

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 01.09.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung	
Bebauungsplan Nr.328 – Am Weiher Beschlussfassung über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher -, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher - (**Anlage 1**) befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Ofen und umfasst die Fläche des Gymnasiums sowie Teile der östlich angrenzenden Grünflächen. Das Plangebiet grenzt an das "Naherholungsgebiet Broichbachtal", insbesondere an den Alsdorfer Weiher im Norden sowie die Tageserholungsanlage im Osten. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Theodor-Seipp-Straße und im Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der bestehenden Wohnbebauung am Anemonenweg begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 328 liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 49 und umfasst die Flurstücke 6 und 372 sowie in Teilen die Flurstücke 7 und 9 bis 19. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 5,2 ha (51.855 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, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt die Südhälfte des Flurstücks 372 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Die nördliche Hälfte des Flurstücks 372 wird als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Für die restlichen Bereiche am östlichen Rand des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Tennisplatz“ bzw. „Parkanlage“ dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 ist für den Bereich des Plangebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzung Wohnbaufläche erforderlich. Diese wird in einem parallelen Verfahren durchgeführt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher - überplant am östlichen Rand seines Geltungsbereiches einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 - 3. Änderung - (Rechtskraft 30.06.1977), welcher an dieser Stelle "Grünflächen Freizeitpark" festsetzt. Darüber hinaus überplant er einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 62 Blatt 8 (Rechtskraft 27.07.1970), welcher an dieser Stelle „Park-, Grünanlage“ festsetzt.

Für das Flurstück 372, und damit den überwiegenden Teil des Plangebietes, besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Anlass und Ziel der Planung:

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 – ist somit ein Planbedarf zur Realisierung einer sinnvollen Nachnutzung für die bisherigen Schulflächen am Alsdorfer Weiher, im Sinne eines Flächenrecyclings.

Das Plangebiet bietet, neben seiner landschaftlich attraktiven Lage am Alsdorfer Weiher und dem angrenzenden Naherholungsgebiet Broichbachtal mit seinen vielfältigen Freizeitnutzungen, auch eine große Nähe zum Zentrum der Stadt Alsdorf. Somit ergibt sich an dieser Stelle die Möglichkeit zur Entwicklung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien, welches dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt entspricht. Zudem zeichnet sich in der Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Oden eine deutliche Überalterung ab, welcher mit Blick auf den demografischen Wandel durch die Schaffung von Wohnraum für junge Familien entgegengewirkt werden könnte. Dies entspricht auch den Ergebnissen des Masterplans Oden, der in einem öffentlichen Prozess gemeinsam mit den Bürgern entwickelt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 328 wurde in diesen Prozess einbezogen, die Bürger hatten die Möglichkeit ihre Anregungen zu der Planung vorzubringen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 ist daher die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bereich des Plangebietes.

Beschreibung des Vorentwurfes:

Bei der zukünftigen Entwicklung des Bereiches soll der Schwerpunkt auf dem Bau von Einfamilienhäusern (insbesondere Einzelhäuser, z.T. auch Doppelhausparzellierung möglich) mit großzügig geschnittenen Grundstücken liegen. Hierbei ist die Topografie des Geländes in besonderer Weise zu berücksichtigen, welches von Süden nach Norden in Richtung Weiher stark abfällt. Der Höhenunterschied beträgt ca. 17,5 m auf einer Länge von ca. 200 m und ist in der oberen Hälfte im Süden besonders ausgeprägt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 328 wird über die westlich verlaufende Theodor-Seipp-Straße erschlossen. Um den Höhenversprung innerhalb der Fläche aufzufangen, sind Geländemodulationen und die Ausbildung von Hangbereichen an geeigneten Stellen erforderlich. Darüber hinaus sind auf den Grundstücken im südlichen Teil des Plangebietes Split-Level-Häuser vorgesehen. Dieser Haustyp wird teilweise in den Hang hineingebaut, sodass sich der Gartenbereich hinter dem Gebäude auf einem höhergelegenen Niveau als das Gelände vor dem Gebäude befindet. Darüber hinaus ist vorgesehen, das Plangebiet an die vorhandenen Fußwegeverbindungen und damit auch an die umliegenden Freizeitbereiche anzuschließen, um eine optimale fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes soll soweit wie möglich erhalten werden. Insbesondere die Bäume an der nördlichen Plangebietsgrenze zum Weiher sowie an der südlichen Grenze zu den Gärten der Bebauung am Anemonenweg sollen weitgehend unverändert bleiben, um eine Grünkulisse zu bieten und einen Sichtschutz zu gewährleisten. Da jedoch zur Umsetzung der Planungen Geländemodulationen erforderlich sind, ist noch im Detail zu prüfen, inwieweit tatsächlich alle eingezeichneten Bäume erhalten werden können. Gestalterisch steht der Vorentwurf unter dem Leitgedanken „Wohnen am Wasser“ und greift diese Thematik durch unterschiedliche Elemente im Plangebiet auf. Auf diese Weise soll ein attraktives Wohngebiet mit einem direkten Bezug zum Alsdorfer Weiher entstehen, der gewissermaßen auch ein vermarktungswirksames „Alleinstellungsmerkmal“ der geplanten Wohnlage darstellt.

Um die vielfältigen Umsetzungsmöglichkeiten der vorgenannten Entwurfsziele innerhalb des Plangebietes zu untersuchen und den unterschiedlichen Anforderungen an eine Umnutzung des Bereiches gerecht zu werden, sowie den Anregungen im Rahmen des Masterplanverfahrens Rechnung zu tragen, wurden seitens der Verwaltung mehrere Entwurfskonzepte mit verschiedenen städtebaulichen Varianten erarbeitet (siehe Vorlage 2014/0489/2.1). Gemäß dem Beschluss aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 03.02.2015 wurde der städtebaulichen Vorentwurf 3B (**Anlage 2**) als Grundlage für das weitere Verfahren und die frühzeitige Beteiligung verwendet. Dieser Entwurf basiert auf einer optimalen städtebaulichen Ausnutzung des Plangebietes, in Verbindung mit aufwendigen Geländeänderungen. Im weiteren Verfahren wurde unter anderem untersucht, inwieweit diese Geländeänderungen vermieden werden können, um

die Erschließungskosten zu verringern. In diesem Zuge wurde von der Verwaltung mit dem städtebaulichen Vorentwurf 4 (**Anlage 3**) eine weitere Variante erarbeitet, deren Bebauungskonzept sich stark an dem vorhandenen Gelände orientiert und die erforderlichen Geländeänderungen minimiert. Im weiteren Verfahren soll eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der beiden Entwurfsvarianten 3B und 4 Auskunft darüber geben, welches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – verwendet werden soll. Die beiden städtebaulichen Vorentwürfe 3B und 4 werden im Folgenden kurz erläutert.

