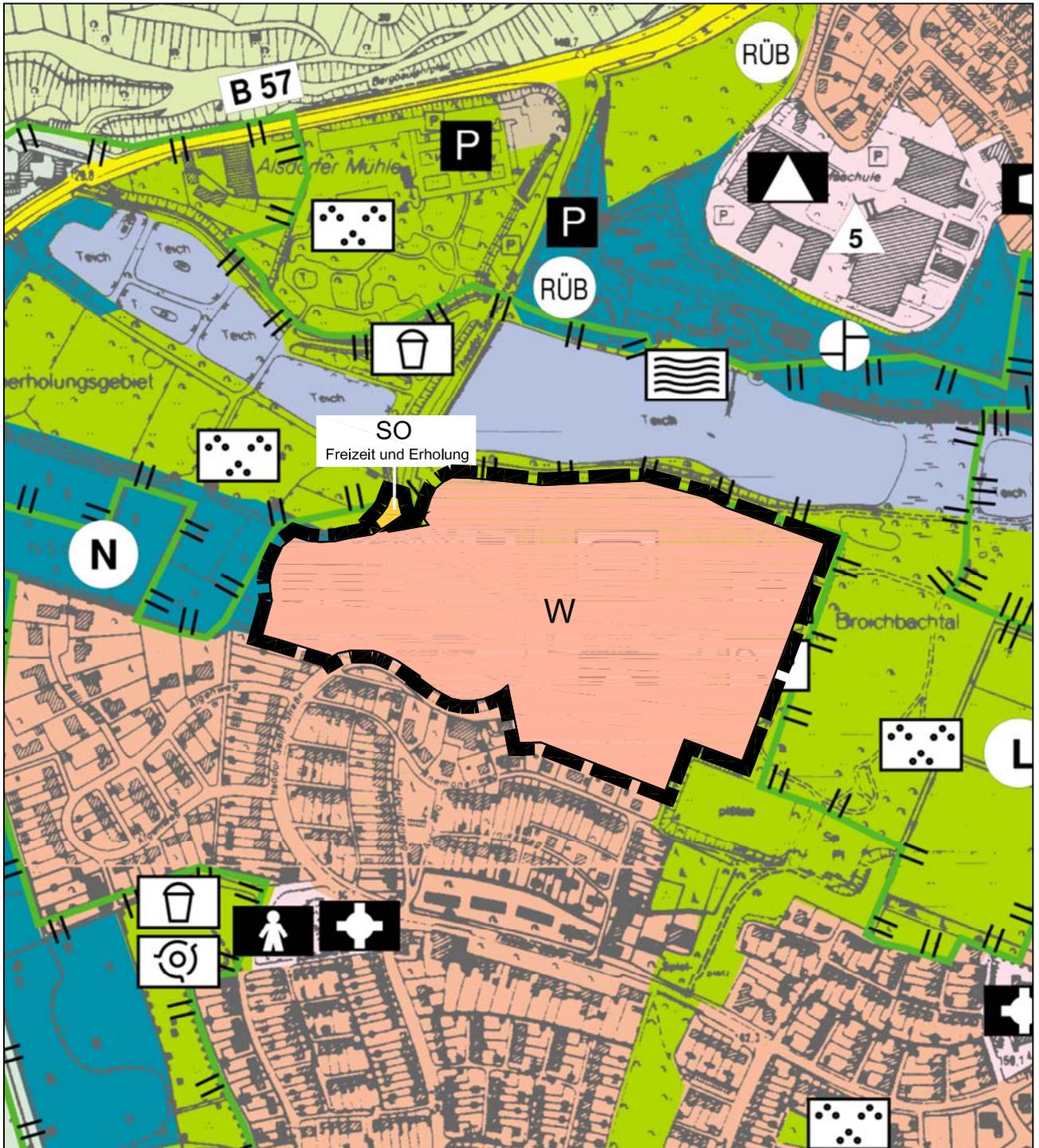


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2004
31. ÄNDERUNG
AM WEIHER

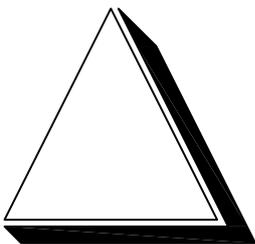
MASSTAB 1:5.000

ZEICHENERKLÄRUNG

	Wohnbauflächen		Parkanlage
	Gemischte Bauflächen		Fest- / Dorfplatz u. Freiluftveranstaltungen
	Sondergebiete gem. § 11 BauNVO		Kleingärten
	Flächen für den Gemeinbedarf		Badeplatz
	Kirche		Sportplatz
	Schule		Tennisplatz
	Turnhalle		Spielplatz
	Kindergarten		Wasserflächen
	Jugendheim		Flächen für Wald
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Flächen für Landwirtschaft
	Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen		Naturnahe Grünflächen
	Parkplätze		Naturschutzgebiet
	Pumpwerk		Landschaftsschutzgebiet
	Regenüberlaufbecken		Linienbestimmte Hauptverkehrsstraße
	Grünflächen mit Zweckbestimmung		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



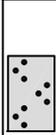
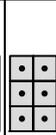
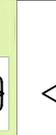
GEÄNDERTE DARSTELLUNG



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2004
31. ÄNDERUNG
AM WEIHER

MASSTAB 1:5.000

ZEICHENERKLÄRUNG

	Wohnbauflächen		Parkanlage
	Gemischte Bauflächen		Fest- / Dorfplatz u. Freiluftveranstaltungen
	Sondergebiete gem. § 11 BauNVO		Kleingärten
	Flächen für den Gemeinbedarf		Badeplatz
	Kirche		Sportplatz
	Schule		Tennisplatz
	Turnhalle		Spielplatz
	Kindergarten		Wasserflächen
	Jugendheim		Flächen für Wald
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Flächen für Landwirtschaft
	Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen		Naturnahe Grünflächen
	Parkplätze		Naturschutzgebiet
	Pumpwerk		Landschaftsschutzgebiet
	Regenüberlaufbecken		Linienbestimmte Hauptverkehrsstraße
	Grünflächen mit Zweckbestimmung		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUR
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 31
– AM WEIHER –**

ENTWURF

**Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung**

INHALT

1. RECHTSGRUNDLAGEN	3
2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
5. PLANINHALT	5
6. ERSCHLIESSUNG	5
7. ENTWÄSSERUNG	5
8. ARTENSCHUTZ	6
9. UMWELTBERICHT	6
10. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN.....	6
11. FLÄCHENBILANZ.....	6

1. RECHTSGRUNDLAGEN

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.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – 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

- im Norden an "Naherholungsgebiet Broichbachtal", speziell an den Alsdorfer Weiher und den Tierpark,
- im Osten an die Grünflächen der Tageserholungsanlage,
- im Westen an die dort vorhandenen Waldbereiche und
- im Süden an die rückwärtigen Grundstücksbereiche der bestehenden Wohnbebauung am Anemonenweg sowie die Bebauung an der Theodor-Seipp-Straße.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – 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.

3. 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. 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.

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.

4. 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 im Parallelverfahren 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.

5. PLANINHALT

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2004 wird das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“, „Waldfläche“ sowie „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Tennisplatz“ dargestellt. Diese Darstellung wird im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 in „Wohnbaufläche“ und „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ geändert.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vollständig über die Theodor-Seipp-Straße. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes an der Theodor-Seipp-Straße der Bus-Haltepunkt „Ofden Gymnasium“. Eine weitere Haltestelle an der B 57 im Norden bietet eine Verbindung in Richtung Aachen über die Buslinie 51. Zudem ist nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 1.300 m Fußweg, die Haltestelle „Alsdorf-Annepark“ der Euregiobahn mit Anbindung nach Aachen vorhanden.

7. ENTWÄSSERUNG

Im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – wurde eine Entwässerungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 328 (IWB, 24.05.2013) erarbeitet, welche eine Entwässerung der Plangebiete im modifizierten Mischsystem empfiehlt. Hierbei sollen das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser von Straßen- und Hofflächen entweder in einen bereits vorhandenen aber sanierungsbedürftigen Kanal auf dem Realschulgelände, oder in einen neu zu errichtenden Kanal in der Theodor-Seipp-Straße eingeleitet werden. Bezüglich des unbelasteten Niederschlagswassers wird in der Studie eine Versickerung oder eine gedrosselte Einleitung in den Broicher Bach empfohlen.

Aktuell erfolgen seitens der Stadt Alsdorf Abstimmungen mit dem Wasserverband Eifel-Rur und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen, um eine mögliche Einleitung des anfallenden unbelasteten Regenwassers in den Alsdorfer Weiher bzw. den damit verbundenen Broicher Bach im Norden zu prüfen. Gegenstand dieser Abstimmungen sind unter anderem die Auswirkungen des Vorhabens auf den Broicher Bach bezüglich der hydrologischen Auslastung und der Gewässerverträglichkeit. Zudem erfolgen Abstimmungen zu einer möglichen Auswaschung von Nährstoffen aus dem Alsdorfer Weiher und den weiter westlich angrenzenden Fischteichen in den Broicher Bach, durch eine Einleitung von unbelastetem Regenwasser in den Weiher. Darüber hinaus wird die mögliche Realisierung eines Versickerungsbeckens im Bereich westlich der Theodor-Seipp-Straße geprüft.

Die Abstimmungen zu diesen Themen sind aktuell noch nicht abgeschlossen und werden im Rahmen der Verfahren zu den beiden Bebauungsplänen Nr. 328 und Nr. 329 weitergeführt. Die Ergebnisse werden entsprechend in die Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 eingearbeitet.

Innerhalb des Plangebietes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung großzügige Grundstückszuschnitte mit einem vergleichsweise geringen Maß an Versiegelung sowie gliedernde Grünzüge vorgesehen, um eine Optimierung hinsichtlich der abflussrelevanten Flächen zu erreichen.

8. ARTENSCHUTZ

Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – handelt es sich um die Überplanung eines bereits zu überwiegenden Teilen bebauten Bereichs und somit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Im Rahmen der Aufstellung wird ein Umweltbericht zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 erarbeitet. Darüber hinaus werden die artenschutzrechtlichen Belange im Zuge der parallel geführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher- und Nr. 329 – Am Tierpark – untersucht und das gegebenenfalls erforderliche Maß des ökologischen Ausgleichs ermittelt.

9. UMWELTBERICHT

- siehe Anlage -

10. FINANZIELLE 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.

11. FLÄCHENBILANZ

Flächen FNP-Änderung Nr. 31 – Am Weiher -	in m²	in %
Wohnbaufläche	74.888	99,6
Sondergebiet Freizeit und Erholung	304	0,4
Summe	75.192	100

Alsdorf, den 12.08.2015

Wiese



Der Bürgermeister

**UMWELTBERICHT ZUR
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 31 –
AM WEIHER –**

ENTWURF

**Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung**

Inhalt

1.	Einleitung.....	2
1.1	Wichtigste Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung.....	2
1.2	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	8
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	8
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.1.3	Schutzgut Boden.....	11
2.1.4	Schutzgut Wasser	13
2.1.5	Schutzgut Klima/ Luft	16
2.1.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
2.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander / Klimatische Auswirkungen.....	19
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	19
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	20
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.	Zusätzliche Angaben	21
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	21
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring)	21
4.	Zusammenfassung.....	22

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht – als gesondertem Teil der Planbegründung – beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden mit diesem Umweltbericht gem. der Anlage zu § 2 a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet.

1.1 Wichtigste Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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 Freizeitanlagen 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 im Parallelverfahren 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 der 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.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	BauGB	<p>Insbes. Belange gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) • Belange des Bildungswesens, und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) • Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) • Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB) • die Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e BauGB) • die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen europarechtlich geforderten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. h BauGB) <p>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB)</p>
	BauNVO	Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung
	Bundesnaturschutzgesetz	Zur Sicherung der Lebensgrundlagen wird auch die Erholung in Natur und Landschaft herausgestellt (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
	Bundesimmissionschutzgesetz und Verordnungen	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.)
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit/ Nachbarschaft vor schädli. Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge (Verwaltungsvorschrift gem.§ 48 BImSchG, Gewerbelärm) mit Richtwerten für die Zulassung von Anlagen, die § 5 u. 22 BImSchG unterliegen, Grundlage für die Ermittlung des IFSP und Emissionskontingenten (Lärm) nach DIN 45691
	DIN 18005	Aktiver und passiver Schallschutz im Städtebau; Orientierungswerte zu Lärm/ Schallschutz für die städtebaul. Planung (gesunde Lebensverhältnisse), anzustrebende Werte von Verkehrs- u. Gewerbelärm bei der Baugebietsausweisung, Überschreitung abwägend zu rechtfertigen
	Freizeit-Lärm-Richtlinie (LAI)	Immissionsschutzrechtliche Bewertungsgrundlage für Freizeitanlagen als Orientierungshilfe
	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	Schutz vor Geruchsimmissionen anhand von Immissionswerten als Maßstab für zulässige Geruchsimmissionen
Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope	FFH-Richtlinie und VV FFH-RL NRW sowie Vogelschutzrichtlinie	EU-Richtlinien zur Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlichem Interesse / sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und Bewahrung bzw. erff. Wiederherstellung ihrer natürlichen Lebensräume, Aufbau eines europaweiten Schutzgebietssystems „Natura 2000“

	<p>Bundesartenschutzverordnung</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW</p> <p>BauGB</p> <p>Bundesimmissionschutzgesetz und Verordnungen</p> <p>Bundeswaldgesetz</p>	<p>(RL 92/43 EWG + RL 79/409 EWG)</p> <p>Besondere Unterschutzstellung der in Anlage 1 und Spalte 2 mit einem Kreuz (+) bezeichneten Tier- und Pflanzenarten, strenge Unterschutzstellung der in Anlage 1 Spalte 3 mit einem Kreuz (+) bezeichneten Tier- und Pflanzenarten. Verbote in unterschiedl. Art und Weise, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- und Fischereirecht unterliegen, nachzustellen, sie anzulocken, zu fangen oder zu töten.</p> <p>Schutz, Pflege und Entwicklung, erf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind</p> <p>Insbesondere Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes • die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts <p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG)</p> <p>Verträglichkeitsprüfung bei drohender Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten (§ 1 a Abs. 4 BauGB)</p> <p>Schutz des Menschen, der Tiere/ Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- u. sonstige Sachgütern vor schäd. Umwelteinwirkungen (Immissionen)</p> <p>Wald wegen seines wirtschaftl. Nutzens, seiner Bedeutung für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, erf. zu mehren etc.</p>
<p>Boden</p>	<p>Bundesboden-schutzgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz u. Sicherung der natürlichen Funktionen des Bodens insbes.: <ul style="list-style-type: none"> - als Lebensgrundlage/-raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- u. Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten etc.,

	BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen bei Einwirkungen so weit wie möglich vermeiden • Schutz u. Abwehr vor schädli. Bodenveränderungen, • Förderung der Sanierung schädli. Bodenveränderungen u. Altlasten etc.
	Bundesnaturschutzgesetz	Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG)
	Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere/ Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- u. sonstige Sachgütern vor schädli. Umwelteinwirkungen (Immissionen)
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere/ Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökolog. Funktionen
	Landeswassergesetz NRW	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und sparsame Verwendung des Wassers sowie Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit; gem § 51a Niederschlagswasser Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswässern zur Anreicherung des Grundwassers bzw. ortsnahe Einleitung in ein Gewässer
	Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere/ Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- u. sonstige Sachgütern vor schädli. Umwelteinwirkungen (Immissionen)
	BauGB	Insbes. Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. 8 BauGB: Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung, vorbeugender Hochwasserschutz etc.
	Bundesnaturschutzgesetz	Natürliche und naturnahe Gewässer, Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen erhalten; Hochwasserschutz durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen; vorsorgender Grundwasserschutz sowie ausgeglichener Niederschlags-Abflusshaushalt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG)
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz und	Schutz des Menschen, der Tiere/ Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- u. sonstige Sachgü-

	Verordnungen	tern vor schäd. Umwelteinwirkungen (Immissionen)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit/ Nachbarschaft vor schäd. Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge (Verwaltungsvorschrift gem. § 48 BImSchG zur Luftreinhaltung)
	BauGB	Insbes. Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: <ul style="list-style-type: none"> • die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen • Vermeidung von Emissionen • die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie • Berücksichtigung der Belange der Luftreinhaltung und bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung u. Verringerung von Verkehrsbelastungen etc.
Klima	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) Schutz und Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 LG NRW)
	BauGB	Insbes. Belange gem. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 7 u. § 1a Abs. 5 BauGB: Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeinsparung, Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz und Maßnahmen hinsichtlich des Klimawandels, Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, etc.
	Klimaschutzgesetz NRW	Reduzierung der Treibhausgasemissionen (§ 3 Abs. 1 Klimaschutzgesetz NRW) Steigerung des Ressourcenschutzes, der Ressourcen- und Energieeffizienz, der Energieeinsparung und dem Ausbau Erneuerbarer Energien (§ 3 Abs. 2 Klimaschutzgesetz NRW) Begrenzung der Auswirkungen des Klimawandels durch Anpassungsmaßnahmen (§ 3 Abs. 3 Klimaschutzgesetz NRW)
Landschaft, Stadt- bild	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfls. Wiederherstellung der Landschaft, dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	BauGB	Belange der Baukultur mit Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
	Bundeswaldgesetz	Wald wegen seines wirtschaftl. Nutzens, seiner Bedeutung für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten,

		erff. zu mehreren etc.
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung, Baukultur, Denkmalschutz u. Denkmalpflege
	Denkmalschutzgesetz NRW	Baudenkmäler, Bodendenkmäler
	Bundesnaturschutzgesetz	Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG)

Der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden auf der Grundlage des gegenwärtigen Wissensstandes vorgenommen. In hiesigem Fall wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben, nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens, nach § 35 BauGB richten.