Städtebaulicher Vorentwurf 3B (Anlage 2)

Dieser Entwurf verbindet eine attraktive städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes mit einer möglichst hohen Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Anteile von vermarktbarer Wohnbaufläche und erforderlicher Verkehrsfläche. Zur Umsetzung dieses Entwurfes wären allerdings aufwendige Geländeänderungen nötig, welche den Erschließungsaufwand entsprechend erhöhen und den Erhalt von Bestandsbäumen erschweren.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei Stichstraßen mit Wendehämmern. Die Stichstraßen sind als Mischverkehrsflächen konzipiert, auf denen Fußgänger, Radfahrer und Pkw nicht getrennt voneinander geführt werden. Durch die somit erforderliche Rücksichtnahme sollen die Fahrgeschwindigkeiten in den Straßen reduziert werden. Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Wendehämmer sowie im Straßenraum vorgesehen. Das geplante Erschließungskonzept unterstützt darüber hinaus die Bildung von Nachbargemeinschaften in den separaten Straßenstichen.

Als prägendes Element sieht die Variante 3B eine von Süden nach Norden durch das Plangebiet verlaufende, zentrale Grünachse vor. Ein Fußweg innerhalb der Grünachse bietet den zukünftigen Bewohnern des gesamten Plangebietes einen direkten Zugang zum Alsdorfer Weiher. Die großzügig dimensionierte Grünachse ermöglicht unter anderem eine barrierefreie Ausgestaltung des Weges und trägt insgesamt zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes bei. Darüber hinaus stellt diese Schaffung neuer Freiräume innerhalb des Plangebietes auch einen Ausgleich für die bauliche Inanspruchnahme von Teilflächen der Tageserholungsanlage im Osten dar. Um dem Leitgedanken des Entwurfes „Wohnen am Wasser“ zu folgen, könnte im Bereich der Grünachse außerdem das Element „Wasser“ gestalterisch aufgegriffen werden. Beispielsweise könnte der Ausgangspunkt des Weges im Süden mit einem Wasserkunstwerk versehen werden, welches über eine solarbetriebene Pumpe mit Wasser aus dem Weiher betrieben wird. Dieses Wasser könnte wegbegleitend nach Norden in den Weiher zurückfließen. Als nördlichen Zielpunkt des Weges wäre ein Steg oder eine Holzplattform am Rand des Weihers denkbar, die eine Aussicht auf das Gewässer und die gegenüberliegenden Freizeitbereiche bietet, jedoch außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegt.

Der Weg kreuzt im Zentrum des Vorentwurfes eine Spielfläche, welche vorgesehen wurde, um den Anforderungen junger Familien mit Kindern im Plangebiet gerecht zu werden und die sehr zentral liegt, wodurch die soziale Kontrolle des Bereiches gewährleistet wird.

Das Plangebiet der Variante 3B ist an mehreren Punkten mit den umliegenden Fußwegen vernetzt. Der Fußweg in der Grünachse ist im Norden mit dem Weg am Weiher verbunden und an den Wendehämmern sind jeweils Verbindungen zu dem Fußweg in der Tageserholungsanlage im Osten vorgesehen. Außerdem wird eine Fußwegeverbindung von der Spielfläche im Plangebiet zu der Tageserholungsanlage berücksichtigt. Auf diese Weise wird die Zugänglichkeit der Spielfläche für Nutzer von außerhalb des Plangebietes verbessert. Darüber hinaus bleibt in dieser Variante die vorhandene Fußwegeverbindung vom Anemonenweg in Richtung der Grünbereiche im Osten weitgehend unverändert erhalten. Sie ist über die südliche Stichstraße mit dem Weg in der Tageserholungsanlage im Osten verbunden.

Die südliche Stichstraße im Bereich des Anschlusses an die Theodor-Seipp-Straße wurde leicht in Richtung Norden verschwenkt, um den Abstand der geplanten Bebauung an der südlichen Plangebietsgrenze zur Bestandsbebauung am Anemonenweg zu vergrößern. Der

südöstlich an das Plangebiet angrenzende Bolzplatz wird nicht überplant und bleibt unverändert nutzbar.

Um die Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes aufzufangen, wurden vor allem innerhalb der öffentlichen Grünflächen an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie in den Randbereichen der öffentlichen Spielfläche von Osten nach Westen verlaufende Hangbereiche vorgesehen. Darüber hinaus soll auch die Bebauung an das Gelände angepasst werden. Hierzu sieht die Variante 3B südlich der beiden oberen Stichstraßen in der Südhälfte des Entwurfes Häuser in Split-Level-Bauweise vor, die teilweise in den Hang integriert werden und so den Höhenunterschied ausgleichen. Das Prinzip des Höhenverlaufs wird in dem beigefügten Systemschnitt zu der Variante 3B verdeutlicht (**Anlage 2**).

Die städtebaulichen Kennzahlen zum Vorentwurf 3B sind der Übersicht in **Anlage 4** zu entnehmen, in welcher sie auch den Kennzahlen der Variante 4 gegenübergestellt werden.

Städtebaulicher Vorentwurf 4 (Anlage 3)

Das Baukonzept dieses Entwurfes setzt ebenfalls die vorgenannten Entwurfsziele um, orientiert sich dabei jedoch stark an der im Plangebiet vorhandenen Topografie und minimiert so die erforderlichen Geländeänderungen. Darüber hinaus wurde im Bereich der östlichen Grünflächen nur die Fläche der heutigen Tennisplätze baulich in Anspruch genommen. Die restlichen Bereiche wurden in ihrer Funktion als Tageserholungsanlage erhalten. Auf diese Weise wird der Erschließungsaufwand gegenüber der Variante 3B reduziert und ein Erhalt von Bestandsbäumen erleichtert. Dieser Umstand wirkt sich jedoch auf die städtebauliche Attraktivität des Wohngebietes aus. Insgesamt wurden in dem städtebaulichen Vorentwurf 4 die Größen der einzelnen Grundstücke reduziert, sodass sich trotz der verringerten Wohnbaufläche, dieselbe Anzahl an Grundstücken ergibt wie in der Variante 3B.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei geplante Stichstraßen mit Wendehämmern. Die Stichstraßen sind als Mischverkehrsflächen konzipiert, auf denen Fußgänger, Radfahrer und Pkw nicht getrennt voneinander geführt werden. Durch die somit erforderliche Rücksichtnahme sollen die Fahrgeschwindigkeiten in den Straßen reduziert werden. Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Wendehämmer sowie im Straßenraum vorgesehen. Im Süden des Plangebietes wird in dieser Entwurfsvariante außerdem die vorhandene Zufahrt zu dem Parkplatz des Gymnasiums erhalten und als Erschließung für drei Grundstücke auf der heutigen Parkplatzfläche genutzt. Das geplante Erschließungskonzept unterstützt die Bildung von Nachbargemeinschaften in den separaten Straßenstichen.

Die zentrale Grünachse mit Fußweg, als städtebauliche Verbindung und Zugang aus dem Plangebiet zum Alsdorfer Weiher, wird auch im städtebaulichen Vorentwurf 4 aufgegriffen. Aufgrund der Reduzierung der vermarktbaren Wohnbaufläche, durch den Verzicht auf die Inanspruchnahme von Teilen der Tageserholungsanlage, wurde die Grünachse jedoch deutlich schmaler ausgestaltet. Die Möglichkeiten zum barrierefreien Ausbau des Weges und einer attraktiven Gestaltung der Fläche, werden hierdurch gegenüber der Variante 3B deutlich eingeschränkt.

Der städtebauliche Vorentwurf 4 berücksichtigt ebenfalls die Anlage einer Spielfläche, um den Anforderungen junger Familien mit Kindern im Plangebiet gerecht zu werden. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Reduzierung des Anteils vermarktbarer Wohnbaufläche, wurde diese jedoch aus dem Zentrum des Plangebietes an den nordöstlichen Rand, auf die Fläche des ehemaligen Spielhauses, verlegt. Zwar ist die soziale Kontrolle dieses Bereiches nur in geringerem Umfang möglich, allerdings würden die, bei einer Bebauung der Fläche erforderlichen, Geländeänderungen vermieden und der dort vorhandene Baumbestand könnte voraussichtlich weitgehend erhalten bleiben.

Das Plangebiet der Variante 4 ist an mehreren Punkten mit den umliegenden Fußwegen vernetzt. Der Fußweg in der Grünachse ist im Norden mit dem Weg am Weiher verbunden und an den Wendehämmern, bzw. deren Verlängerungen, sind jeweils Verbindungen zu dem Fußweg in der Tageserholungsanlage im Osten vorgesehen. Darüber hinaus bleibt in dieser Variante die vorhandene Fußwegeverbindung vom Anemonenweg in Richtung der Grünbereiche im Osten unverändert erhalten. Darüber hinaus wird der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Bolzplatz nicht überplant und bleibt unverändert nutzbar.

Da der städtebauliche Vorentwurf 4 die vorhandene Topografie so weit wie möglich berücksichtigt, werden die Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes zu großen Teilen in den unveränderten öffentlichen Grünflächen an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie dem nördlich an den Parkplatz des Gymnasiums angrenzenden Hangbereich aufgefangen. Darüber hinaus erfolgt der Höhenversprung im Bereich der Bebauung entlang der beiden geplanten Stichstraßen im Süden des Plangebietes. An diesen Stellen sind Häuser in Split-Level-Bauweise vorgesehen, die teilweise in den Hang integriert werden. Das Prinzip des Höhenverlaufs wird in dem beigefügten Systemschnitt zu der Variante 4 verdeutlicht (**Anlage 3**).

Die städtebaulichen Kennzahlen zum Vorentwurf 4 sind der Übersicht in **Anlage 4** zu entnehmen, in welcher sie auch den Kennzahlen der Variante 3B gegenübergestellt werden.

Die Verwaltung beabsichtigt die Varianten 3B und 4 hinsichtlich ihres Erschließungsaufwandes einer Vergleichsbetrachtung zu unterziehen, um auf dieser Basis eine Variante zur Offenlage empfehlen zu können. Ein entsprechendes Büro soll in Kürze beauftragt werden. Sobald diesbezügliche Ergebnisse vorliegen, werden diese dem Ausschuss für Stadtentwicklung mit entsprechenden Empfehlungen zur Fortführung des Verfahrens vorgelegt.

Verfahrensverlauf:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 – 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 auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfes 3B beschlossen. Diese erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2015 (**Anlage 8**) sowie mit den Bürgerversammlungen vom 18.03.2015 und 29.04.2015 (**Anlage 9 und 10**).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 wurden ein Bodengutachten (**Anlage 6**) sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet (**Anlage 7**).

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 11** 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 Anregung in den städtebaulichen Vorentwurf 4 aufgenommen und berücksichtigt. Die Grundstücke wurden gegenüber der Variante 3B verkleinert und liegen jetzt überwiegend in Bereichen zwischen ca. 450 und 550 m². Aufgrund der Gegebenheiten in der Örtlichkeit,

insbesondere der Topografie, weisen einzelne Grundstücke auch Größen von ca. 550 bis 650 m² auf, diese tragen jedoch unter anderem der hochwertigen Wohnlage Rechnung und sind nicht überdimensioniert. Kleinere Grundstücke würden eine zu dichte Bebauung erzeugen, die in Randlage des Stadtteils Ofden und in unmittelbarer Nähe zu den Natur- und Landschaftsschutzgebieten im Bereich des Broichbachtals nicht verhältnismäßig wäre. Letztendlich ist die Parzellierung der Grundstücke nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

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

Darüber hinaus sind sowohl die Grundstücksgrößen, als auch der voraussichtliche Baubeginn nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Beschlussentwurf:

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

2. Herr S., Greifswalder Straße

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – wird das Maß der baulichen Nutzung im näheren Umfeld aufgreifen und maximal zwei Vollgeschosse festsetzen. Darüber hinaus soll den Bewohnern des zukünftigen Wohngebietes die Möglichkeit gegeben werden, z.B. eine Einliegerwohnung in ihren Gebäuden zu realisieren. Um jedoch die Besiedlungsdichte und die Verkehrsmengen zu begrenzen, wird der Bebauungsplan maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festsetzen.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte im Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher - festzusetzen.