Aus hiesiger Sicht sind bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt nach heutigem Kenntnisstand Fachgutachten nicht erforderlich. Auf folgende Unterlagen wird im Rahmen der Bauleitplanung zurückgegriffen:

- Altlastenkataster der Städteregion (Grappa)
- Biotopkataster NRW unter www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/karten/bk/.
- Geologischer Dienst NRW Bodeninformationssystem unter <https://www.geoportal.nrw.de/>
- Wasserinformationssystem unter www.elwasweb.nrw.de
- Klimainformationssystem unter www.klimaatlas.nrw.de
- Umweltdateninformationssystem vor Ort unter www.uvo.nrw.de

Darstellungen in Fachplanungen:

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil der Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar. Der östliche Rand des Plangebietes liegt im Unschärfebereich 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. 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.

Bebauungspläne

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.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand / Vorbelastung:

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich aktuell zum überwiegenden Teil um den Standort einer Realschule und eines Gymnasiums. Zudem ist ein Sportplatz im Plangebiet vorhanden, welcher jedoch aufgrund baulicher Mängel nicht für den Sportbetrieb zur Verfügung steht. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes ein vermietetes Doppelhaus in städtischem Eigentum sowie ein privates Einfamilienhaus. Insbesondere in den nördlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich Hangbereiche mit hohem Baumbestand. Im Osten des Plangebietes werden zudem teilweise baumbestandene Grünflächen sowie zwei sanierungsbedürftige Tennisplätze in den Randbereichen der sogenannten Tageserholungsanlage überplant, die jedoch aufgrund ihres Zustandes ihre Bedeutung für die Freizeitgestaltung der Alsdorfer Bevölkerung verloren haben. Die nördlich der Tennisplätze vorhandene Grünfläche im Bereich des ehemaligen Spielhauses ist verwildert und weist einen hohen Baumbestand auf. Auf der südlich der Tennisplätze gelegenen Grünfläche sind ebenfalls mehrere Bäume sowie eine grasbewachsene Fläche vorhanden. Zudem ist die Fläche Teil einer Wegeverbindung aus dem Anemonenweg in die Tageserholungsanlage und wird zu diesem Zweck von der Alsdorfer Bevölkerung genutzt. Das Plangebiet wird außerdem von der Theodor-Seipp-Straße in Nord-Süd-Richtung gequert.

Im Bestand entstehen aus dem Plangebiet Lärmemissionen durch den Schulbetrieb bzw. die damit verbundene Verkehrserzeugung auf der Theodor-Seipp-Straße. Innerhalb des Gebietes könnten Immissionen aus dem umliegenden Freizeitnutzungen vorliegen, welche jedoch noch im Rahmen eines schalltechnischen Fachbeitrags zu untersuchen sind.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch genauso zu beurteilen, wie bei einer Durchführung der Planung. Die bisherige Darstellung des überwiegenden Teils des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf, würde bei einer Unterlassung der Planung im Flächennutzungsplan bestehen bleiben. Damit wäre eine Bebauung eines Großteils der Fläche mit öffentlichen Gebäuden weiterhin möglich, welche ggf. mit Lärmemissionen oder anderen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden wären. Die als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche im Westen und Norden des Schulgeländes des Gymnasiums würden bei einer Nichtdurchführung der geplanten Darstellung als Wohnbaufläche ebenfalls unverändert bleiben. Eine Nutzung der Grünflächen für die jeweils dargestellten Zweckbestimmungen als Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz und Parkanlage wäre potenziell weiterhin gegeben, spiegelt jedoch den derzeitigen Zustand nicht wider. Diese Nutzungen können ebenfalls mit Lärmemissionen verbunden sein. Demnach wären auch bei Annahme der Nullvariante negative umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht ausgeschlossen, da die Voraussetzungen für eine Bebauung bzw. Nutzung eines Großteils des Plangebietes weiterhin gegeben wären.

In Gegenüberstellung der geplanten Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche und der Nullvariante als Unterlassung der Planung, ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen.

Planung:

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 sieht für das Plangebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. eines Sondergebietes „Freizeit- und Erholung“ vor. Diese dient als Vorbereitung einer Wohnnutzung innerhalb des Bereiches, im Rahmen der parallel geführten Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329. Auf diese Weise soll die Grundlage für die Errichtung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien geschaffen werden, welches dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt entspricht. Darüber hinaus ist im Westen des Plangebietes die Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um der älteren Bevölkerung Ofdens seniorengerechten Wohnraum in ihrem Stadtteil anbieten zu können. Bestehende Wegeverbindungen sollen im Rahmen der Planungen erhalten und zum Teil erweitert werden.

Mögliche umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden, da bisher keine Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung des Plangebietes vorliegen. Diese wird im Zuge der parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – sowie Nr. 329 – Am Tierpark – erstellt und soll insbesondere Aufschluss über mögliche Emissionen aus dem Bereich der Freizeitanlage am Alsdorfer Weiher und des Tierparks im Norden, sowie des Bolzplatzes im Südosten des Plangebietes geben, welche sich planerisch bewältigen lassen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**Bestand/ Vorbelastung:**

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen zum überwiegenden Teil bebauten und anthropogen veränderten Bereich und damit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Die Fläche wird vor allem durch die Schulgebäude des Gymnasiums und der

Realschule geprägt, weist jedoch innerhalb der Grünflächen auf dem Schulgelände auch einen zum Teil hochwertigen Baumbestand auf. Im nördlichen Teil des Gymnasiumgeländes liegt ein aktuell ungenutzter Sportplatz. Darüber hinaus befinden sich in der Osthälfte an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze stark baumbestandene Hangbereiche. Im Osten des Plangebietes werden zudem teilweise baumbestandene Grünflächen sowie zwei sanierungsbedürftige Tennisplätze in den Randbereichen der sogenannten Tageserholungsanlage überplant. Die nördlich der Tennisplätze vorhandene Grünfläche im Bereich des ehemaligen Spielhauses ist stark verwildert und von Bäumen und Büschen geprägt. Auf der südlich der Tennisplätze gelegenen Grünfläche sind ebenfalls mehrere Bäume sowie eine grasbewachsene Fläche vorhanden. Zudem ist die Fläche Teil einer Wegeverbindung aus dem Anemonenweg in die Tageserholungsanlage.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen genauso zu beurteilen, wie bei einer Durchführung der Planung. Die bisherige Darstellung des überwiegenden Teils des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf, würde bei einer Unterlassung der Planung im Flächennutzungsplan bestehen bleiben. Damit wäre eine Bebauung eines Großteils der Fläche und damit auch der dort vorhandenen Grünflächen und des Baumbestandes mit öffentlichen Gebäuden weiterhin möglich. Die als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche im Westen und Norden des Schulgeländes des Gymnasiums würden bei einer Nichtdurchführung der geplanten Darstellung als Wohnbaufläche ebenfalls unverändert bleiben. Eine Nutzung der Grünflächen für die jeweils dargestellten Zweckbestimmungen als Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz und Parkanlage wäre weiterhin möglich. Demnach wären auch bei Annahme der Nullvariante negative umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht ausgeschlossen, da die Voraussetzungen für eine Bebauung eines Großteils des Plangebietes weiterhin gegeben wären. Ähnliches gilt für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung als Sportplatz, Tennisplatz und Spielplatz, da auch diese entsprechend genutzt werden könnten. Lediglich ein Teilbereich im Südosten des Plangebietes würde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage voraussichtlich unverändert bleiben.

In Gegenüberstellung der geplanten Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche und der Nullvariante als Unterlassung der Planung, ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen.

Planung:

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 sieht für das Plangebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. eines Sondergebietes „Freizeit- und Erholung“ vor. Diese dient als Vorbereitung einer Wohnnutzung innerhalb des Bereiches, im Rahmen der parallel geführten Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329. Auf diese Weise soll die Grundlage für die Errichtung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien geschaffen werden, welches dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt entspricht. Darüber hinaus ist im Westen des Plangebietes die Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um der älteren Bevölkerung Odfens seniorengerechten Wohnraum in ihrem Stadtteil anbieten zu können. Vorhandene Wegeverbindungen sollen im Rahmen der Planungen bestehen bleiben und zum Teil erweitert werden. Im Rahmen der Planungen sollen Bestandsbäume soweit wie möglich erhalten und eine Grünachse als Verbindung zum Alsdorfer Weiher geschaffen werden, welche zudem eine Kompensation für die Inanspruchnahme von Grünflächen im

Osten des Plangebietes darstellt. Die begrünten Hangbereiche im nördlichen und südlichen Bereich des Gymnasiums sollen darüber hinaus weitgehend unverändert bleiben.

An seiner nördlichen Grenze liegt das Plangebiet mit dem Flurstück 460 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 „Unteres Broichbachtal“, welches im Landschaftsplan I Herzogenrath-Würselen festgesetzt ist. Auf diesem Flurstück ist aktuell ein Kiosk vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird und durch die Darstellung eines Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ im Flächennutzungsplan lediglich im Bestand gesichert werden soll. Zum jetzigen Zeitpunkt kann festgestellt werden, dass durch die Planungen weder FFH- und Vogelschutzgebiete, noch Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen sind.

Es liegt bereits eine Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, Juli 2015) für den westlichen Teil des Plangebietes vor, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – erstellt wurde. 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 zum Bebauungsplan Nr. 329 aufgenommen. Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitergehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

Zur weiteren Ermittlung möglicher Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen im östlichen Teil des Plangebietes, wird im Zuge des Verfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – eine Artenschutzprüfung sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden entsprechend in den Umweltbericht der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 eingearbeitet.

Nach derzeitigem Stand sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand/ Vorbelastung:

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen zum überwiegenden Teil bebauten und anthropogen veränderten Bereich und damit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Die Fläche wird vor allem durch die Schulgebäude des Gymnasiums und der Realschule geprägt, denen umfangreiche versiegelte Schulhof-, Parkplatz- und Wegeflächen angeschlossen sind. Unversiegelte Bodenbereiche befinden sich in der Osthälfte an der nördlichen, südlichen und insbesondere östlichen Plangebietsgrenze. Hier befinden sich außerdem zwei sanierungsbedürftige Tennisplätze, deren Tartanbelag ebenfalls eine Bodenversiegelung darstellt.

Im Rahmen der parallel geführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – wurde ein Bodengutachten (Baugrund Süd, März 2013) für das Plangebiet erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die oberste Bodenschicht (0,4

bis 1,9 m unter Geländeoberkante) im Plangebiet praktisch flächendeckend aus Auffüllungen besteht. Darunter schließen sich Lößlehm, Terrassensedimente und tertiäre Kölner Schichten in wechselnder Bodenschichtung und variierender Mächtigkeit an. Demnach ist für den Boden im Plangebiet eine umfangreiche anthropogene Veränderung in den obersten Schichten festzustellen. Diese resultiert wahrscheinlich aus den Geländeänderungen, die im Rahmen des Baus der Schulgebäude erforderlich waren. Die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. die Mächtigkeit der Lößlehmschichten sowie der niedrige Grundwasserflurabstand lässt fast im gesamten Plangebiet keine Versickerung von Niederschlagswasser zu. Lediglich ein Teilbereich im Westen käme für eine Versickerung in Frage.

In Bezug auf die Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit des Bodens geben, handelt es sich bei dem westlichen Randbereich des Plangebietes um sehr schutzwürdige Böden mit einer mittleren Bodenwertzahl von 35 bis 55. Der Bereich des Sportplatzes und der Grünflächen sowie der Tennisplätze im Osten des Plangebietes werden ebenfalls als sehr schutzwürdige Böden mit einer sehr hohen Bodenwertzahl von über 75 angegeben. Die bebauten Teile des Schulgeländes werden mit einer hohen Bodenwertzahl von 55 bis 75 angegeben, sind allerdings nicht als schutzwürdige Böden eingestuft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die bereits weitgehende Bebauung und die vorhandenen Sportplatz- bzw. Tennisplatzflächen bereits deutliche Bodeneingriffe und -veränderungen stattgefunden haben.

Altablagerungen/ Altlasten:

Gemäß Altlastenkartierung der Städteregion Aachen befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets nach heutiger Kenntnis die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5102/0371. Diese liegt jedoch am äußersten Rand des Plangebietes, weshalb nicht mit einer Beeinträchtigung im Rahmen der geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche in diesem Bereich zu rechnen ist.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden genauso zu beurteilen, wie bei einer Durchführung der Planung. Die bisherige Darstellung des überwiegenden Teils des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf, würde bei einer Unterlassung der Planung im Flächennutzungsplan bestehen bleiben. Damit wäre eine Bebauung eines Großteils der Fläche und damit auch der dort vorhandenen Grünflächen und des Baumbestandes mit öffentlichen Gebäuden weiterhin möglich. Die als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche im Westen und Norden des Schulgeländes des Gymnasiums würden bei einer Nichtdurchführung der geplanten Darstellung als Wohnbaufläche ebenfalls unverändert bleiben. Eine Nutzung der Grünflächen für die jeweils dargestellten Zweckbestimmungen als Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz und Parkanlage wäre weiterhin möglich.

Da die Böden im Plangebiet in den oberen Schichten durch Auffüllungen geprägt sind und in der Vergangenheit entsprechend umfangreich verändert wurden, sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei einer Nichtdurchführung der Planung genauso zu beurteilen, wie bei einer Durchführung der Planung. In der Gegenüberstellung der Planungsdurchführung und der Nullvariante als Unterlassung der Planung ergeben sich keine beachtenswerten Unterschiede im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen.

Planung:

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 sieht für das Plangebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. eines Sondergebietes „Freizeit- und Erholung“ vor. Diese dient als Vorbereitung einer Wohnnutzung innerhalb des Bereiches, im Rahmen der parallel geführten Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329. Auf diese Weise soll die Grundlage für die Errichtung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien geschaffen werden, welches dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt entspricht. Darüber hinaus ist im Westen des Plangebietes die Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um der älteren Bevölkerung Ofdens senioren gerechten Wohnraum in ihrem Stadtteil anbieten zu können. Im Rahmen der Entwicklung der Wohnbauflächen sollen die vorhandenen versiegelten Flächen auf den Schulgeländen sowie die Tennisplätze entfernt werden. Allerdings ergeben sich auch aus den Neuplanungen Oberflächenversiegelungen durch die geplante Erschließung sowie die Bebauung. Diese erstrecken sich auch in die Bereiche im Norden und Osten des Plangebietes, welche bisher als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz und Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Als Kompensation für die Inanspruchnahme dieser Flächen sehen die Planungen allerdings einen Grünzug innerhalb des geplanten Wohngebietes vor, welcher die Bebauung von Süden nach Norden durchzieht. Die geplante Entwicklung des Plangebietes wird sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit außerdem auf eine möglichst geringfügige Veränderung des vorhandenen Geländes beschränken. Trotzdem werden im Rahmen der Erschließung des geplanten Wohngebietes Bodenbewegungen und Veränderungen der Topografie in Form von Abgrabungen oder Auffüllungen erforderlich sein.

Diese umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden jedoch als untergeordnet angesehen, da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits umfangreich anthropogen verändert wurden und in der obersten Schicht flächendeckend aus Auffüllungen bestehen. Insgesamt ergeben sich durch die Planung daher keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.1.4 Schutzgut Wasser**Bestand:**

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen zum überwiegenden Teil bebauten und anthropogen veränderten Bereich und damit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Die Fläche wird vor allem durch die Schulgebäude des Gymnasiums und der Realschule geprägt, denen umfangreiche versiegelte Schulhof-, Parkplatz- und Wegeflächen angeschlossen sind. Unversiegelte Bodenbereiche befinden sich in der Osthälfte an der nördlichen, südlichen und insbesondere östlichen Plangebietsgrenze. Hier befinden sich außerdem zwei sanierungsbedürftige Tennisplätze, deren Tartanbelag ebenfalls eine Bodenversiegelung darstellt. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, es grenzen jedoch unmittelbar nördlich der Alsdorfer Weiher sowie der Broicher Bach an.