3. Herr K., Spidelstraße, Herzogenrath

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussentwurf:

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

Bürgerversammlung vom 29.04.2015

Das Protokoll der Bürgerversammlung vom 29.04.2015 ist dieser Vorlage in **Anlage 12** 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 Grundstücke liegen im städtebaulichen Vorentwurf 4 überwiegend in Bereichen zwischen ca. 450 und 550 m². Aufgrund der Gegebenheiten in der Örtlichkeit, insbesondere der Topografie, weisen einzelne Grundstücke auch Größen von ca. 550 bis 650 m² auf. Im städtebaulichen Vorentwurf 3B sind die Grundstücke insgesamt etwas großzügiger und erreichen auch Größen bis zu ca. 800 m². Diese tragen jedoch unter anderem der hochwertigen Wohnlage Rechnung. Kleinere Grundstücke würden eine zu dichte Bebauung erzeugen, die in Randlage des Stadtteils Oden und in unmittelbarer Nähe zu den Natur- und Landschaftsschutzgebieten im Bereich des Broichbachtals nicht verhältnismäßig wäre. Darüber hinaus sind die Grundstücksgrößen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Beschlussentwurf:

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

2. Herr K., Anemonenweg

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird in den städtebaulichen Entwürfen 3b und 4 bereits gefolgt. Die Böschung hinter den Grundstücken im Anemonenweg liegt an der südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 328 und ist in den städtebaulichen Entwürfen als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet. In dem Entwurf 3B wird die Böschung im östlichen Teil sogar geringfügig erweitert. Im westlichen Bereich der Böschung sieht der Entwurf 3B allerdings eine Reduzierung der heutigen Grünfläche zugunsten der an dieser Stelle geplanten Bebauung vor. Es verbleibt jedoch auch hier ein ca. 6,0 m breiter Grünstreifen. Inwieweit der Baumbestand in dieser Variante erhalten werden kann ist noch im Detail zu klären, da an dieser Stelle umfangreiche Geländeänderungen vorgenommen werden müssten.

Der Entwurf 4 stellt die angesprochene Böschung völlig unverändert dar und geht auch von einem vollständigen Erhalt des dort vorhandenen Baumbestandes aus, soweit sich dieser in einem erhaltenswerten Zustand befindet.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, im Bebauungsplan Nr. 328 eine ausreichend breite, begrünte Fläche zu den Grundstücken im Anemonenweg vorzusehen, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

3. Herr E., Ringstraße

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

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

Beschlussentwurf:

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

4. Herr Heidenreich, Fraktion die Grünen

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen beziehen sich nicht auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher -. 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 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 Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes orientiert sich an der Fläche des heutigen Sportplatzes und überplant diese. Die geplanten privaten Grundstücke reichen bis an die obere Kante der Böschung, welche zu dem nördlich verlaufenden Fußweg bzw. dem Weiher hinunterführt. Diese Böschungskante wurde im Rahmen Vermessung exakt ermittelt. Die geplante Bebauung rückt in den beiden städtebaulichen Vorentwürfen 3B und 4 nicht näher als ca. 35 bis 50 m an den Alsdorfer Weiher heran. Zudem befindet sich zwischen dem Weiher und den geplanten Privatgrundstücken die Böschung, mit dem vorhandenen Baumbestand als Sichtschutz, welche in den städtebaulichen Vorentwürfen als öffentliche Grünfläche dargestellt wurde und erhalten werden soll. Darüber hinaus liegen die geplanten Privatgrundstücke zwischen 2,0 und 4,0 m über dem Höhenniveau des nördlich verlaufenden Weges und des Weihers. Es ist demnach davon auszugehen, dass die Bebauung durch Besucher des Weihers von unten praktisch nicht wahrnehmbar ist. Aufgrund des großzügigen Abstandes der Bebauung zum Weiher und des Sichtschutzes durch den Höhenunterschied und die bewachsene Böschung, wird keine Notwendigkeit gesehen, die Bebauung zu reduzieren.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der nördlichen Bebauung zur Kenntnis und beschließt, der angeregten Reduzierung der Bebauung nicht zu folgen.

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 städtebaulichen Vorentwürfe 3B und 4 berücksichtigen sowohl im Bereich der Wendehammer, als auch im Straßenraum selbst, umfangreiche Möglichkeiten zur Errichtung von öffentlichen Stellplätzen für Besucher des Wohngebietes. Der Vorentwurf 4 weist zusätzlich im Eingangsbereich der nördlichen Stichstraße eine Fläche für mindestens zehn Stellplätze auf, die durch ihre Nähe zum Alsdorfer Weiher auch für Besucher der Freizeitanlage geeignet wären. Darüber hinaus sind direkt nördlich des Weihers und des Tierparks umfassende und günstige Parkmöglichkeiten vorhanden, deren Erweiterung perspektivisch im Bereich des Verkehrsübungsplatzes bzw. der B 57 noch möglich wäre.

Beschlussentwurf:

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

7. Herr E., Ringstraße

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die städtebaulichen Vorentwürfe 3B und 4 zum Bebauungsplan Nr. 328 berücksichtigen sowohl im Bereich der Wendehammer, als auch im Straßenraum selbst, umfangreiche Möglichkeiten zur Errichtung von öffentlichen Stellplätzen für Besucher des Wohngebietes. Der Vorentwurf 4 weist zusätzlich im Eingangsbereich der nördlichen Stichstraße eine Fläche für mindestens zehn Stellplätze auf, die durch ihre Nähe zum Alsdorfer Weiher auch für Besucher der Freizeitanlage geeignet wären. Die Bewohner des zukünftigen Wohngebietes haben darüber hinaus die Möglichkeit, über den Stellplatznachweis hinaus, private Stellplätze auf ihren eigenen Grundstücken zu realisieren.

Beschlussentwurf:

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

8. Herr K., Anemonenweg

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussentwurf:

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

9. Herr S., Daniel-Schreber-Straße

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen beziehen sich nicht auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher -. 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, den vorgebrachten Anregungen wird damit adäquat Rechnung getragen, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

10. Frau L., Ritterspornweg

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussentwurf:

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

11. Frau S., Daniel-Schreber-Straße

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen beziehen sich nicht auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher -. 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.

12. Herr R., Dahlienweg

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie den städtebaulichen Vorentwürfen 3B und 4 zu entnehmen ist, werden alle Wegeverbindungen im Umfeld des Plangebietes erhalten und die geplante Bebauung daran angebunden. Im Falle des geplanten zentralen Grünzuges soll sogar eine zusätzliche

Wegeverbindung zum Weiher geschaffen werden. Die fußläufige Verbindung zwischen dem Anemonenweg und dem Weiher bleibt in dem Vorentwurf 3B in leicht veränderter Form und im Vorentwurf 4 unverändert vorhanden.

Beschlussentwurf:

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

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

Eine Übersicht der Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist dieser Vorlage in **Anlage 13** 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 14)

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 328 wird in seinem Geltungsbereich eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Firsthöhe festsetzen, welche die Höhe von 30,00 m weit unterschreitet. Eine Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 30 m kann somit ausgeschlossen werden.

Beschlussentwurf:

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

2. Polizeipräsidium Aachen Direktion Verkehr, Schreiben vom 16.03.2015 (Anlage 15)

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die für den Bebauungsplan Nr. 328 vorgesehene Erschließung erfolgt über Stichstraßen, die von der Theodor-Seipp-Straße nach Osten abzweigen. Die Breite der im Bebauungsplan Nr. 328 festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigt die Vorschriften der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraße (RaST) und ist für einen Ausbau als Mischverkehrsfläche mit Parkständen im Straßenraum geeignet. Die konkrete Ausbauplanung der Verkehrsfläche sowie die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung (StVO) sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Beschlussentwurf:

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

3. EBV GmbH, Schreiben vom 16.03.2015 (Anlage 16)

Es werden keine Bedenken geäußert. Der EBV weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 328 innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle liegt, eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB jedoch nicht erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussentwurf:

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

4. Erft Verband, Schreiben vom 17.03.2015 (Anlage 17)

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis des Erft Verbandes wird zur Kenntnis genommen und in den Planungen berücksichtigt. Hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 328 festgesetzt, dass für die Bebauung beidseits der nördlichen Stichstraße, eine Unterkellerung von Gebäuden nicht zulässig ist. Die hydrogeologische Untersuchung (**Anlage 6**) bestätigt ein Vorhandensein vernässter Böden in einer Entfernung von ca. 20 Metern zum Alsdorfer Weiher und in einer Tiefe von 2,3 bis 2,6 m unterhalb der Geländeoberkante. Der Ausschluss von Kellern im nördlichen Teil des Plangebietes dient einer Vermeidung möglicher Schäden an der zukünftigen Bebauung durch die flurnahen Grundwasserstände. Um darüber hinaus der hydrogeologischen und topografischen Situation Rechnung zu tragen, wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 328 aufgenommen:

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

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den flurnahen Grundwasserständen zur Kenntnis und beschließt, eine Unterkellerung der Bebauung, die durch die nördliche Stichstraße erschlossen wird, auszuschließen. Darüber hinaus beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung folgende Festsetzung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 328 – Am Weiher – aufzunehmen:

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

5. Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 23.03.2015 (Anlage 18)

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 Entwässerungsstudie des IWB vom 24.05.2013 (**Anlage 7**), welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 erstellt wurde, empfiehlt eine Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Mischsystem. 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 eine Versickerung oder eine gedrosselte Einleitung in den Broicher Bach empfohlen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Bereich des Gymnasiums wurde in der hydrogeologischen Untersuchung (**Anlage 6**) bereits gutachterlich geprüft. Hierbei kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes bis in eine Tiefe von mindestens 4,0 m Lösslehm Böden anstehen und damit eine Versickerung nicht möglich ist. Aktuell wird daher seitens des Eigenbetriebs Technische Dienste 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, in der Stellungnahme des Wasserverbandes angesprochenen, Auswirkungen des Vorhabens auf den Broicher Bach bezüglich des Hochwasserfalls und der Gewässerverträglichkeit. Zur Vermeidung einer Abflussverschärfung empfiehlt die Entwässerungsstudie des IWB vom 24.05.2013 (**Anlage 7**) 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 des hohen Nährstoffgehaltes. Da die Abstimmungen zu diesen Themen aktuell noch nicht abgeschlossen sind, kann an dieser Stelle keine abschließende Aussage zu den vorgebrachten Anregungen erfolgen. Eine Klärung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband im weiteren Verfahren.

Beschlussentwurf:

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

6. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 27.03.2015 (Anlage 19) und 24.04.2015 (Anlage 20)

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 19**) 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 20**). Bezüglich der Stellungnahme des Landesbetriebes vom 24.04.2015 ist aufgrund der vorgenannten Ausführungen nicht mit der Erforderlichkeit einer Ertüchtigung am signalgeregelten Knoten B 57/ Theodor-Seipp-Straße zu rechnen. Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Verwaltungsvereinbarung im Falle von Änderungen im Straßenraum wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die möglichen Auswirkungen von Schallemissionen auf das Plangebiet werden im weiteren Verfahren durch eine noch durchzuführende schalltechnische Untersuchung überprüft.

Beschlussentwurf:

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

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 30.03.2015 (Anlage 21)

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien in und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten ist, wird zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Planungsstand sind noch keine konkreten eigenen oder Maßnahmen Dritter im Plangebiet bekannt. Bezüglich eines möglichen positiven Prüfergebnisses kann jedoch festgehalten werden, dass der Bebauungsplan Nr. 328 keine Privatstraßen festsetzt. Sämtliche Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und sind damit durch die Deutsche Telekom GmbH ungehindert, unentgeltlich und kostenfrei nutzbar. Da sich der Bebauungsplan Nr. 328 aktuell noch in der Aufstellung befindet, kann nicht garantiert werden, dass sich innerhalb des Planverfahrens keine Veränderung der Lage und des Verlaufs der Verkehrsflächen mehr ergibt. Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger sowie die Erstellung eines Bauablaufzeitplans durch den Vorhabenträger sind nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes, sondern der späteren Ausbauplanung.

Beschlussentwurf:

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

8. RWE Power AG, Schreiben vom 30.03.2015 (Anlage 22)

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis der RWE Power AG wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan Nr. 328 berücksichtigt. Es wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 328 aufgenommen:

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

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Baugrund zur Kenntnis und beschließt, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – aufzunehmen:

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

9. LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 01.04.2015 (Anlage 23)

Der LVR äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, folgenden Hinweis in die Planungen aufzunehmen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das

LVR – Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis des des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan Nr. 328 berücksichtigt. Es wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 328 aufgenommen:

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

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Bodendenkmalpflege zur Kenntnis und beschließt, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – aufzunehmen:

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

10. Städteregion Aachen, Schreiben vom 07.04.2015 (Anlage 24)

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

A70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

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

Immissionsschutz:

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

Bodenschutz und Altlasten:

Es wird darauf hingewiesen, dass an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5102/0371 liegt. Die mit dem, im Bereich der Altlast dargestellten, Versickerungsgraben verbundenen Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und es ist für eine ausreichende Belüftung von Baugruben sowie Schächten und Kanälen zu sorgen. Der Graben ist wasserdicht gegen die Altlastenverdachtsfläche auszuführen.

Natur und Landschaft:

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

A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr

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

Stellungnahme der Verwaltung:

A70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz

Die Entwässerungsstudie des IWB vom 24.05.2013 (**Anlage 7**) wurde dem Umweltamt der Städteregion Aachen übersandt. Weitergehende Anregungen und Bedenken wurden in der Folge nicht geäußert.