Die Entwässerung der Schulgebäude und der im Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung erfolgt im Mischsystem in den Stauraumkanal Neu-Ofen. Im westlichen Teil des Realschulgeländes verläuft unterhalb der Realschule ein stark sanierungsbedürftiger Kanal von Süden nach Norden, über den der westliche Teil von Ofen entwässert. Gemäß dem Bodengutachten (Baugrund Süd, März 2013), welches im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – erstellt wurde, befinden sich in einer

Entfernung von ca. 20 Metern zum Alsdorfer Weiher und in einer Tiefe von 2,3 bis 2,6 m unterhalb der Geländeoberkante vernässte Böden. An dieser Stelle befindet sich der Grundwasserspiegel demnach ungefähr auf Höhe des Wasserspiegels des Alsdorfer Weihers. Das Plangebiet liegt gemäß der Onlineauskunft www.elwasweb.nrw.de im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers 282_03 „Hauptterrassen des Rheinlandes“. Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser genauso zu beurteilen, wie bei einer Durchführung der Planung. Die bisherige Darstellung des überwiegenden Teils des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf, würde bei einer Unterlassung der Planung im Flächennutzungsplan bestehen bleiben. Damit wäre eine Bebauung eines Großteils der Fläche mit öffentlichen Gebäuden, und damit ggf. eine zusätzliche Versiegelung, weiterhin möglich. Die als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche im Westen und Norden des Schulgeländes des Gymnasiums würden bei einer Nichtdurchführung der geplanten Darstellung als Wohnbaufläche ebenfalls unverändert bleiben. Eine Nutzung der Grünflächen für die jeweils dargestellten Zweckbestimmungen als Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz und Parkanlage wäre weiterhin möglich. Die Entwässerung des Plangebietes würde bei einer Nichtdurchführung der Planung unverändert bleiben. Aktuell ist im Rahmen der Neuplanung, gemäß der Empfehlung aus der Entwässerungsstudie (IWB, Mai 2013) zu den Bebauungsplänen Nr. 328 und Nr. 329, eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem mit einer direkten Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Alsdorfer Weiher geplant. Eine solche Einleitung wäre ggf. mit einer Verbesserung der Wasserqualität des mit Nährstoffen belasteten Weihers verbunden und würde bei der Nullvariante entfallen.

In der Gegenüberstellung der Planungsdurchführung und der Nullvariante als Unterlassung der Planung ergeben sich keine beachtenswerten Unterschiede im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Bei der Nullvariante würde ggf. sogar eine mögliche Verbesserung der Wasserqualität des Alsdorfer Weihers entfallen.

Planung:

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 sieht für das Plangebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. eines Sondergebietes „Freizeit- und Erholung“ vor. Diese dient als Vorbereitung einer Wohnnutzung innerhalb des Bereiches, im Rahmen der parallel geführten Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329. Auf diese Weise soll die Grundlage für die Errichtung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien geschaffen werden, welches dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt entspricht. Darüber hinaus ist im Westen des Plangebietes die Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um der älteren Bevölkerung Odfens seniorenrechtlichen Wohnraum in ihrem Stadtteil anbieten zu können.

Im Rahmen der Entwicklung der Wohnbauflächen sollen die vorhandenen versiegelten Flächen auf den Schulgeländen sowie die Tennisplätze entfernt werden. Allerdings ergeben sich auch aus den Neuplanungen Oberflächenversiegelungen durch die geplante Erschließung sowie die Bebauung. Diese erstrecken sich auch in die Bereiche im Norden und Osten des Plangebietes, welche bisher als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz und Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Als Ausgleich für diese Flächeninanspruchnahme ist jedoch ein Grünzug innerhalb des geplanten Wohngebietes vorgesehen, wodurch sich gegenüber dem aktuellen Bestand insgesamt nur eine relativ geringe Mehrversiegelung ergibt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf den

Oberflächenwasserabfluss und die Grundwasserneubildungsrate sind daher ebenfalls als gering zu beurteilen.

Die Entwässerungsstudie (IWB, Mai 2013), welche im Rahmen der parallel geführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 und Nr. 329 erstellt wurde, empfiehlt eine Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Mischsystem. Hierbei sollen das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser von Straßen- und Hofflächen entweder in den bereits vorhandenen aber sanierungsbedürftigen Kanal auf dem Realschulgelände, oder in einen neu zu errichtenden Kanal in der Theodor-Seipp-Straße eingeleitet werden. Bezüglich des unbelasteten Niederschlagswassers wird eine Versickerung oder eine gedrosselte Einleitung in den Broicher Bach empfohlen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb des Plangebietes wurde in dem Bodengutachten (Baugrund Süd, März 2013) bereits gutachterlich geprüft. Hierbei kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Gymnasiums in einer Tiefe von mindestens 4,0 m Lösslehm Böden anstehen und damit eine Versickerung nicht möglich ist. Aktuell wird daher seitens der Stadt Alsdorf in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen eine mögliche Einleitung des anfallenden unbelasteten Regenwassers in den Alsdorfer Weiher bzw. den damit verbundenen Broicher Bach im Norden geprüft. Gegenstand dieser Abstimmungen sind unter anderem die Auswirkungen des Vorhabens auf den Broicher Bach bezüglich des Hochwasserfalls und der Gewässerverträglichkeit. Zur Vermeidung einer Abflussverschärfung empfiehlt die Entwässerungsstudie den Alsdorfer Weiher als Rückhaltung zu nutzen, was lediglich zu einer Erhöhung des Wasserspiegels von wenigen Zentimetern führen würde. Auf diese Weise könnte das Wasser gedrosselt an den Broicher Bach abgegeben werden, um diesen nicht hydrologisch zu überlasten. Zudem erfolgen Abstimmungen zu einer möglichen Auswaschung von Nährstoffen aus dem Alsdorfer Weiher und den weiter westlich angrenzenden Fischteichen in den Broicher Bach, durch eine Einleitung von unbelastetem Regenwasser in den Weiher. Ein weiterer Effekt dieser Einleitung wäre jedoch auch eine Verbesserung der Wasserqualität des Weihers, hinsichtlich der Problematik seines hohen Nährstoffgehaltes.

Die Böden im Bereich der Realschule weisen, gemäß dem Bodengutachten, zumindest eine eingeschränkte Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf. Daher ist für diesen Teil des Plangebietes eine Versickerung des Niederschlagswassers in einem Versickerungsbecken geplant. 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 Beckens. Sollte keine Versickerung umsetzbar sein, wäre ein Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal auf dem Gelände des Gymnasiums, mit Einleitung in den Alsdorfer Weiher, denkbar.

Das anfallende Niederschlagswasser soll somit vollständig innerhalb des Plangebietes versickert, oder in den Alsdorfer Weiher bzw. den Broicher Bach eingeleitet werden. Es würde somit nicht dem Wasserhaushalt entzogen und würde zur Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Da die Abstimmungen zu diesen Themen jedoch aktuell noch nicht abgeschlossen sind, kann an dieser Stelle keine abschließende Aussage zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, insbesondere in Bezug auf den Alsdorfer Weiher und den Broicher Bach erfolgen. Eine Klärung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen im weiteren Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 und Nr. 329 und der Flächennutzungsplan-

Änderung Nr. 31. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen werden entsprechend in den Umweltbericht der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 eingearbeitet.

2.1.5 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand/ Vorbelastung:

Der Raum Alsdorf ist geprägt durch ein atlantisches Klima mit relativ milden feuchten Wintern und mäßig warmen Sommern. Gemäß des Onlineinformationssystems Klimaatlas NRW gliedert sich die Region ein in die vom Westwind geprägten Bereiche der niederrheinischen Bucht mit jährlichen Niederschlagsmengen von 800 – 900 mm, einer Durchschnittstemperatur von etwa 9 - 10° C sowie mittlerer Durchlüftung.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen zum überwiegenden Teil bebauten und anthropogen veränderten Bereich und damit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Die Fläche wird vor allem durch die Schulgebäude des Gymnasiums und der Realschule geprägt, weist jedoch auf den Schulgeländen auch mehrere begrünte Bereiche auf. Im nördlichen Teil des Gymnasiumgeländes liegt ein aktuell ungenutzter Sportplatz. Darüber hinaus befinden sich in der Osthälfte an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze stark baumbestandene Hangbereiche. Im Osten des Plangebietes werden zudem teilweise baumbestandene Grünflächen sowie zwei sanierungsbedürftige Tennisplätze in den Randbereichen der sogenannten Tageserholungsanlage überplant. Die nördlich der Tennisplätze vorhandene Grünfläche im Bereich des ehemaligen Spielhauses ist stark verwildert und von Bäumen und Büschen geprägt. Auf der südlich der Tennisplätze gelegenen Grünfläche sind ebenfalls mehrere Bäume sowie eine grasbewachsene Fläche vorhanden. Das Plangebiet wird außerdem von der Theodor-Seipp-Straße in Nord-Süd-Richtung gequert.

Aus dem Plangebiet heraus ergeben sich nur sehr geringe Vorbelastungen der Luft durch Emissionen aus dem Heizungsbetrieb der Schulgebäude, des Doppel- und des Einzelhauses, sowie die Verkehre auf der Theodor-Seipp-Straße. Gewerbebetriebe sind innerhalb des Plangebietes und im Umfeld nicht vorhanden. Das Mikroklima im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung in Kombination mit den Grünflächen auf den Schulgeländen und in den Randbereichen, im Bereich des Sportplatzes sowie im Osten, weder als besonders positiv, noch als negativ zu beurteilen. Klimatisch sind insbesondere der Baumbestand innerhalb des Plangebietes sowie die Grünflächen im Osten relevant. Diese produzieren Sauerstoff und leisten einen Beitrag zur Kaltluftproduktion, womit sie zur Reduzierung von städtischen Wärmeinseln beitragen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft genauso zu beurteilen, wie bei einer Durchführung der Planung. Die bisherige Darstellung des überwiegenden Teils des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf, würde bei einer Unterlassung der Planung im Flächennutzungsplan bestehen bleiben. Damit wäre eine Bebauung eines Großteils der Fläche mit öffentlichen Gebäuden, und damit ggf. eine zusätzliche Versiegelung oder potenzielle Emissionen, weiterhin möglich. Die als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche im Westen und Norden des Schulgeländes des Gymnasiums würden bei einer Nichtdurchführung der geplanten Darstellung als Wohnbaufläche ebenfalls unverändert bleiben. Eine Nutzung der Grünflächen für die

jeweils dargestellten Zweckbestimmungen als Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz und Parkanlage wäre weiterhin möglich. Durch eine Unterlassung der Planung würde sich demnach keine Verbesserung der bisherigen klimatischen Funktion der Flächen als Sauerstoff- und Kälteproduzenten ergeben. Insgesamt würden diesbezüglich nur untergeordnete Schutzwirkungen bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft erzielt, da zwar eine Inanspruchnahme von bisher als Grünflächen dargestellten Bereichen vermieden würde, für den Großteil des Plangebietes jedoch eine Bebauung bzw. Versiegelung weiterhin zulässig wäre.

Des Weiteren werden bei der Nullvariante im Gegensatz zur Umsetzung der Planung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft vermieden, da insbesondere während der Bauphase zusätzlicher Lärm und Unruhe als auch eine Staubentwicklung entstehen. Da die Auswirkungen während der Bauphase jedoch temporärer Natur sind, sind diese zu vernachlässigen und werden nicht gesondert beurteilt und bewertet.

In Gegenüberstellung der Planungsdurchführung und der Nullvariante als Unterlassung der Planung ergeben sich daher keine beachtenswerten Unterschiede im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

Planung:

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 sieht für das Plangebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. eines Sondergebietes „Freizeit- und Erholung“ vor. Diese dient als Vorbereitung einer Wohnnutzung innerhalb des Bereiches, im Rahmen der parallel geführten Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329. Auf diese Weise soll die Grundlage für die Errichtung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien geschaffen werden, welches dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt entspricht. Darüber hinaus ist im Westen des Plangebietes die Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um der älteren Bevölkerung Ofdens seniorenrechtlichen Wohnraum in ihrem Stadtteil anbieten zu können. Im Rahmen der Entwicklung der Wohnbauflächen sollen die vorhandenen versiegelten Flächen auf den Schulgeländen sowie die Tennisplätze entfernt werden. Allerdings ergeben sich auch aus den Neuplanungen Oberflächenversiegelungen durch die geplante Erschließung sowie die Bebauung. Diese erstrecken sich auch in die Bereiche im Norden und Osten des Plangebietes, welche bisher als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz und Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Flächenversiegelungen durch Gebäude sowie Nebenanlagen und Erschließungsflächen wirken sich grundsätzlich negativ auf das Mikroklima aus, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird. Außerdem ist mit der vorhandenen Bebauung eine Verminderung des horizontalen Luftaustausches infolge der Barrierewirkung der Baukörper verbunden. Zur Minderung dieser negativen Auswirkungen sehen die Planungen unter anderem einen möglichst umfassenden Erhalt von Bestandsbäumen, die Realisierung von Straßenbegleitgrün sowie die Anlage eines Grünzugs vor, der das geplante Wohngebiet von Süden nach Norden zum Weiher durchzieht. Auf diese Weise sollen das Kleinklima und der Luftaustausch verbessert und ein Beitrag zur Staubbindung geleistet werden. Zudem stellt der Grünzug eine Kompensation für die Inanspruchnahme der Grünflächen dar, wodurch sich gegenüber dem aktuellen Bestand insgesamt nur eine unwesentliche Mehrversiegelung ergibt. Diese Mehrversiegelung spielt für die klimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes nur eine untergeordnete Rolle. Die klimatischen Funktionen der östlich angrenzenden Tageserholungsanlage werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die Luftqualität im Plangebiet ergeben sich durch die Heizungsanlagen der geplanten Bebauung sowie die erzeugten Verkehre. Allerdings weist das Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt bereits Belastungen durch den Schulbetrieb auf. Es

ist damit zu rechnen, dass der Wegfall der Schulverkehre sowie die voraussichtlich erzeugten Verkehre durch die Wohnbebauung sehr ähnliche Dimensionen aufweisen werden. Es ist sogar eher mit einer Entzerrung der bisher pulkweise auftretenden Verkehre zu rechnen. Emittierende Gewerbebetriebe sind innerhalb des Plangebietes nicht geplant. In Bezug auf die Luftqualität kommt es durch die hiesige Bauleitplanung insofern nicht zu relevanten Veränderungen gegenüber dem aktuellen Zustand.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung daher keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestand:

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen zum überwiegenden Teil bebauten und anthropogen veränderten Bereich und damit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Die Fläche wird vor allem durch die Schulgebäude des Gymnasiums und der Realschule geprägt, weist jedoch innerhalb der Grünflächen auf dem Schulgelände auch einen zum Teil hochwertigen Baumbestand auf. Im nördlichen Teil des Gymnasiumgeländes liegt ein aktuell ungenutzter Sportplatz. Darüber hinaus befinden sich in der Osthälfte an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze stark baumbestandene Hangbereiche. Im Osten des Plangebietes werden zudem teilweise baumbestandene Grünflächen sowie zwei sanierungsbedürftige Tennisplätze in den Randbereichen der sogenannten Tageserholungsanlage überplant. Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach Aussage des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Schreiben vom 01.04.2015) liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Darüber hinaus ist auf dem Gelände, aufgrund der Altbebauung, von erheblichen Bodenveränderungen auszugehen. Auf Ebene der parallel geführten Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – wird jedoch in den Festsetzungen darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren ist.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter genauso zu beurteilen, wie bei einer Durchführung der Planung. Es sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Eine systematische Erhebung zur Ermittlung des archäologischen Potentials wurde noch nicht durchgeführt und vom zuständigen Fachamt auch nicht gefordert. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen ist deshalb zwar unwahrscheinlich aber nicht auszuschließen. Auf Ebene der parallel geführten Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – wird jedoch in den Festsetzungen auf die geltenden Vorschriften der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

Planung:

Es sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Eine systematische Erhebung zur Ermittlung des archäologischen Potentials wurde noch nicht durchgeführt und vom zuständigen Fachamt auch nicht gefordert. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen ist deshalb zwar unwahrscheinlich aber nicht auszuschließen. Auf Ebene der parallel geführten Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – wird jedoch in den Festsetzungen auf die geltenden Vorschriften der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

2.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander / Klimatische Auswirkungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen zum überwiegenden Teil bebauten und anthropogen veränderten Bereich und damit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Die Fläche wird vor allem durch die Schulgebäude des Gymnasiums und der Realschule geprägt, weist jedoch innerhalb der Grünflächen auf dem Schulgelände auch einen zum Teil hochwertigen Baumbestand auf. Im nördlichen Teil des Gymnasiumgeländes liegt ein aktuell ungenutzter Sportplatz. Darüber hinaus befinden sich in der Osthälfte an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze stark baumbestandene Hangbereiche. Im Osten des Plangebietes werden zudem teilweise baumbestandene Grünflächen sowie zwei sanierungsbedürftige Tennisplätze in den Randbereichen der sogenannten Tageserholungsanlage überplant.