Die geplante Versickerung im Bereich des Sickerbeckens liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 328. Hierzu wird im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 329 Stellung genommen.

Die nördlich des Plangebietes gelegenen Versickerungsgräben entlang des Alsdorfer Weihers, waren ursprünglich als Rückhaltung für eine potenzielle Einleitung von Regenwasser in den Alsdorfer Weiher vorgesehen und liegen ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 328. Da die Entwässerungsstudie des IWB vom 24.05.2013 (**Anlage 7**) den Weiher selbst als Rückhaltung für das anfallende Regenwasser vorschlägt, werden diese Gräben nicht mehr benötigt und wurden aus den Planunterlagen gestrichen. An dieser Stelle ist weder eine Rückhaltung noch eine Versickerung von Regenwasser vorgesehen. Die Problematik in Bezug auf die in diesem Bereich vorhandene Altlastenverdachtsfläche erübrigt sich damit ebenfalls.

Die geplante Einleitung des unbelasteten Regenwassers aus dem Plangebiet in den Alsdorfer Weiher wird aktuell über den Eigenbetrieb Technische Dienste mit dem Wasserverband Eifel Rur und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen abgestimmt.

Der Hinweis bezüglich der Abstimmung einer eventuellen Entnahme von Wasser aus dem Weiher, für den Betrieb einer Wasserkunstanlage, mit dem Gesundheitsamt, wird zur Kenntnis genommen. Die mögliche Errichtung einer solchen Anlage ist jedoch nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Erforderliche Abstimmungen werden ggf. im Rahmen von Detailplanungen sowie des erforderlichen Genehmigungsverfahrens für eine solche Anlage berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wäre auch zu prüfen, ob Niederschlagswasser über ein Grabensystem dieser Anlage zugeführt werden können.

Der Hinweis auf die Notwendigkeit der Errichtung einer Rückhaltung bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsstudie des IWB vom 24.05.2013 (**Anlage 7**) empfiehlt die Nutzung des Alsdorfer Weihers als Rückhalteraum für das unbelastete Regenwasser. Diesbezüglich erfolgen aktuell über den Eigenbetrieb Technische Dienste Abstimmungen mit dem Wasserverband Eifel Rur und der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen.

Die Entwässerungsstudie des IWB vom 24.05.2013 (**Anlage 7**) schlägt eine Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Mischsystem vor. Hierbei sollen die unbelasteten Regenwässer (Dachflächen etc.) über den Weiher in den Broicher Bach eingeleitet werden. Regenwässer von belasteten Bereichen (Straßenflächen etc.) sowie Schmutzwässer aus dem Plangebiet könnten entweder einem bereits vorhandenen aber sanierungsbedürftigen Kanal auf dem Realschulgelände, oder einem neu zu errichtenden Kanal in der Theodor-Seipp-Straße zugeführt werden.

Immissionsschutz:

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

Bodenschutz und Altlasten:

Die im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 5102/0371 dargestellten Versickerungsgräben werden nicht mehr benötigt und wurden aus den Planunterlagen gestrichen. An dieser Stelle ist zukünftig weder eine Rückhaltung noch eine Versickerung von Regenwasser vorgesehen. Unabhängig davon wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

„Im Bereich der zeichnerisch gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche Nr. 5102/0371 kann eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch erhöhte Kohlendioxide bei Tierbauarbeiten sowie bei der Begehung von Schächten nicht ausgeschlossen werden. Daher ist bei solchen Arbeiten für eine ausreichende Belüftung von Baugruben sowie von Schächten und Kanälen zu sorgen.“

Natur und Landschaft:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 werden noch vor dessen öffentlicher Auslegung eine Artenschutzvorprüfung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse der Artenschutzvorprüfung werden im Bebauungsplan Nr. 328 berücksichtigt und es werden ggf. entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird der planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt. Ein gegebenenfalls erforderlicher ökologischer Ausgleich wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Die in den Planunterlagen dargestellte Steganlage liegt nicht innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 328 und stellt lediglich ein gestalterisches Element dar. Die mögliche Realisierung einer solchen Steganlage ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 328 und bleibt einem nachgelagerten separaten Genehmigungsverfahren vorbehalten. In diesem Zuge wäre auch eine mögliche Verletzung landschaftspflegerischer Verbote zu klären.

A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr

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

Beschlussentwurf:

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

Zudem nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung die Ausführungen der Verwaltung zum Thema „Bodenschutz und Altlasten“ zur Kenntnis und beschließt, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

„Im Bereich der zeichnerisch gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche Nr. 5102/0371 kann eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch erhöhte Kohlendioxide bei Tierbauarbeiten sowie bei der Begehung von Schächten nicht ausgeschlossen werden.“

Daher ist bei solchen Arbeiten für eine ausreichende Belüftung von Baugruben sowie von Schächten und Kanälen zu sorgen.“

11. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 09.04.2015 (Anlage 25)

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 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 Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan Nr. 328 berücksichtigt. Es wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 328 aufgenommen:

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

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung den bergbaulichen Tätigkeiten zur Kenntnis und beschließt, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – aufzunehmen:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Zudem können die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes zukünftig von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus beeinflusst werden. In diesem Fall wäre mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen, zu rechnen.“ Den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

12. Regionetz GmbH, Schreiben vom 09.04.2015 (Anlage 26)

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 Hinweise der Regionetz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Fläche für die Transformatorenstation wird im Rahmen der Planungen berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 328 setzt im Bereich des favorisierten Standortes ausreichend große öffentliche Grünflächen fest, die für eine Errichtung der Transformatorenstation genutzt werden können. Im Übrigen sind die geltend gemachten Belange nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und werden auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

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

13. Enwor GmbH, Schreiben vom 16.04.2015 (Anlage 27)

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussentwurf:

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

14. NABU, Schreiben vom 01.05.2015 (Anlage 28)

Der NABU merkt an, dass durch den Bebauungsplan Teile der Ausgleichsflächen für die Begradigung des Broicher Baches (Bereich Spielhaus) überplant würden. Die Bebauung sollte sich nur auf die bebauten Teile der Schule beschränken, um den parkähnlichen Charakter vor dem Gymnasium zu erhalten und das Broichbachtal nicht zu beeinträchtigen. Darüber hinaus handele es sich, entgegen der Darstellung, in weiten Teilen um eine erstmalige Inanspruchnahme der Flächen. Der Bebauungsplan wird seitens des NABU abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem angesprochenen Bereich des Spielhauses an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes wird ein ehemaliger Spielplatz überplant, welcher nach dem Brand des Spielhauses nicht mehr genutzt wurde und welcher seitdem als Brachfläche in der Örtlichkeit vorhanden ist. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt an dieser Stelle eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 62 – 3. Änderung – und Nr. 62 (Blatt 8) setzen hier bisher „Grünflächen Freizeitpark“ bzw. „Park-, Grünanlage“ fest.