Aufgrund dieser Ausgangsbedingungen ist, durch mögliche, sich negativ verstärkende Wechselwirkungen, mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Realisierung der Planungen wird es nach derzeitigem Wissensstand nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitgehend anthropogen geprägten Bereich handelt. Die Situation der Schutzgüter Boden, Luft/ Klima sowie Kultur- und Sachgüter wird sich nicht nachhaltig ändern oder erheblich verschlechtern. Zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Wasser kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage erfolgen. Hierzu werden im Rahmen der parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – sowie Nr. 329 – Am Tierpark – eine schalltechnische Untersuchung, eine Artenschutzprüfung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, sowie weitere Abstimmungen zur Entwässerung mit dem Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen durchgeführt. Die Ergebnisse werden entsprechend in den Umweltbericht der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 eingearbeitet. Nach derzeitigem Stand sind allerdings keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand des Plangebietes zunächst erhalten. Die bisherige Darstellung des überwiegenden Teils des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf, würde bei einer Unterlassung der Planung im Flächennutzungsplan bestehen bleiben. Damit wäre eine Bebauung eines Großteils der Fläche mit öffentlichen Gebäuden, und damit ggf. eine zusätzliche Versiegelung oder potenzielle Emissionen, weiterhin möglich. Die als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche im Westen und Norden des Schulgeländes des Gymnasiums würden bei einer Nichtdurchführung der geplanten Darstellung als Wohnbaufläche ebenfalls unverändert bleiben. Eine Nutzung der Grünflächen für die jeweils dargestellten Zweckbestimmungen als Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz und Parkanlage wäre weiterhin möglich. In Gegenüberstellung der Planungsdurchführung und der Nullvariante als Unterlassung der Planung, ergeben sich, aufgrund der vorgenannten Umstände, keine wesentlichen Unterschiede im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Klima/ Luft, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter. Bei der Nullvariante würde ggf. sogar eine mögliche Verbesserung der Wasserqualität des Alsdorfer Weihers entfallen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen zum überwiegenden Teil bebauten und anthropogen veränderten Bereich und damit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Die hiesige Planung bereitet außerdem keinen Eingriff in schützenswerte Natur und Landschaft vor. Gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung ebenso wenig betroffen wie Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler. Das Landschaftsbild erfährt keine zusätzliche Beeinträchtigung. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erfolgen ggf. im Rahmen der parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark -.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aktuell das Gymnasium der Stadt Alsdorf mit den für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen sowie einem Sportplatz und einem Tennisplatz. Darüber hinaus sind zwei Wohngebäude im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhanden, die sich im Eigentum der Stadt Alsdorf befinden. Die Gebäude des Gymnasiums und der gegenüber gelegenen 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. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher – und den Bebauungsplan Nr. 329 - Am Tierpark - ist somit ein Planbedarf zur Realisierung einer sinnvollen Nachnutzung für die bisherigen Schulflächen am Alsdorfer Weiher im Sinne eines Flächenrecyclings.

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 sieht für das Plangebiet die Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. eines Sondergebietes „Freizeit- und Erholung“ in attraktiver und zentrumsnaher Lage am Alsdorfer Weiher vor. Diese dient als Vorbereitung einer Wohnnutzung innerhalb des Bereiches, im Rahmen der parallel geführten Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329. Auf diese Weise soll die Grundlage für die Errichtung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien geschaffen werden, welches dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt entspricht. Darüber hinaus ist im Westen des Plangebietes die Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um der älteren Bevölkerung Ofdens seniorenge-rechten Wohnraum in ihrem Stadtteil anbieten zu können.

Diese Planung entspricht dem Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung der Städte, so dass insbesondere unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auch zukünftig bestehende Infrastruktur noch ausgelastet wird.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen zum überwiegenden Teil bebauten und anthropogen veränderten Bereich und damit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Neue Freiflächen werden nur in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen, um Baurecht zu verwirklichen. Insofern stellt die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 die Vorbereitung einer sinnvollen Innenentwicklung dar, die einer vergleichenden Prüfung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten standhält.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Viele Angaben, wie z. B. die vorhanden Belastungen aus dem Schulbetrieb, die Beeinflussung lokalklimatischer Verhältnisse etc. beruhen insofern auf grundsätzlichen, allgemeinen Annahmen bzw. Rückschlüssen aus Einzelgenehmigungsverfahren. Die Bewertung der Umweltsituation sowie der Auswirkungen für die betreffenden Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ, auf quantitativ-rechnerische Verfahren wird verzichtet. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität für das gesamte Plangebiet heute nicht eindeutig beschrieben werden.

Lediglich zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen, die von den Freizeitnutzungen im Tierpark, der Nordseite des Alsdorfer Weihers und des Bolzplatzes im Südosten des Plangebietes ausgehen könnten, wird im Rahmen der Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher - und Nr. 329 – Am Tierpark - ein schalltechnischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben werden. Hierbei werden quantitativ-rechnerische Verfahren angewendet, um insbesondere die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch beurteilen zu können. An dieser Stelle wird jedoch nicht näher auf die Verfahren/ Methoden eingegangen, die den Fachbeiträgen zu Grunde liegen, sondern vielmehr sei auf die jeweiligen Fachbeiträge verwiesen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring)

Gem. § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und ggf. frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe

ergriffen und eingeleitet werden können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Da es sich um die Überplanung eines bereits weitgehend anthropogen vorbelasteten und geprägten Standorts handelt, sind erhebliche Umweltwirkungen nach jetzigem Kenntnisstand im hiesigen Falle auszuschließen. Für das Bebauungsplangebiet ergeben sich insofern folgende Monitoring-Maßnahmen:

- Allgemeine Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltbehörden (bspw. Immissionsschutz)
- Überwachung der Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Rahmen der Bauaufsicht, Baugenehmigungen/ Bauüberwachungsmaßnahmen
- Sammlung und Verwertung möglicher Erkenntnisse zu speziellen Fachdisziplinen (bspw. Verkehr, Entwässerung etc.)

Eine Beteiligung des Umweltamtes der Städteregion Aachen bei Baumaßnahmen und/oder Umnutzung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist erforderlich

4. Zusammenfassung

Im hiermit vorgelegten Umweltbericht zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - wurden einleitend Inhalt und Ziele des Vorhabens beschrieben. Im zweiten Schritt erfolgte eine Beschreibung und Bewertung der jetzigen Bestandssituation hinsichtlich der bearbeitenden Schutzgüter.

Zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Wasser kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage erfolgen. Hierzu werden im Rahmen der parallel durchgeführten Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher – sowie Nr. 329 – Am Tierpark – ein schalltechnischer Fachbeitrag, eine Artenschutzprüfung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben, sowie weitere Abstimmungen zur Entwässerung mit dem Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 eingearbeitet.

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Luft/ Klima sowie Kultur- und Sachgüter ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu rechnen, da es sich um einen bereits weitgehend anthropogen vorbelasteten und geprägten Standort handelt. Ebenso sind hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern nach jetzigem Kenntnisstand keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei baulichen Maßnahmen im Bereich von Altlastenverdachtsflächen ist die StädteRegion Aachen zu beteiligen.

Vor dem Hintergrund, dass die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - dem vom Gesetzgeber vorgegebenem Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung der Städte entspricht, wird von einer Standort-Alternativen-Prüfung abgesehen.

Alsdorf, den 26.08.2015

Wiese

Stellungnahme

Betr.: Bebauungsplan 328 „Am Weiher“, Bebauungsplan Nr. 329 „Am Tierpark“
und Flächennutzungsplan Nr. 31 „Am Weiher; Beteiligung gemäß § 4 (1)
BauGB

Bezug: Schreiben Straßen.NRW vom 27.03.2015,
AZ 21000/40400.020/1.13.03.07(083/15)

1) Verkehrserzeugung durch die beiden Bebauungsplangebiete

Der Knoten B57/ Theodor-Seipp-Straße wird durch den MIV, der durch die beiden Neubaugelbiete erzeugt wird, belastet. Hierzu ergeht nachstehende überschlägige Berechnung:

$160 \text{ WE} \times 3,0 \text{ Ew/1WE} \times 3,4 \text{ W/d} \times 0,43 \text{ (Kfz-SF)} \times 0,1 \text{ (Sh)} \times 0,75 \text{ (Ri B57)}$
 $= 52,63 \text{ Kfz/Sh} \Rightarrow \mathbf{53 \text{ Kfz/Sh}}$

160 WE	In beiden B-Plan-Gebieten sind insgesamt 160 Wohneinheiten geplant. Anm.: Für die Einrichtung des Senioren- und Generationswohnens ist keine Vorort-Betreuung vorgesehen, somit wird auch keine verkehrserzeugende Mitarbeiterschaft in Ansatz gebracht.
3,0 Ew/1WE	Im Durchschnitt ist jede Wohneinheit mit 3,0 Einwohnern belegt. Anm.: Bei zu erwartender unterschiedlicher Nutzung der einzelnen Wohneinheiten durch junge Familien, Pärchen, Singles, Senioren wird ein Ansatz zur sicheren Seite hin getroffen.
3,4 W/d	Im Durchschnitt werden 3,4 Wege pro Tag zurückgelegt. ¹⁾ In der Modellrechnung wird zur sicheren Seite hin unterstellt, dass diese Ortsbewegungen vollständig als Ziel- und Quellverkehr bezogen auf die neuen Wohnstandorte stattfinden.
0,43 Kfz SF	In der Gesamtbetrachtung nach Altersgruppen beträgt der Modal Split Anteil für Selbstfahrer MIV = 43 %. ¹⁾

1) Mobilität in Deutschland, MiD 2008, infas; beauftragt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

- 0,1 (Sh) Der Anteil der Spitzenstunden im Verhältnis zur täglichen Verkehrsbelastung wird mit 10 % angesetzt.
- 0,75 (Ri B57) Der Ortsteil Ofdn verfügt über eine in Teilen vorhandene Grundversorgung (Grundschule, KiGa, Allgemeinmediziner, Zahnarzt, Heilpraktiker, Apotheke, Sparkasse, Bäckerei, Frisör, Metzgerei, Gastronomie, Postfiliale, Blumen- und Obsthandel). Im Osten ist der Ortsteil über die Dorfstraße L164 erschlossen und stellt insbesondere zu verkehrsstarken Zeiten eine alternative Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz dar. Daher wird in der Verkehrsverteilung angesetzt, dass 25 % aller Fahrten in Richtung Ortslage Ofdn (Ri. Osten) stattfinden und 75 % aller Fahrten in Richtung B57; lediglich die letztgenannten Verkehre belasten die Einmündung B 57/ Theodor-Seipp-Straße.

2) Bewertung

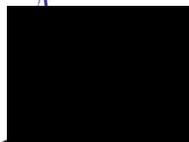
Der Knoten B57/Theodor-Seipp-Straße wird anteilig durch die beiden Neubaugebiete mit 53 Kfz während der Spitzenstunde belastet. Dies bedeutet eine Belastung von 27 Kfz im Quellverkehr und 27 Kfz im Zielverkehr. D.h. jeder Ast der Einmündung wird mit weniger als 1Kfz je Signalumlauf ($t_u = 90 \text{ sec}$; 40 Umläufe je Std.) belastet. 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 moderater 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. Im Gegenteil, es wird sogar eine spürbare Entzerrung während der Verkehrsspitzen erwartet.

Im Auftrage:



Felkel

Gesehen:



Gottgens

- E -

Postanschrift: Stadt Alsdorf, Der Bürgermeister, Postfach 13 40, 52463 Alsdorf
Lieferanschrift: Stadt Alsdorf, Der Bürgermeister, Hubertusstr. 17, 52477 Alsdorf

An die Träger öffentlicher Belange

Siehe Verteiler

Datum	Auskunft erteilt	Zimmer	Telefon	Fax	e-Mail
02.03.2015	Herr Wiese	604	02404/50-581	02404/57999-581	sebastian.wiese@alsdorf.de
Akten- / Kassenzeichen:					

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - Hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Alsdorf hat am 03.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – 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 "Naherholungsgebiet 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.

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 (Hausmeisterwohnungen) 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.



ÖFFNUNGSZEITEN

Allgemeine Besuchszeiten:

Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mi. 14.00 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Besuchszeiten Meldeamt:

Mo./Di./Do. 7.30 - 16.00 Uhr
Mi. 7.30 - 18.00 Uhr
Fr. 7.30 - 12.00 Uhr

Besuchszeiten Sozialamt:

Mo./Di./Do./Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mi. 14.00 - 18.00 Uhr
ansonsten ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung

Besuchszeiten Asylstelle:

Di./Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mi. 14.00 - 18.00 Uhr
ansonsten ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung

VERKEHRSVERBINDUNG

Das Rathaus ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln über folgende Haltestellen erreichbar:
Rathaus - Linien 28,151;
Denkmalplatz - Linien AL 1, AL 2, AL 4, 28, 51/151, 69, 90 und 433

KONTEN DER STADTKASSE

Sparkasse Aachen
1500362 (BLZ 390 500 00)
Swift-Code AACSD33
IBAN DE02 3905 0000 0001 5003 62

Aachener Bank
3000492018 (BLZ 390 601 80)
Swift-Code GENODED1AAC
IBAN DE87 3906 0180 3000 4920 18

VR Bank eG
4700571012 (BLZ 391 629 80)
Swift-Code GENODED1WUR
IBAN DE36 3916 2980 4700 5710 12

Spar- und Darlehnskasse Hoengen
3000610010 (BLZ 370 693 55)
Swift-Code GENODED1AHO
IBAN DE82 3706 9355 3000 6100 10

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 im Parallelverfahren 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.

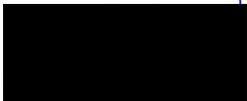
Anlass für die Aufstellung Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – ist somit die planungsrechtliche Vorbereitung der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329. Aktuell gliedert sich die Flächennutzungsplan-Darstellung innerhalb des Plangebietes der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Ich bitte Sie innerhalb des Zeitraums vom 06.03.2015 bis 10.04.2014 zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



6.3.

Wiese

Anlagen

Öffentliche Bekanntmachung

Flächennutzungsplan 2004 – 31. Änderung – Am Weiher

- a) Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
 - b) Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
-

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung am 03.02.2015 die Aufstellung der

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher

beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher 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 "Naherholungsgebiet 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. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 7,5 ha (75.192) m².

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 im Parallelverfahren 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 überwiegend in „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“, „Waldfläche“ sowie „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Tennisplatz“. Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 ist es, das Plangebietes in die Darstellung „Wohnbaufläche“, bzw. zu einem geringen Teil in die Darstellung „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ zu ändern.

Um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur Information und Äußerung über die anstehenden Planungen zu geben, findet eine Bürgerversammlung zum Flächennutzungsplan 2004 – 31. Änderung - Am Weiher am

**Mittwoch, 18.03.2014, 18:00 Uhr,
in der Aula der Realschule Ofen,
Theodor-Seipp-Straße 2a, 52477 Alsdorf**

statt.

Die Sitzung ist öffentlich und jedermann ist hierzu eingeladen. Von der Verwaltung werden die beabsichtigten Planungen erläutert und die voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt.