Der Hinweis des NABU, in Bezug auf die Lage von ökologischen Ausgleichsflächen für die Begradigung des Broicher Baches im Bereich des Spielhauses, wurde seitens der Verwaltung geprüft. Der Verwaltung liegen trotz intensiver Recherche keine Informationen über das Vorhandensein von rechtsverbindlichen ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes vor, zumal eine Spielplatzfläche auch die diesbezüglichen Voraussetzungen an eine Ökoausgleichsfläche im herkömmlichen Sinne nicht erfüllt.

Diesbezüglich wird außerdem auf die Stellungnahme des Umweltamtes der Städteregion Aachen verwiesen, welche die Bedenken des NABU nicht bestätigt.

Der parkähnliche Charakter im Bereich vor dem Gymnasium soll möglichst unverändert bleiben. Insbesondere der Baumbestand an der nördlichen Plangebietsgrenze zum Alsdorfer Weiher und an der südlichen Plangebietsgrenze zu der Bebauung am Anemonenweg soll erhalten werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan Nr. 328 in diesen Bereichen öffentliche Grünflächen fest und sichert den erhaltenswerten Baumbestand planungsrechtlich. Soweit die, für die Bebauung erforderlichen, Geländeänderungen innerhalb des Plangebietes dies zulassen, werden auch erhaltenswerte Bäume an den westlichen Randbereichen zum Erhalt festgesetzt. Auf diese Weise sollen die Durchgrünung des geplanten Wohngebietes sowie die damit verbundene hohe Wohnqualität gesichert werden. Zudem wird der Grünanteil des geplanten Wohngebietes durch den in Planvariante 3B vorgesehenen zentralen Grünzug erhöht, dagegen wird in Variante 4 der Bereich des ehemaligen Spielhauses als grüne Spielplatzfläche vorgesehen. Weitere Begrünungen sind in bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Eine naturschutzrechtliche Beeinträchtigung des Broichbachtals ist zudem nicht zu befürchten, da das Plangebiet außerhalb der umliegenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete liegt.

Die Flächen des Gymnasiums umfassen auch Bereiche, die sich in der Örtlichkeit als Grünflächen darstellen und zum Teil einen dichten Baumbestand aufweisen. Trotzdem handelt es sich hierbei nicht um naturbelassene Flächen, sondern um Bereiche die im Zuge der Geländeanpassungen zum Bau der Schule und des Sportplatzes umfangreich verändert wurden. Seitdem hat sich über die Jahre auf den Flächen eine entsprechende Vegetation entwickelt, die den begrünten Charakter des Schulgeländes prägt. Bei der Überplanung der Flächen handelt es sich demnach nicht um eine erstmalige Inanspruchnahme, sondern um eine Überplanung begrünter Teile des künstlich angelegten Schulgeländes.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind südlich und nördlich des Tennisplatzes weitere Grünflächen vorhanden, die von den Planungen betroffen sind. Die Tennisplätze selbst sind fast vollständig mit einem Tartanbelag versiegelt. Die Fläche nördlich der Tennisplätze war in der Vergangenheit bereits mit dem zwischenzeitlich abgebrannten Spielhaus bebaut. Allein die kleine Teilfläche südlich der Tennisanlage würde erstmalig bebaut. Aufgrund dieser Umstände ist die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 328 gewählte Formulierung zutreffend, dass es sich um die Überplanung eines bereits zu überwiegenderen Teilen bebauten Bereichs handelt und somit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zu den Grünbereichen innerhalb des Plangebietes zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird in der Bauleitplanung adäquat Rechnung getragen, eine darüber hinausgehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Darstellung der Rechtslage:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 328 – 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher – ist zur Analyse der Topografie bereits im März 2012 eine Vermessung des Geländes durchgeführt worden. Darüber hinaus wurde ein Bodengutachten (Januar 2013, Baugrund Süd) erstellt, welches Auskunft über den Baugrund und die Bodenverhältnisse, insbesondere in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, gegeben hat. Die Kosten für diese Untersuchungen wurden von der Stadt Alsdorf getragen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist die Beauftragung weiterer Ingenieuraufträge hinsichtlich des Schallschutzes, des Arten- und Landschaftsschutzes sowie der Erschließungsplanung (Straßen, Entwässerung,

Geländemodulation) erforderlich (weiteres je nach Verfahrensverlauf).

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher – handelt es sich um die Überplanung eines bereits zu überwiegenderen Teilen bebauten Bereichs und somit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme (Flächenrecycling). Im Zuge des weiteren Verfahrens werden eine Artenschutzprüfung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 328 erarbeitet. Darüber wird ein Umweltbericht als Anhang zur Begründung erstellt.