Die Bürger haben darüber hinaus die Möglichkeit, innerhalb von 14 Tagen nach diesem Termin die Planungsentwürfe im Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung, Rathaus, Hubertusstraße 17, 6. Etage während der Dienstzeiten

**montags bis freitags
montags, dienstags und donnerstags
mittwochs**

**von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr**

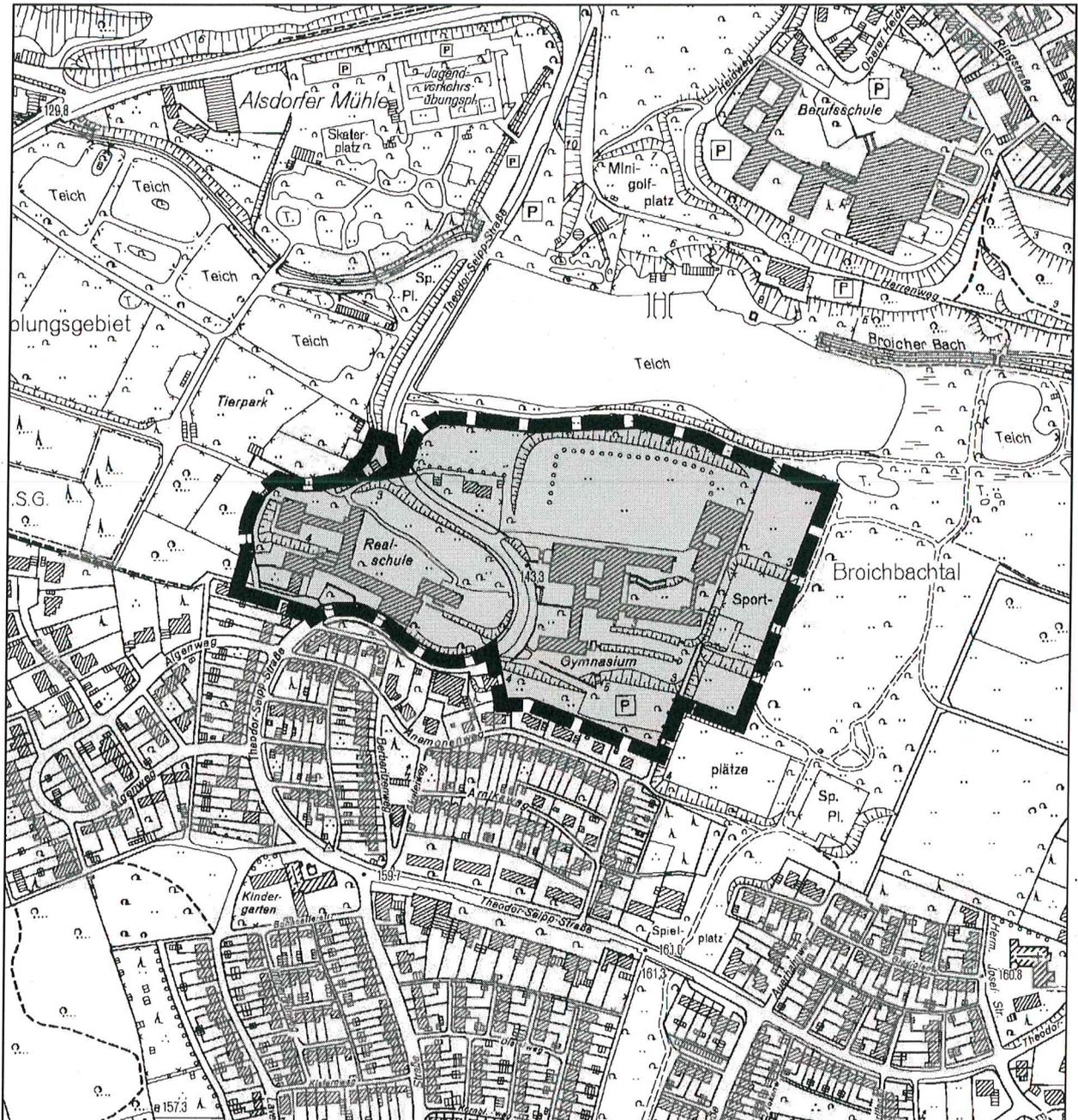
einzusehen.

Alsdorf, 04.03.2015

In Vertretung:

gez.

Lo Cicero-Marenberg
Technische Beigeordnete



PLANGEBIET



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2004

31. ÄNDERUNG

AM WEIHER

MASSTAB 1:5.000

STAND: 19.01.2015

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 338 – Ofdener Festwiese

- a) Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
- b) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**sowie erneute Bürgerinformationsveranstaltung zum
Flächennutzungsplan 2004 – 31. Änderung-Am Weiher,
Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher und
Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung am 24.03.2015 die Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofdener Festwiese

beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofdener Festwiese liegt im Stadtteil Alsdorf-Ofdener und grenzt unmittelbar nördlich an die Bonhoefferstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch das Gelände der ehemaligen evangelischen Kirche und im Norden durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke entlang des Algenweges begrenzt. Im Westen schließt das Plangebiet an den Landschaftsraum des Broichbachtals an. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

Um die gesetzlichen Vorgaben zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für unter 3-jährige (U3) in Kindertageseinrichtungen nachhaltig erfüllen zu können, beauftragte der Rat der Stadt Alsdorf die Verwaltung mit der Schaffung der Voraussetzungen zur Neuerrichtung einer 3-gruppigen Einrichtung mit 18 U3-Plätzen im Stadtteil Alsdorf-Ofdener. Mit dem Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofdener sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer Kindertageseinrichtung auf einem städtischen Grundstück geschaffen werden.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofdener orientiert sich u.a. an den Anregungen aus der Planungswerkstatt und der Bürgerbeteiligung zum „Masterplan Ofdener“, in denen zur städtebaulichen Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Randbebauung der Ofdener Festwiese avisiert wurde.

Der geplante Neubau der Kindertagesstätte orientiert sich als eingeschossiger Bau am östlichen Rand der vorhandenen Grünfläche und bildet damit einen Übergang von der vorhandenen Siedlung zum angrenzenden Landschaftsraum. Der Hauptteil der Freiflächen des Kindergartens liegt südlich des geplanten Gebäudes und gewährt einen freien Blick über die Festwiese. Die geplante Ausrichtung des Baukörpers ergibt eine optimale Tageslichtausnutzung, insbesondere im Bereich der Gruppenräume.

Die Erschließung des Kindergartens erfolgt nördlich des geplanten Baukörpers aus Richtung Theodor-Seipp-Straße über eine Stichstraße die gleichzeitig als Zufahrt zu den rückwärtigen Garagen auf den Grundstücken entlang des Algenweges dient. In diesem Bereich werden neben den notwendigen Stellplätzen für die Kindertagesstätte weiterhin öffentliche Stellplätze angeordnet.

Der Übergang zur Festwiese soll durch eine platzartige Aufweitung hergestellt werden, die in ihrer Funktion als Verkehrsfläche ebenso als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt werden kann. Aufgrund der geplanten Lage der Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Freiräume, ist die Festwiese auch künftig im Rahmen von Stadtteilfeiern oder Veranstaltungen entsprechend nutzbar.

Das Planverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt, um angesichts laufender Fördermittelanträge schnellstmöglich Planungssicherheit herzustellen.

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, wird eine Bürgerinformationsveranstaltung am

**Mittwoch, 29.04.2015, 18:00 Uhr,
in der Aula der Realschule Ofdn,
Theodor-Seipp-Straße 2 a, 52477 Alsdorf**

durchgeführt.

Die Sitzung ist öffentlich und jedermann ist hierzu eingeladen. Von der Verwaltung werden die beabsichtigten Planungen erläutert und die voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt.

Darüber hinaus findet im Rahmen der o.g. Bürgerinformationsveranstaltung eine erneute Unterrichtung zu den **Bebauungsplänen Nr. 328 – Am Weiher** und **Nr. 329 – Am Tierpark** sowie der parallel betriebenen **Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher** statt. Die Plangebiete liegen am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Ofdn und umfassen die Flächen der heutigen Realschule und des Gymnasiums sowie Teile der östlich angrenzenden Grünflächen. Angesichts der künftigen Verlagerung der Schulen in das „Kultur- und Bildungszentrum“ (KuBiZ) auf dem Anna-Gelände sollen mit den hiesigen Bauleitplanverfahren die Flächen überplant und einer sinnvollen Nachnutzung als Wohnbaufläche im Sinne eines Flächenrecyclings zugeführt werden. Darüber hinaus soll der vorhandene Kiosk am Tierpark (Flurstück 460) planungsrechtlich gesichert werden.

Die zukünftige Entwicklung des Planbereiches BP Nr. 328 – Am Weiher zielt auf die Entwicklung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien mit einer überwiegend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung ab. In Ergänzung dazu soll innerhalb des Planbereiches BP Nr. 329 – Am Tierpark der Fokus verstärkt auf die Entwicklung von generationenübergreifenden Mehrfamilienhaus-Wohnformen gelegt werden, mit barrierefreien und altersgerechten Wohnungen für Senioren- und Single-Haushalte sowie Familien mit geringeren Platzbedürfnissen. Diese Palette an Wohnungsangeboten entspricht dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt und trägt dem demografischen Wandel sowie den Inhalten des Masterplan-Prozesses für den Stadtteil Ofdn Rechnung.

Den interessierten Bürgerinnen und Bürgern soll hiermit erneut die Möglichkeit geboten werden, sich über die anstehenden Planungen zu informieren.

Die Bürger haben darüber hinaus die Möglichkeit, innerhalb von 14 Tagen nach diesem Termin die Planungsentwürfe im Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung, Rathaus, Hubertusstraße 17, 6. Etage während der Dienstzeiten

montags bis freitags

von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

montags, dienstags und donnerstags

von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr

mittwochs

von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

einzusehen.

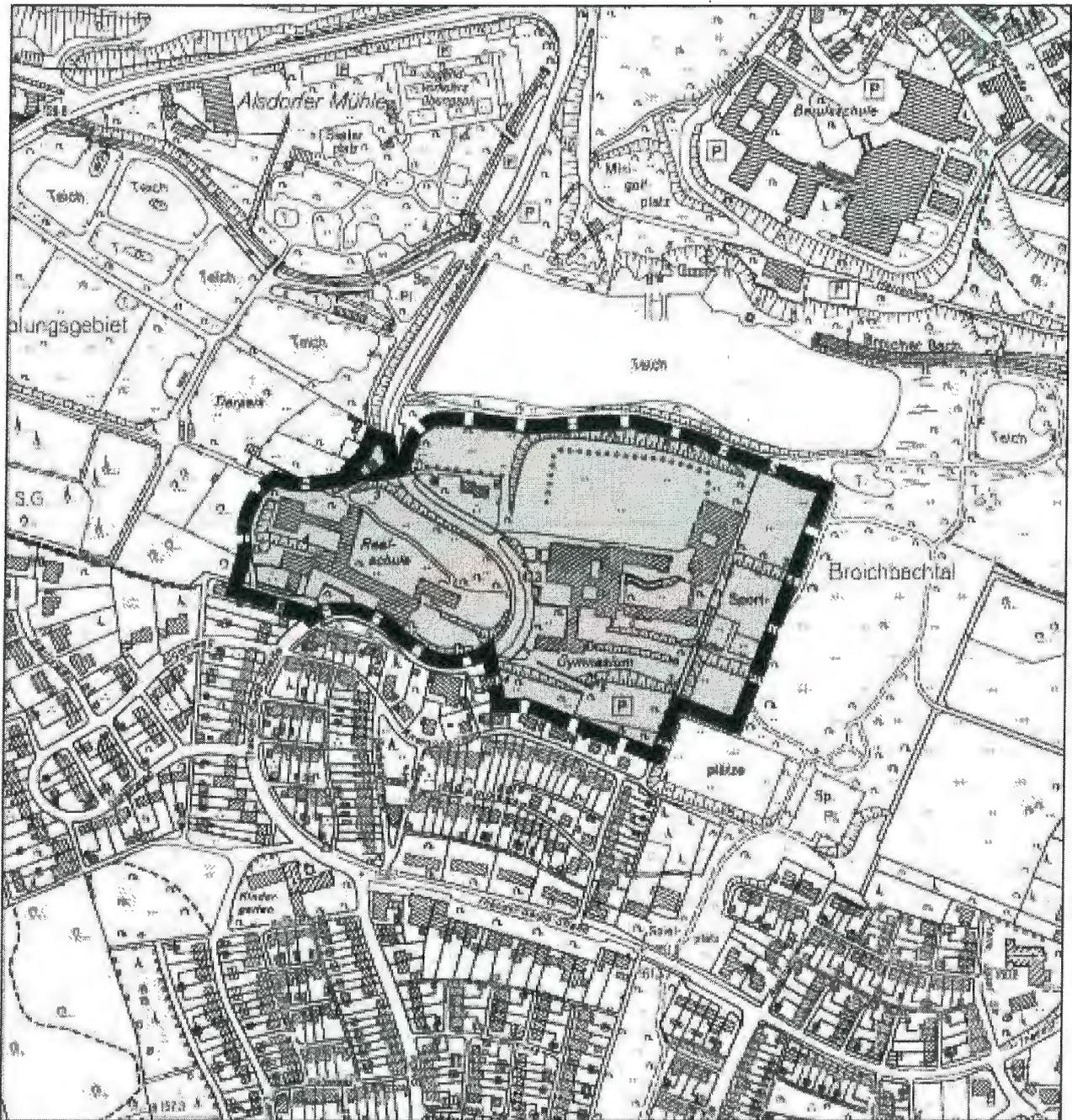
Alsdorf, 15.04.2015

In Vertretung:

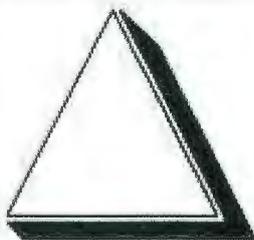
gez.

Lo Cicero-Marenberg

Technische Beigeordnete



Bauleitplanungen / Plangebiete



31. FNP-Änderung - Am Weiher
Bebauungsplan Nr. 328 - Am Weiher
Bebauungsplan Nr. 329 - Am Tierpark

Bürgerversammlung gem. § 3 Abs.1 BauGB
Flächennutzungsplan 2004 – 31. Änderung – Am Weiher
BP 328 – Am Weiher
BP 329 – Am Tierpark
18.03.2015, Aula der Städt. Realschule Ofden

Teilnehmer der Verwaltung:

Susanne Lo Cicero-Marenberg, Technische Beigeordnete
Hans-Peter Hermanns, FB 2 - Leiter
Renate Schaal, FG Leiterin , FG 2.1 – Bauleitplanung
Sebastian Wiese, Sachbearbeiter, FG 2.1 – Bauleitplanung
Tanja Görg, Schriftführerin, FG 2.1 – Bauleitplanung

Frau Lo Cicero-Marenberg begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die anwesenden Ratsvertreter. Einleitend weißt Frau Lo Cicero-Marenberg daraufhin, dass die Bekanntmachung des Termins der Bürgerversammlung auf dem üblichen Weg erfolgt ist (d.h. Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt), leider wurde der Termin nicht durch die örtliche aufgegriffen und Presse kommuniziert. Deshalb, und wegen der Bedeutung der Planung, bietet die Verwaltung an, zeitnah nach den Osterferien, eine erneute Bürgerversammlung durchzuführen. Eine Bekanntmachung soll dann nicht nur im Amtlichen Mitteilungsblatt und auf der Internetseite der Stadt erfolgen, sondern auch über eine Pressemitteilung kommuniziert werden.

Frau Lo Cicero-Marenberg erklärt, dass zurzeit die Behördenbeteiligung zu diesen Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird und die Anregungen der heutigen Bürgerversammlung bei der erneuten Bürgerversammlung berücksichtigt werden.

Frau Lo Cicero-Marenberg macht deutlich, dass es außerhalb der Plangebiete keine Eingriffe in den Freizeitpark geben werden, auch der bestehende Kiosk soll erhalten bleiben. Dieser wird planungsrechtlich gesichert.

Frau Lo Cicero-Marenberg übergibt das Wort an die Fachgebietsleiterin der Bauleitplanung. Frau Schaal begrüßt ebenfalls die Anwesenden und erläutert kurz die Verfahrensweise der Bauleitplanverfahren. Frau Schaal zeigt auf, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung am 03.02.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 31. Flächennutzungsplan-Änderung – Am Weiher und die Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher und Nr. 329 - Am Tierpark gefasst hat. Mit der heutigen Bürgerversammlung und der bereits begonnenen frühzeitigen Behördenbeteiligung stehe man noch ganz am Anfang des Bauleitplanverfahrens. Die Verwaltung habe verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die heute vorgestellt werden. Hierbei habe sich im Laufe des Verfahrens eine Vorzugsvariante ergeben.

Herr Wiese erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation den Stand der Bauleitplanungen. Anlass der Planungen ist der Neubau des Kultur- und Bildungszentrums auf dem Annagelände und der darauf folgende Abriss des heutigen Gymnasiums und der Realschule. Herr Wiese erläutert die geplante Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 und stellt die bisherige Darstellung (Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche, Waldfläche) sowie die geplante Darstellung (Wohnbaufläche, Sondergebiet Freizeit und Erholung) gegenüber. Das Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung bildet die Grundlage und wird parallel zu der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 und 329 durchgeführt.

Zunächst stellt Herr Wiese den Bebauungsplanentwurf Nr. 329 – Am Tierpark vor. Auf dem Gelände der heutigen Realschule sollen im nördlichen Teil barrierefreie Mehrfamilienhäuser entstehen. Der Höhenunterschied des Plangebietes soll durch einen begrüntem Hangbereich und baulich ausgeglichen werden. Im südlichen Bereich des Geländes, befindet sich unter dem Gebäude der Realschule nämlich noch ein altes Hilfskrankenhaus, welches aus statischen und Kostengründen nicht abgerissen werden soll. Die in diesem Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser, mit dem Schwerpunkt Senioren- und Mehrgenerationenwohnen, orientieren sich an der Lage der Bestandsgebäude und berücksichtigen damit den Erhalt des Bunkers zur Gründung. Die an dieser Stelle vorgesehenen Wohnformen sollen unter anderem den älteren Ofdener Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit eröffnen, in „ihrem“ Stadtteil zu bleiben. Die im Plangebiet befindlichen Bäume sollen, soweit dies möglich ist, erhalten bleiben.

Herr Wiese informiert die Anwesenden anschließend über den Bebauungsplanentwurf Nr. 328 – Am Weiher. Mit Hilfe der Power-Point-Präsentation erläutert Herr Wiese auch hier kurz die Ausgangssituation, welche eine Überplanung des Geländes nötig macht.

Angedacht sei auf dem Gelände des Gymnasiums ein gehobenes Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken zu schaffen, die auch z.T. eine Parzellierung für Doppelhäuser ermöglichen. Aufgrund der Hanglage sind zum Teil auch „Split-Level-Häuser“ vorgesehen, bei denen innerhalb der Gebäude der Höhenversprung ausgeglichen wird. Bei dem Entwurf des Planes wurde Wert darauf gelegt, eine Verbindung zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Weiher im Norden zu schaffen. Auch hier sollen die Bestandsbäume möglichst erhalten bleiben, soweit dies die erforderlichen Geländeänderungen zulassen.

Im Rahmen der Planungen wurden verschiedene städtebauliche Varianten zum Bebauungsplan Nr. 328 entwickelt. Unter anderem wurden auf diese Weise die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung zum Masterplan Ofdon in den Planungen berücksichtigt. Diese städtebaulichen Varianten stellt Herr Wiese ausführlich vor.

Die Variante 3B wurde zum jetzigen Einstig ins Planverfahren als Vorzugsvariante empfohlen, da sie die Vorteile der verschiedenen Varianten vereint und eine attraktive städtebauliche Gestaltung mit einer hohen Wirtschaftlichkeit kombiniert. Seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung wurde die Plangebietsumgrenzung des Entwurfes 3B im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschlossen. Herr Wiese weist aber nachdrücklich daraufhin, dass die Planungen zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens noch nicht abschließend festgelegt sind und eine Anpassung im Rahmen des weiteren Verfahrensablauf möglich ist.

Herr Wiese erteilt das Wort nun den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern.

Herr Sch., Mühlenberg , Aachen:

Herr Sch.t bedankt sich zunächst bei der Verwaltung für Ihre gute Arbeit bei der Entwurfsverfassung zu den vorgestellten Bebauungsplänen. Er zeigt sich erfreut darüber, dass die Verwaltung viele Anregungen aus der Bürgerbeteiligung zum Masterplan Ofdon aufgegriffen und in den Entwurf eingearbeitet habe.

Er gibt allerdings zu bedenken, dass die geplanten Grundstücksgrößen von über 500 m² zu groß für junge Familien seien und sich auf 400-500 m² beschränken sollten. Er möchte wissen, ab wann mit einem Baubeginn gerechnet werden kann.

Frau Lo Cicero-Marenberg erläutert, dass die Bezugfertigkeit des Kultur- und Bildungszentrum zum Schuljahr 2016/2017 geplant ist. Ein Zeitplan existiere noch nicht, zumal noch kein erschließungsträger bestimmt worden sei. Sobald der Umzug abgeschlossen sei, könne mit dem Abriss der Gebäude begonnen werden. Sie verweist jedoch auf die schwierige Erschließungssituation, ggfls. könne im Bereich der Realschule ein früherer Baubeginn erfolgen.

Herr S., Greifswalder Straße, Alsdorf:

Herr S. begrüßt die großzügig zugeschnittenen Grundstücke. Er möchte wissen wie viele Geschosse baulich möglich wären, und ob neben Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auch Zweifamilienhäuser zulässig wären.

Frau Schaal teilt mit, dass es zu den Plänen noch keine Rechtspläne gibt, diese werden z.Z. erarbeitet. Die Geschossigkeit muss sich an das Gelände anpassen, die genauen Geschosshöhen werden bei der weiteren Bearbeitung festgelegt. Eine Nutzung der Gebäude mit 2 Wohneinheiten, d.h. mit einer sog. Einliegerwohnung, sei hier allerdings denkbar. Der Erwerb von 2 nebeneinanderliegenden Grundstücken sei ebenfalls denkbar, wenn man große Grundstücke bevorzuge.

Frau Lo Cicero-Marenberg bedankt sich bei den Anwesenden und verweist bei konkretem Interesse an Herrn Müller vom Liegenschaftsamt der Stadt Alsdorf.

Herr K., Spidelstr., Herzogenrath:

Herr K. möchte wissen, ob es bereits konkrete Preisvorstellungen für die Grundstücke gibt. Dies wird seitens der Verwaltung verneint, da noch zu viele Faktoren berücksichtigt werden müssen und noch keine Entscheidung vorliege, wer an dieser Stelle als Erschließungsträger auftreten werde.

Herr K., Spidelstr., Herzogenrath:

Herr K. möchte wissen, wer die Baugebiete vermarkten wird.

In Bezug auf die Vermarktung sei bisher noch alles möglich, beispielsweise könnte diese über eine städtische Gesellschaft, einen fremden Investor oder sogar durch die Stadt selbst erfolgen. Auch hier sei seitens der politischen Gremien der Stadt noch keine Entscheidung getroffen worden.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, schließt Frau Lo Cicero-Marenberg gegen 19:15 Uhr die Versammlung und verweist nochmals auf die nächste Bürgerversammlung zu diesem Thema, die voraussichtlich Ende April stattfinden wird.

Görg
Schriftführerin

Bürgerversammlung gem. § 3 Abs.1 BauGB
BP 338 – Festwiese Ofden

sowie eine weitere Bürgerinformation zu den Themen:

Flächennutzungsplan 2004 – 31. Änderung – Am Weiher
BP 328 – Am Weiher
BP 329 – Am Tierpark
29.04.2015, Aula der Städt. Realschule Ofden

Teilnehmer der Verwaltung:

Susanne Lo Cicero-Marenberg, Technische Beigeordnete
Hans-Peter Hermanns, FB 2 - Leiter
Renate Schaal, FG Leiterin , FG 2.1 – Bauleitplanung
Matthias Otte, Sachbearbeiter, FG 2.1 - Bauleitplanung
Sebastian Wiese, Sachbearbeiter, FG 2.1 – Bauleitplanung
Tanja Görg, Schriftführerin, FG 2.1 – Bauleitplanung

Frau Lo Cicero-Marenberg begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die anwesenden Ratsvertreter. Einleitend weist Frau Lo Cicero-Marenberg daraufhin, dass heute insgesamt 4 Planverfahren vorgestellt werden. Zum einen der Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofden, zum anderen sollen die Pläne zu den Bauleitplanverfahren Nr. 328 – Am Weiher, Nr. 329 – Am Tierpark sowie die dazugehörige Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher erneut vorgestellt werden.

Frau Lo Cicero-Marenberg erläutert die weitere Vorgehensweise, so soll zunächst der Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofden vorgestellt werden im Anschluss daran besteht die Möglichkeit Fragen oder Anregungen zu diesem Planverfahren mitzuteilen und zu Protokoll zu geben.

Im Anschluss hieran wird Herr Wiese die Planverfahren rund um Realschule und Gymnasium vorstellen. Auch nach dieser Vorstellung wird den Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit gegeben Fragen, Bedenken und Anregungen zu diesen Plänen vorzubringen.

Auch Frau Schaal begrüßt die zahlreich erschienen Bürgerinnen und Bürger stellt die Verwaltung vor und übergibt zunächst das Wort an Herrn Otte.

Bebauungsplan Nr. 338 – Ofden Festwiese:

Frau Lo Cicero-Marenberg erläutert, dass im Zuge des Workshops „Masterplan Ofden“, an dem erfreulicherweise viele Ofdener Bürger teilgenommen haben, deutlich wurde, dass die Festwiese soweit wie möglich, als Festplatz erhalten bleiben soll.

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen wurde es notwendig, den bestehenden Ev. Kindergarten um sogenannte U3-Plätze zu erweitern. Zunächst sollte in Zusammenarbeit mit der evangelischen Kirche und dem Trägerverein des Kindergartens eine interne Lösung gefunden werden, diese Möglichkeit konnte jedoch nicht realisiert werden. Es ist nun beabsichtigt, die Kindertagesstätte durch die GSG Alsdorf GmbH (städt. Gesellschaft) mit bisheriger Trägerschaft EVA zu bauen.

Herr Otte führt mittels einer Power-Point-Präsentation aus, dass der Entwurf den die Verwaltung erarbeitet habe, sich an den Ergebnissen des Masterplanes Ofden orientiere. Die Festwiese solle weitestgehend erhalten bleiben. Um die neue 3zügige Kindertagesstätte zu realisieren, ist eine Bebauung der vorderen Festwiese geplant. Auf der verbleibenden Fläche ist die Aufstellung eines

Festzettes nach wie vor möglich. Die Erschließung der Kita erfolgt über die Theodor-Seipp-Straße. Entlang der Verlängerung des Lavendelweges werden Stellplätze vorgesehen, die ein gefahrenloses Hinbringen bzw. Abholen der Kinder gewährleisten.

Herr B., Theodor-Seipp-Straße, Alsdorf:

möchte wissen, ob es stimmt, dass die Festwiese eingefriedet werden soll, und somit der Kita als Außengelände dient.

Dies kann seitens der Verwaltung verneint werden, die Festwiese bleibt überwiegend öffentlich zugänglich, lediglich die unmittelbar der Kita zuzuordnenden Freiflächen werden abgegrenzt.

Herr Plum, SPD-Fraktion:

möchte wissen wie viele Gruppen der Kindergarten haben wird.

Herr Otte erläutert, dass es sich um einen 3zügigen Kita handeln wird.

Herr B., Theodor-Seipp-Straße, Alsdorf:

möchte wissen, wer der Träger des neuen Kindergartens sein wird.

An der Trägerschaft wird sich nichts ändern, so Herr Otte. Die Stadt bzw. die städtische Gesellschaft GSG Grund- und Stadtentwicklung werden als Bauträger diese Maßnahme umsetzen. Betreiber bzw. Träger der Kita wird weiterhin der Verein EVA e.V., so Herr Otte.

Herr Kals, als Vorsitzender des Vereins EVA e.V., bestätigt diese Aussage und erläutert kurz die jüngsten Ereignisse und, dass der Verein den alleinigen Neubau bzw. Anbau des Kindergartens nicht aus eigenen Mittel stemmen kann.

Es werden keine weiteren Fragen zum o.a. Bebauungsplan gestellt, deshalb übergibt Herr Otte nun das Wort an Herrn Wiese.

Bebauungsplan Nr. 328 – Am Tierpark

Herr Wiese erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation die Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher und Nr. 329 – Am Tierpark sowie die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher, die beiden Plangebiete umfasst.

Herr Wiese stellt den Bereich „Realschule“ (BP Nr. 329-Am Tierpark) vor. Dieser Bereich soll durch „Generationenwohnen“ geprägt werden. Herr Wiese stellt 2 Varianten vor.

Die 1. Variante gliedert sich in 2 bauliche Teilbereiche. Im nördlichen Bereich sind in einer Riegelanordnung barrierefreie Wohnungen geplant, die z.B. für Singles, junge Familien oder auch für Senioren geeignet sind. Im südlichen Teil des Bebauungsplanes sind Neubauten für Generationenwohnen geplant. Hier soll eine gesunde Mischung aus Jung und Alt entstehen, die eine gegenseitige Unterstützung im Alltag möglich machen kann.

Die vorhandene Bausubstanz soll, teilweise, erhalten bleiben, um auch den teils sehr extremen Geländeversprung zu überwinden. Wenn möglich soll das „Behelfskrankenhaus“ erhalten bleiben und als Keller mit Fundament für das vorgesehene Generationenwohnen genutzt werden. Die Gebäude der jetzigen Hausmeisterwohnung sowie die Turnhalle werden in dieser Variate überplant.

In der 2. Variante werden die Hausmeisterwohnung und Turnhalle erhalten. Bei dieser Variante wäre auch denkbar, dass das Hauptgebäude der heutigen Realschule teilweise erhalten bleibt. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanentwurfes sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung erfolgt wie bei der ersten Variante.

Bebauungsplan Nr. 329 – Am Weiher

Herr Wiese erläutert den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern, dass es seitens der Verwaltung zahlreiche verschiedene Varianten zu dieser Planung erstellt wurden, die Politik habe in der Folge eine sogenannte Vorzugsvariante beschlossen. Herr Wiese stellt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Weiher vor. Hier soll ein sogenanntes „gehobenes Wohngebiet“ mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften entstehen. Die Erschließung soll über Mischverkehrsflächen erfolgen, die in Wendehämmern enden.

In diesem Plangebiet sind aufgrund der Hanglage sogenannte „Split-Level-Häuser“ geplant, die den Höhenversprung im Gebäude auffangen können. Die Verbindung zum Weiher soll hier als Alleinstellungsmerkmal hervorgehoben werden, soweit wie es die Planungen bzw. die Realisierung des Baugebietes zulässt, soll auch der Baumbestand erhalten bleiben. Bei dieser Variante wird der angrenzende Tennisplatz sowie der Bereich des ehemaligen Spielhauses überplant.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ist zu beachten, dass die Bauzeilen im nördlichen Teil des Planes (am Weiher) ohne Keller errichtet werden müssen.

Herr E., Ringstraße, Alsdorf:

möchte wissen, wie groß die Grundstücke angedacht seien.

Herr Wiese teilt mit, dass die Grundstücke ca. 500-800 qm groß sein werden und im Planentwurf Hausgrößen von 10 x 13 m dargestellt werden.

Herr K., Anemonenweg, Alsdorf:

regt an, dass der Baumbestand sowie die Böschung zum Anemonenweg rechtlich im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Des Weiteren möchte er wissen, ob der jetzige Bolzplatz erhalten bleibt.

Frau Schaals bestätigt letzteres und führt aus, dass die Anregungen heute aufgenommen und geprüft werden.

Herr Kals bekräftigt noch einmal seine Aussage, dass der Bolzplatz sowie die Böschung zum Anemonenweg erhalten bleiben sollen.

Herr E., Ringstraße, Alsdorf:

möchte wissen, wann mit einem Umzug der Schulen, dem Abriss und einem Baubeginnen gerechnet werden kann. Herr E. fragt weiter nach, wann eine Entscheidung über die Variante.

Frau Lo Cicero-Marenberg teilt mit, dass der Umzug der Schulen für das Schuljahr 2016/2017 geplant ist. Der Abriss bzw. die darauf folgende Erschließung des Geländes soll dann unmittelbar daran anschließen, eine Zeitplanung liege aber noch nicht vor.

Herr Heidenreich, Fraktion die Grünen:

Möchte wissen, falls sich keine Investoren für den Bereich „Realschule“ finden, ob die Stadt die Gebäude dann selbst saniert und wie diese dann genutzt würden.

Frau Lo Cicero-Marenberg erläutert, dass für diesen Bereich allgemeine Interessensbekundungen vorliegen, eine diesbezügliche Entscheidung stehe angesichts des frühen Zeitpunkts jedoch noch nicht an.

Frau St., Algenweg, Alsdorf

beklagt, dass die Bebauung zu dicht an den Weiher heranreicht und regt an, davon Abstand zu nehmen.

Frau Dr. G., Anemonenweg, Alsdorf

gibt zu bedenken, dass der obere Parkplatz auch von Freizeitparkbesuchern rege genutzt werde.

Frau Lo Cicero-Marenberg, verweist darauf, dass es sich um den derzeitigen Lehrerparkplatz handele der von Freizeitparkbenutzern bedauerlicherweise oft genutzt wird, um die 2,-- € Parkgebühr zu sparen, wobei eben diese Einnahmen erforderlich seien und den Tierparkbetrieb zu decken. Vor diesem Hintergrund wäre es begrüßenswert, wenn die Parkverkehre mangels Alternative eben an den vorgesehenen kostenpflichtigen Parkplätzen stattfinden, ggf. würden zukünftig noch Parkplatzreserven im Bereich des Verkehrsübungsplatzes Richtung B 57 herangezogen.

Herr E., Ringstraße, Alsdorf:

möchte wissen wo dann die zukünftigen Anwohner parken sollen.

Die neuen Anwohner müssen auf ihren eigenen Grundstücken Stellplätze nachweisen. Des Weiteren werden öffentliche Parkplätze in den neuen Anliegerstraßen vorgesehen.

Herr K., Anemonenweg, Alsdorf

erkundigt sich nach etwaigen gesundheitlichen Risiken bei den Abrissarbeiten

Frau Lo Cicero-Marenberg erläutert, dass natürlich ein Abrissantrag vorgelegt werden muss, i.V. mit einem Abbruchkonzept das von der Städteregion genehmigt werden muss. Hier werden gesundheitliche Risiken bewertet und entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt.

Herr Sch., Daniel-Schreber-Straße, Alsdorf:

fragt nach, ob im Bereich der Realschule auch Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften zulässig sein werden oder ob in diesem Bereich nur Mehrfamilienhäuser angedacht sind.

Frau Schaal bestätigt, dass an dieser Stelle Mehrfamilienhäuser vorgesehen seien.

Frau L., Ritterspornweg, Alsdorf:

möchte wissen, ob die Baugebiete von einem Bauträger oder einer Gesellschaft vermarktet bzw. bebaut werden und wie hoch die Grundstückspreise liegen werden.

Frau Lo Cicero-Marenberg erläutert, dass zu diesem Zeitpunkt noch keine Entscheidung in jedweder Weise getroffen wurde, es sei noch alles offen. Auch über die zu erwartenden Grundstückspreise könne man noch keine Aussage treffen.

Frau Schaal verweist in diesem Zusammenhang auf das städtische Liegenschaftsamt, hier könne man sich zum jetzigen Zeitpunkt bereits sein Interesse für ein Grundstück in diesem Bereich bekunden.

Frau Sch., Daniel-Schreber-Straße, Alsdorf:

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

Herr R., Dahlienweg, Alsdorf

möchte wissen, ob der bestehende Weg entlang des Plangebietes zum Weiher auch in Zukunft erhalten bleibt.

Dies wird von Frau Schaal bestätigt.

Herr Stv. Heinrich Plum macht nochmals deutlich, dass sich im Bereich des Tierparkgeländes sowie im Bereich des Weihers nichts verändern wird.

Herr K., Anemonenweg, Alsdorf

möchte wissen, wann mit der öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne zu rechnen ist.

Dies wird wahrscheinlich im Oktober 2015 der Fall sein, so Frau Schaal. Auch in der Offenlage können seitens der Bürgerinnen und Bürger Anregungen eingebracht werden, hinsichtlich des Termins empfiehlt sie, auf das amtliche Mitteilungsblatt sowie die Homepage der Stadt Alsdorf zu achten.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden bedankt sich Frau Schaal für die rege Teilnahme und schließt die Veranstaltung um 19:15 Uhr.

Görg
Schriftführerin

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher –
Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
mit Schreiben vom 02.03.2015**

Nr.	Einwender	Schreiben vom	Art der Anregung
	Träger öffentlicher Belange		Bedenken / Hinweise
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	13.03.2015	Keine Bedenken. 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.
2	Polizeipräsidium Aachen Direktion Verkehr	16.03.2015	Keine Bedenken, wenn das Plangebiet unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften (StVO und RAST) an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.
3	EBV GmbH	16.03.2015	Keine Bedenken. Hinweis: Der Geltungsbereich Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 liegt innerhalb der EBV-Berechtmächtige Steinkohle. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.
4	Erft Verband	17.03.2015	Keine Bedenken, wenn bei der Detailplanung berücksichtigt wird, dass im nördlichen Teil des Plangebietes flurnähe Grundwasserstände auftreten können.
5	Wasserverband Eifel-Rur	23.03.2015	Bezüglich der, in der Entwässerungsstudie empfohlenen, Entwässerung im modifizierten Mischsystem wird darauf hingewiesen, 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 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.

6	Landesbetrieb Straßenbau NRW	27.03.2015 und 24.04.2015	Keine grundsätzlichen Bedenken. Eventuelle Ertüchtigungsmaßnahmen am signalregulierten 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.
7	RWE Power AG	30.03.2015	Hinweis: Die Bodenkarte NRW Blatt L5102 weist für einen Teil des Plangebietes Böden aus, 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.
8	LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	01.04.2015	Keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird 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.
9	Städteregion Aachen	07.04.2015	Keine Bedenken sofern folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden: <u>A70 – Umweltamt</u> <u>Allgemeiner Gewässerschutz:</u> Keine Bedenken. Hinweis: bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung des Plangebietes ist eine Niederschlagswasserbeseitigung nur mit einer entsprechenden Rückhaltung möglich. <u>Natur und Landschaft:</u> Keine Bedenken, wenn alle artenschutz- und eingriffsregelungsrechtlichen Belange im ausreichenden Umfang berücksichtigt und ggf. festgesetzt werden. <u>A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr</u> Keine Bedenken. Es wird 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.
10	Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	09.04.2015	Keine Bedenken. Hinweis: Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenerz, Stein- und Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maria“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Gemeinschaft“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Afdern Reststück“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“. 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.
11	Regionetz GmbH	09.04.2015	Keine Bedenken. 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.
12	Enwor GmbH	16.04.2015	Keine Bedenken. 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.

Nr.	Einwender Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Art der Anregung Bedenken / Hinweise
1	Thyssengas	13.03.2015	Keine Bedenken / Hinweise
2	Westnetz GmbH Regionalzentrum Westliches Rheinland	16.03.2015	Keine Bedenken / Hinweise
3	FBG mbH	16.03.2015	Keine Bedenken / Hinweise
4	Polizei Aachen Kriminalprävention/ Opferschutz	17.03.2015	Keine Bedenken / Hinweise
5	LVR Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement	18.03.2015	Keine Bedenken / Hinweise
6	Westnetz GmbH Spezialservice Strom	23.03.2015	Keine Bedenken / Hinweise
7	Kreis Düren	30.03.2015	Keine Bedenken / Hinweise
8	Kreis Heinsberg	09.04.2015	Keine Bedenken / Hinweise



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

Stadt Alsdorf
Planung
Hubertusstr. 17
52477 Alsdorf



Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 – 4585
Telefax: +49 (0)228 5504 – 5763
Bw: 3402 – 4571
BAIUBwToeB@bundeswehr.org

Aktenzeichen

Infra I 3 – 45-60-00 / III-ohne-15-FNP

Bearbeiter/-in

RHS Nogueira Duarte Mack

Bonn,

13. März 2015

BETREFF **Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 „Am Weiher“;
Bebauungsplan Nr. 328 „Am Weher“;
Bebauungsplan Nr. 329 „Am Tierpark“;
hier: Abgabe - Stellungnahme**

BEZUG 1. Ihre Schreiben vom 02.03.2015 Ihr Zeichen: -ohne-
ANLAGE - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundeswehr ist berührt, aber nicht betroffen.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

Sebastian Wiese - Änderung Bebauungspläne

Von: "Hess, Siegfried" <Siegfried.Hess@polizei.nrw.de>
An: "sebastian.wiese@alsdorf.de" <sebastian.wiese@alsdorf.de>
Datum: 16.03.2015 11:45
Betreff: Änderung Bebauungspläne

Direktion Verkehr
Verkehrsunfallprävention / Opferschutz
Verkehrsraum Kreis



16.03.2015

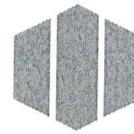
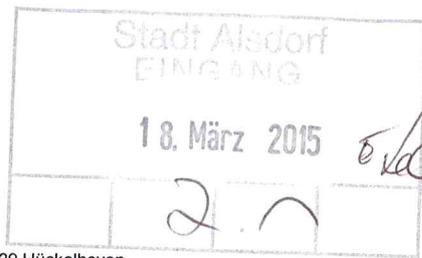
Änderungen: Flächennutzungsplan- / Bebauungsplan: a) Nr. 31 – Am Weiher –
 b) Nr. 328 – Am Weiher –
 c) Nr. 329 – Am Tierpark -

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie der Baubaungspläne, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

gez.
Siegfried Hess, PHK

PP Aachen
Direktion Verkehr
VU Prävention / Opferschutz
Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen
Tel. 0049-(0)241-9577-41209
Fax 0049-(0)241-9577-41205
mailto: VerkehrsraumKreis.Aachen@polizei.nrw.de
Direktion Verkehr
Verkehrsunfallprävention / Opferschutz
Verkehrsraum Kreis



EBV

EBV GmbH Postfach 6204 41829 Hückelhoven

18.3.

Stadt Alsdorf
Postfach 1340
52463 Alsdorf

Ihr Zeichen
Herr Wiese
v. 02.03.2015

Unser Zeichen
VU/22dIIIIB
Ba3270/Hu.

Telefon-Durchwahl
02433 4440-25655

Datum
16.03.2015

Bauleitplanung der Stadt Alsdorf

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher –

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

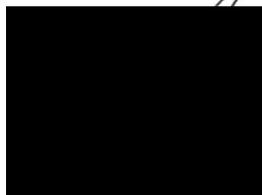
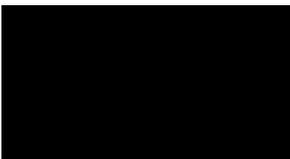
der o. g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame-Steinkohle.

Eine Kennzeichnung nach § 5 (3) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Zur o.g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH



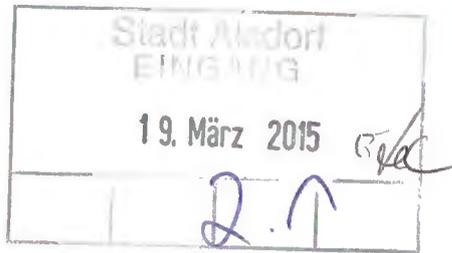
EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

Telefon 02433 4440-0
Telefax 02433 4440-25630
info@EBV.de

Geschäftsführer:
Thomas Hofmann
Bernd Michael Link
Peter Ponthöfer

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach B 12679

Commerzbank Aachen
110977600 (BLZ 390 400 13)
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX
IBAN: E81390400130110977600



Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

Stadt Alsdorf
Herrn Sebastian Wiese
Postfach 13 40
52463 Alsdorf

Abteilung **Recht**
Ihr Ansprechpartner **Eveline Szymanski**
Durchwahl **(0 22 71) 88-13 24**
Telefax **(0 22 71) 88-14 44**
E-Mail **bauleitplanung@erftverband.de**
Unser Zeichen **R/003-410**
TÖB 90302

Bergheim, 17. März 2015

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 sowie der damit verbundenen 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alsdorf-Ofen, Am Weiher“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 „Alsdorf-Ofen, Am Tierpark“

Ihre Schreiben vom: 02.03.2015

Sehr geehrter Herr Wiese,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Maßnahmen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes derzeit keine Bedenken, wenn bei der Detailplanung berücksichtigt wird, dass im nördlichen Teil der o. g. Plangebiete flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

Mit freundlichen Grüßen



Per Seeliger

Erftverband
Am Erftverband 6
50126 Bergheim
Tel. (0 22 71) 88-0
Fax (0 22 71) 88-12 10
www.erftverband.de
info@erftverband.de

Commerzbank Bergheim
IBAN:
DE45 3704 0044 0390 4000 00
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX

Kreissparkasse Köln
IBAN:
DE86 3705 0299 0142 0058 95
SWIFT-BIC: COKSDE33

Deutsche Bank AG Bergheim
IBAN:
DE42 3707 0060 0471 0000 00
SWIFT-BIC: DEUTDE33

Volksbank Erft eG
IBAN:
DE05 3706 9252 1001 0980 19
SWIFT-BIC: GENODE33

Vorsitzender des
Verbandsrates:
Bürgermeister
Albert Bergmann
Vorstand:
Bauassessor Dipl.-Ing.
Norbert Engelhardt

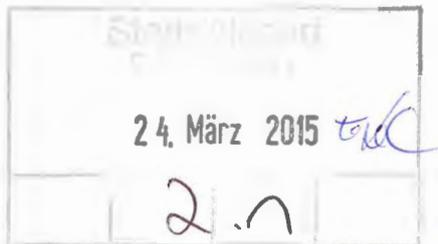
zertifiziert nach



Qualitäts- und
Umweltmanagement



Technisches
Sicherheitsmanagement



Körperschaft des
öffentlichen Rechts

- Flussgebietsmanagement -

Auskunft erteilt:
Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:
Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Telefon: +49 (02421) 494 1312
Telefax: +49 (02421) 494 1019
E-Mail: Arno.Hoppmann@WVER.de
Internet: www.wver.de


(Gewässer und Talsperren)

402.10-020-0101
BLPL__11783

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • 52325 Düren

*Kop. ETD/III
UP. -
M. Hoppmann*

Stadt Alsdorf
Der Bürgermeister
Postfach 1340
52463 Alsdorf

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
02.03.2015

Unser Zeichen
4.02 Hop/RL 11783

Datum
23.03.2015

**Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher –
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher -
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bebauungsplan wird erläutert, dass die Entwässerungsplanung aktuell noch im Detail geprüft wird. Es liegt jedoch bereits eine Entwässerungsstudie zum östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 328 vor, welche den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 329 mit einbezieht und eine Entwässerung im modifizierten Mischwasser empfiehlt.

Der Broicherbach ist sowohl im Hochwasserfall als auch in der Gewässerverträglichkeit mehr als ausgelastet. Hochwassergefahren im Bereich des Tierparks sind bekannt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist nachzuweisen, dass das geplante Vorhaben nicht zu einer signifikanten Abflussverschärfung im Broicherbach führt. Maßgeblich hierfür ist der Lastfall HQ₁₀₀.

Hinsichtlich BWK-M7 weisen wir darauf hin, dass das geplante Vorhaben auch die Gewässerverträglichkeit im Broicherbach beeinträchtigt und es zu einer Verschlechterung der Gewässersituation nach BWK M3/M7 kommen kann.

Freundliche Grüße
Im Auftrag


Arno Hoppmann

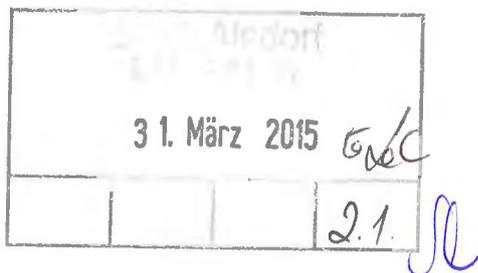
Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Firk

Sparkasse Düren, Kto. 169 060, BLZ 395 501 10, IBAN DE66 3955 0110 0000 1690 60, Swift-Bic SDUEDE33XXX
Commerzbank Aachen, Kto. 250420000, BLZ 390 800 05, IBAN DE02 3908 0005 0250 4200 00, Swift-Bic DRESDEFF390
Deutsche Bank Düren, Kto. 811118900, BLZ 395 700 61, IBAN DE50 3957 0061 0811 1189 00, Swift-Bic DEUTDEDK395



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Alsdorf
Postfach 13 40
52463 Alsdorf

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(083/15)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 27.03.2015

Bebauungsplan Nr. 328 „Am Weiher“ Bebauungsplan Nr. 329 „Am Tierpark“; Flächennutzungsplan Nr. 31 „Am Weiher“; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Hier: Ihre Schreiben vom 02.03.2015; Az:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Einschätzung der künftigen verkehrlichen Entwicklung u. a. am Knoten B 57/ Theodor-Seipp-Straße ist die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und die Mitarbeiterzahl –evtl. im Schichtbetrieb– für die Einrichtungen des Senioren- und Generationenwohnens anhand eines Verkehrsgutachtens darzulegen.

Evtl. Ertüchtigungen des signalgeregelten Knotens gehen zu Lasten der Stadt Alsdorf.

Sollten Änderungen im Straßenraum erforderlich sein, ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Alsdorf und dem Landesbetrieb Straßenbau über die notwendigen Maßnahmen abzuschließen.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der B 57 u. a. erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Alsdorf.

Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

Sebastian Wiese - AW: Stellungnahme zu den Bebauungsplänen Nr. 328/ 329 und FNP Änd. Nr. 31

Von: <Marlis.Hess@strassen.nrw.de>
An: <Sebastian.Wiese@alsdorf.de>
Datum: 24.04.2015 12:56
Betreff: AW: Stellungnahme zu den Bebauungsplänen Nr. 328/ 329 und FNP Änd. Nr. 31



Guten Tag Herr Wiese,

vielen Dank für die Aussagen zur verkehrlichen Entwicklung. Auf ein Gutachten kann verzichtet werden. Evtl. Ertüchtigungsmaßnahmen am Knoten B 57/ Theodor-Seipp-Straßen unter Kostenbeteiligung der Stadt Aachen behalte ich mir jedoch im Bedarfsfall vor.

Mit freundlichen Grüßen

Marlis Hess
Landesbetrieb Straßenbau.NRW.
Regionalniederlassung Vile-Eifel
☒ Jülicher Ring 101-103
Abt. 4 Betrieb und Verkehr
53789 Euskirchen

☎ 02251 / 796-210
☎ 0211 / 87565-1172210
Email marlis.hess@strassen.nrw.de

Von: Sebastian Wiese [Sebastian.Wiese@alsdorf.de]
Gesendet: Montag, 20. April 2015 16:54
An: Hess, Marlis
Cc: Schaal, Renate
Betreff: Stellungnahme zu den Bebauungsplänen Nr. 328/ 329 und FNP Änd. Nr. 31

Guten Tag Frau Hess,

im Rahmen der Behördenbeteiligung zu den Bebauungsplänen Nr. 328 - Am Weiher - und Nr 329 - Am Tierpark - sowie der FNP-Änderung Nr. 31 (Schreiben vom 02.03.2015) haben sie mit Schreiben vom 27.03.2014 Stellung genommen. Hierbei wurde seitens StraßenNRW die Erstellung eines Verkehrsgutachtens gefordert, welches die zukünftige verkehrliche Entwicklung am Knoten B 57/ Theodor-Seipp-Straße unter Berücksichtigung der neu geplanten Wohneinheiten einschätzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich heute 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 zukünftigen verkehrlichen Entwicklung berücksichtigt werden.

Daher hat unser Fachgebiet für Verkehrsplanung diesbezüglich eine Stellungnahme formuliert, in welcher die prognostizierten Verkehre anhand der geplanten Wohneinheiten berechnet und dem aktuellen Verkehrsaufkommen gegenübergestellt werden. Die Stellungnahme ist dieser Email in der Anlage beigefügt.

Bitte teilen Sie mir mit, ob die beigefügte Stellungnahme die offenen Fragen klären kann, sodass ein umfangreiches Verkehrsgutachten eventuell nicht mehr benötigt wird.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

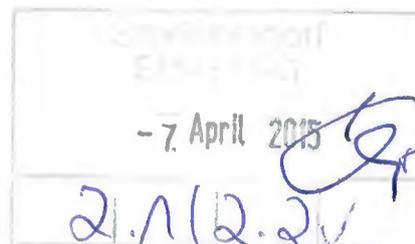
Sebastian Wiese

Stadt Alsdorf
Der Bürgermeister
FG 2.1 - Bauleitplanung
Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf

Tel.: ++49(0)2404/50-581
FAX: ++49(0)2404/57999-581
e-Mail: sebastian.wiese@alsdorf.de
Internet: <http://www.alsdorf.de>

Diese E-Mail enthält evtl.vertrauliche und/ oder geschützte Informationen. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.





M. Schmidt

Stadt Alsdorf
Hubertusstr. 17
52477 Alsdorf

Abteilung Bergschäden

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht 02.03.2015
Unsere Zeichen PEO-BV fl
Name Flohr
Telefon 0221 480-23489
Telefax 0221 480-20770
E-Mail peter.flohr@rwe.com

Köln, den 30.03.2015

31. Änderung des Flächennutzungsplanes - Am Weiher -

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen hierzu folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abteilung Bergschäden



**RWE Power
Aktiengesellschaft**

Stütgenweg 2
50935 Köln

T +49 221 480-0
F +49 221 480-1351
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Rolf Martin Schmitz

Vorstand:
Matthias Hartung
(Vorsitzender)
Dr. Ulrich Hartmann
Dr. Frank Weigand
Erwin Winkel

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420
Eingetragen beim
Amtsgericht Köln
HR B 117

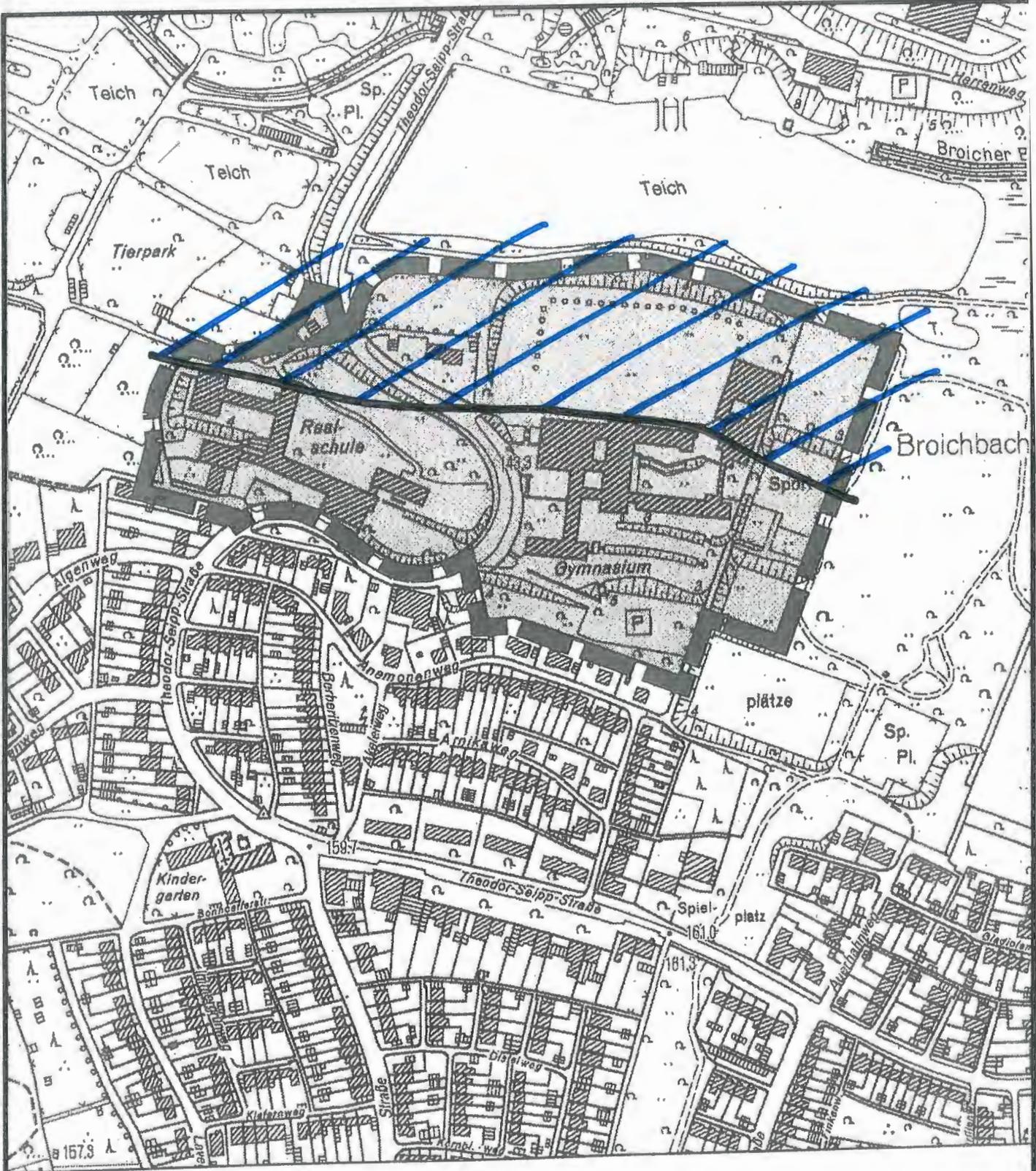
Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADEFF370
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00

Gläubiger-IdNr.
DE37ZZZ00000130738

USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032

Anlage

Zertifiziert nach ISO 9001 für die Analyse und Regulierung von
Bergschäden im Rheinischen Braunkohlenrevier



PLANG

FLÄCHENNUTZU

31. ÄND

Alsdort BPL 328 und
FNP; 31. Änd.

 = Bereich, für den humose
Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1: —

RWE Power AG Abt. Bergschäden

Anlage

zum Schreiben vom 30.03.15

Sebastian Wiese - Bauleitplanung der Gemeinde Alsdorf

Von: "Ermert, Susanne" <Susanne.Ermert@lvr.de>
An: "sebastian.wiese@alsdorf.de" <sebastian.wiese@alsdorf.de>
Datum: 01.04.2015 11:36
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Alsdorf
CC: "Tutlies, Petra" <Petra.Tutlies@lvr.de>



Bauleitplanung der Gemeinde Alsdorf
Flächennutzungsplan-Änderung 31

Bebauungspläne Nr. 328 und 329
Ihre Schreiben vom 02.03.2015

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Mein Zeichen: 5.2/15-001 sowie 5.1/15-002 und 15-003

Sehr geehrter Herr Wiese,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen der o.a. Bauleitplanung.
Die Flächen wurden anhand unserer Archivunterlagen überprüft. Eine systematische Erhebung zu Bodendenkmälern gibt es hier nicht, Hinweise auf Bodendenkmäler liegen aber nicht vor. Zudem ist - bedingt durch die Altbebauung - von erheblichen Bodenveränderungen auszugehen.

Aufgrund dieser Ausgangssituation komme ich zu dem Ergebnis, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes Rahmen dieser Planung nicht abwägungserheblich betroffen werden.

Die Vorschriften der §§ 15, 16 DSchG NW bleiben hiervon unberührt. Ich bitte Sie daher, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, 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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Susanne Ermert
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-187
Fax: 0221/8284-0367
E-Mail: susanne.ermert@lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,4 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 40 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen sowie mit seinem Heilpädagogischen Netzwerk und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die 12 Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Alsdorf
FG 2.1 - Bauleitplanung
Herrn Wiese
Postfach 1340
52463 Alsdorf



He 9/14
12.9.4.

31. Änderung des Flächennutzungsplanes - Am Weiher Ihr Schreiben vom 02.03.2015

Sehr geehrter Herr Wiese,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken, sofern nachfolgende Hinweise und Anregungen beachtet werden.

A 70 - Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung des Plangebietes die Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund der Hochwasserproblematik des Broicher Baches ggf. nur mit Rückhaltung möglich ist.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2297 zur Verfügung.

Natur und Landschaft:

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn alle artenschutz- und eingriffsregelungsrechtlichen Belange im ausreichenden Umfang berücksichtigt und gegebenenfalls festgesetzt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Thyssen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2180 zur Verfügung.

StädteRegion Aachen

Der Städteregionsrat

A 85
Regionalentwicklung und
Europa

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2670

Telefax
0241 / 5198 - 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
C 136

Aktenzeichen

Datum:
07.04.2015

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr

Die nachfolgend aufgeführte Anregung bitte ich zu berücksichtigen.

Nach § 49 Abs. 5 der Landesbauordnung NW sollen Gebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder erhalten. Es wird daher angeregt, entsprechende Bestimmungen für die geplanten Mehrfamilienhäuser und die Gebäude des Mehrgenerationenwohnens im Bebauungsplan festzusetzen und in den jeweiligen Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3703 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Claudia Strauch)



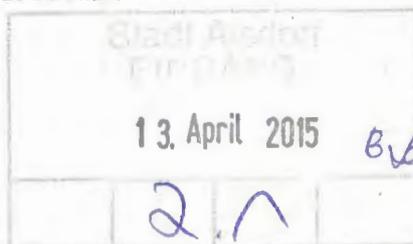
Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Alsdorf

Der Bürgermeister

Postfach 13 40

52463 Alsdorf



BvC 13.04.

Pl 14.4.

Datum: 9. April 2015
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.52.1-2015-163
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Habicht
joerg.habicht@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3651
Fax: 02931/82-47219

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 02.03.2015

Sehr geehrter Herr Wiese,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Eisen-
erz, 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“ (zu ge-
werblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnis-
feld „Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin der Berg-
werksfelder „Maria“, „Gemeinschaft“ und „Afdn Reststück“ ist die EBV
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836
Hückelhoven. Inhaberin der Bewilligung „Mathanna“ ist die A-TEC Anla-
gentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Inhaberinnen der
Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-

Hauptsitz:

Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:

Mo-Do 08:30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08:30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:

IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



Straße 160 in 34119 Kassel. Inhaberin der Erlaubnis „Honigmann“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im und um den Bereich der Planmaßnahme Bergbau im Tiefen (Teufe > 100 m) dokumentiert.

Aus bergbehördlicher Sicht kann ich Ihnen folgenden allgemeingültigen Hinweis zur Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus geben:

- Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Ferner befindet sich der Planbereich in einem früheren Einwirkungsreich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Des Weiteren ist der Bereich des Planungsgebietes nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand:



01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen. Es kann jedoch zukünftig nicht ausgeschlossen werden, dass der Bereich des Planungsgebietes zu einem späteren Zeitpunkt von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen sein kann. Diese Grundwasserabsenkungen können, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Dann wäre eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist dann nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg wären hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen in diesem Zusammenhang an die RWE Power AG, Stütgenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen, und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Darüber hinaus ist hier nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, sowohl die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Eigentümerin des bestehenden Bergwerkseigentums, als auch die A-TEC Anlagentechnik GmbH als Inhaberin der Bewilligung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

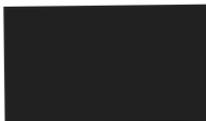


Abschließend sei hier noch erwähnt, dass eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

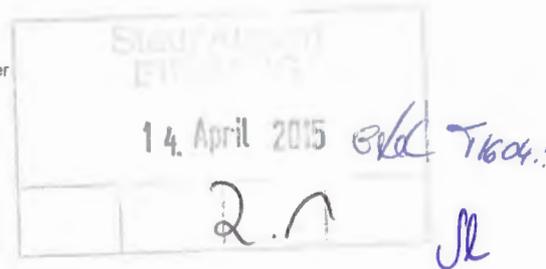
Im Auftrag:



(Habicht)

regionetz GmbH | Postfach 1467 | 52234 Eschweiler

Stadt Alsdorf
 Postfach 1340
 52463 Alsdorf



09.04.2015

Hardy Czaja
 Planung
 Telefon: 02403/7011242
 Telefax: 02403/701521242
 e-mail:hardy.czaja@regionetz.d

Aufstellung des BP Nr. 328, Alsdorf – Am Weiher, bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 31 gem. § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihr o. g. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass aus unserer Sicht gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des betroffenen Bereiches teilen wir Ihnen mit, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

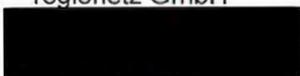
Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Baugebietes benötigen wir einen Stationsplatz zur Errichtung einer Transformatorstation. Aus dem beigefügten Plan, ist der von uns favorisierte Standort, einschl. der erforderlichen Masse ersichtlich.

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der regionetz GmbH unter Onlineservice / Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bausausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzzeineinweisung über unsere Internetplanauskunft (s.o.) einzuholen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

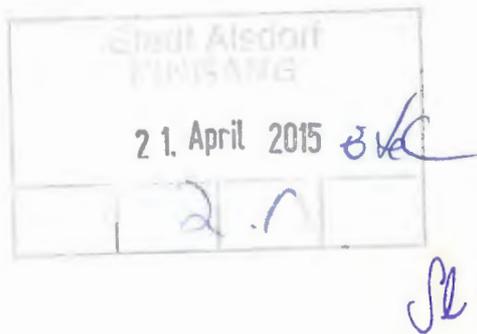
Freundliche Grüße
 regionetz GmbH



I. A. Frank Neyer



i. A. Hardy Czaja



Kaiserstraße 86
52134 Herzogenrath
Telefon 02407 579 -0
Telefax 02407 579 -7777
www.enwor-vorort.de

enwor - energie & wasser vor ort GmbH | Postfach 33 30 | 52120 Herzogenrath

Stadt Alsdorf
Postfach 13 40

52463 Alsdorf

16.04.2015
Michael Rauch
T-DPP
Telefon 02407 579-3160
Telefax 02407 579-4423
michael.rauch@enwor.de

**Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher -
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
und
Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark –
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
und
Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 31 – Am Weiher -
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf die o. g. Bebauungspläne sowie die Änderung Nr. 31 des o. g. Flächennutzungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits, in versorgungstechnischer Sicht, für die Trinkwasserversorgung, keine Bedenken bestehen.

Beiliegend überreichen wir Ihnen einen Übersichtsplan (1:2.000) sowie einen Bestandsplan (M. 1: 750) unserer Trinkwasserleitungen und bitten Sie diese Leitungen bei Ihren Planungen zu berücksichtigen und zu beachten.

Sollten bei späterer Realisierung der Erschließungsarbeiten Versorgungsanlagen umgelegt bzw. gesichert werden müssen, so richtet sich die damit verbundene Kostenfrage nach dem gültigen Konzessionsvertrag. Teilweise sind Leitungen mit dinglichen Rechten versehen und bei erforderlichen Umliegungen sind diese entstehenden Kosten zu 100% vom Verursacher zu tragen.

Die verspätete Zusendung bitten wir höflichst zu entschuldigen.

Wir bitten uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

enwor – energie & wasser vor ort GmbH

Anlagen