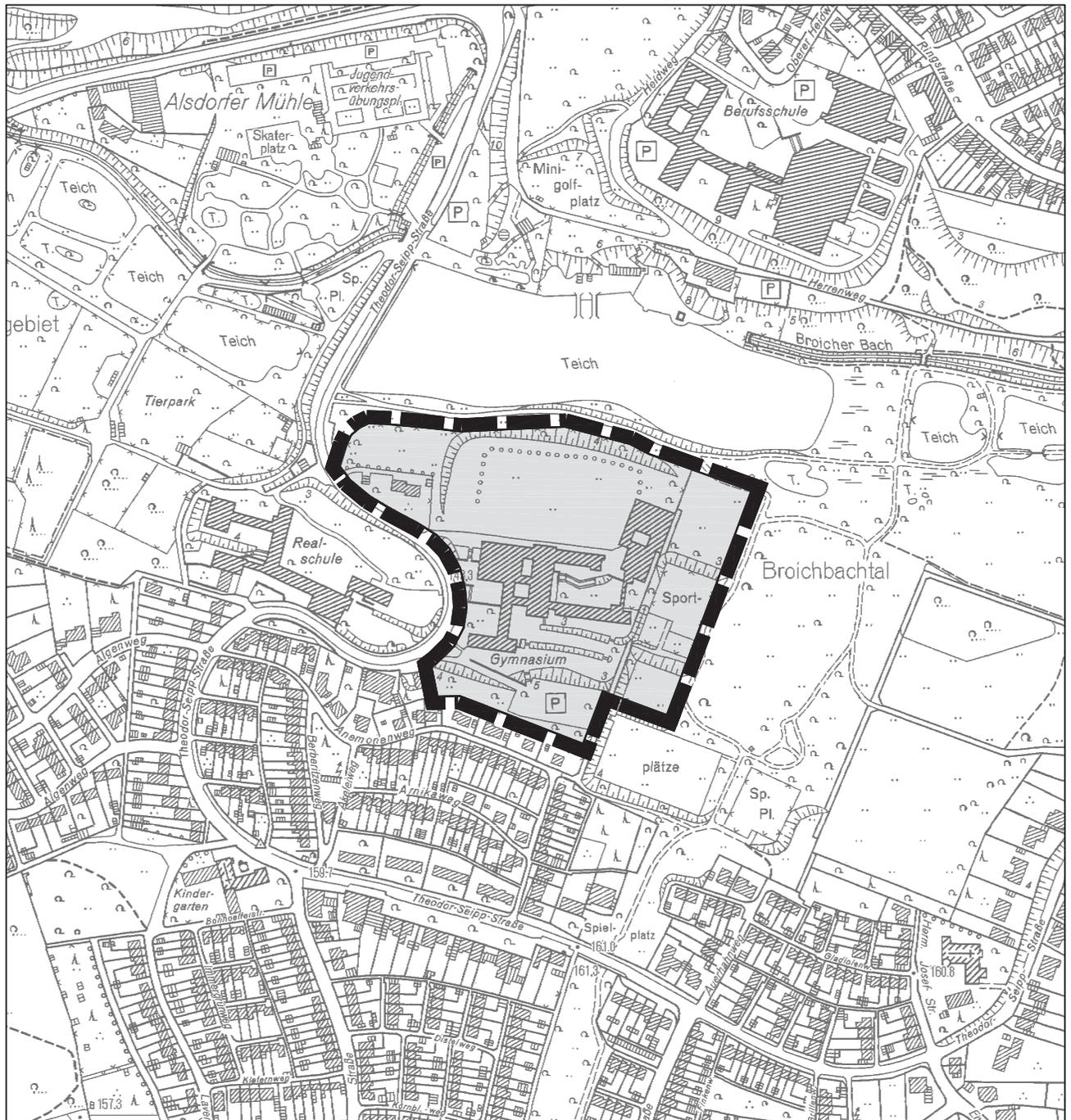
Der Bebauungsplan Nr. 328 soll die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von hochwertigem Wohnraum für insbesondere junge Familien schaffen und damit der Überalterung des Stadtteils Ofden und der Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenwirken.

Anlage/n:

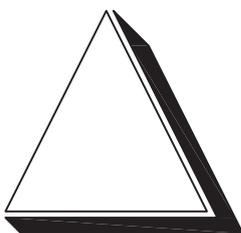
- Anlage 1 Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 328
- Anlage 2 Variante 3B des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 328
- Anlage 3 Variante 4 des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 328
- Anlage 4 Städtebauliche Kennzahlen zu den Vorentwürfen 3B und 4
- Anlage 5 Stellungnahme FG 4.3-Hoch-, Tiefbau und Verkehrsplanung vom 14.04.2015
- Anlage 6 Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 328, Baugrund Süd, 21.03.2013
- Anlage 7 Entwässerungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 328, IWB, 24.05.2013
- Anlage 8 Anschreiben frühzeitige Behördenbeteiligung BP 328 vom 02.03.2015
- Anlage 9 Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerversammlung vom 18.03.2015
- Anlage 10 Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerversammlung vom 29.04.2015
- Anlage 11 Übersicht über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 12 Protokoll der Bürgerversammlung vom 18.03.2015
- Anlage 13 Protokoll der Bürgerversammlung vom 29.04.2015
- Anlage 14 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 13.03.2015
- Anlage 15 Polizeipräsidium Aachen Direktion Verkehr, Schreiben vom 16.03.2015
- Anlage 16 EBV GmbH, Schreiben vom 16.03.2015
- Anlage 17 Erft Verband, Schreiben vom 17.03.2015
- Anlage 18 Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 23.03.2015
- Anlage 19 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 27.03.2015

- Anlage 20 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 24.04.2015
- Anlage 21 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 30.03.2015
- Anlage 22 RWE Power AG, Schreiben vom 30.03.2015
- Anlage 23 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 01.04.2015
- Anlage 24 Städteregion Aachen, Schreiben vom 07.04.2015
- Anlage 25 Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 09.04.2015
- Anlage 26 Regionetz GmbH, Schreiben vom 09.04.2015
- Anlage 27 Enwor GmbH, Schreiben vom 16.04.2015
- Anlage 28 NABU, Schreiben vom 01.05.2015

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



PLANGEBIET



BEBAUUNGSPLAN NR. 328

AM WEIHER

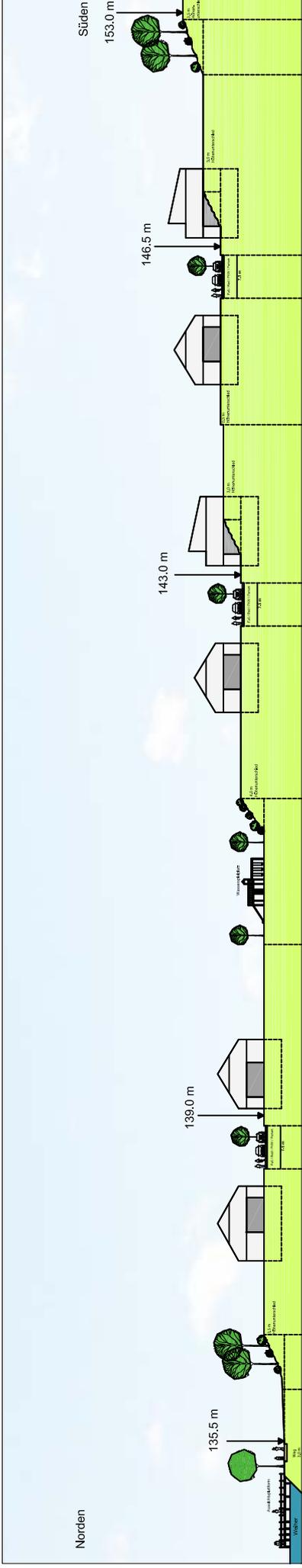
MASSTAB 1:5.000

STAND: 19.01.2015

Städtebaulicher Vorentwurf 3B zum Bebauungsplan Nr. 328 - Am Weiher -



Städtebaulicher Vorentwurf 3B zum Bebauungsplan Nr. 328 - Am Weiher - Systemschnitt

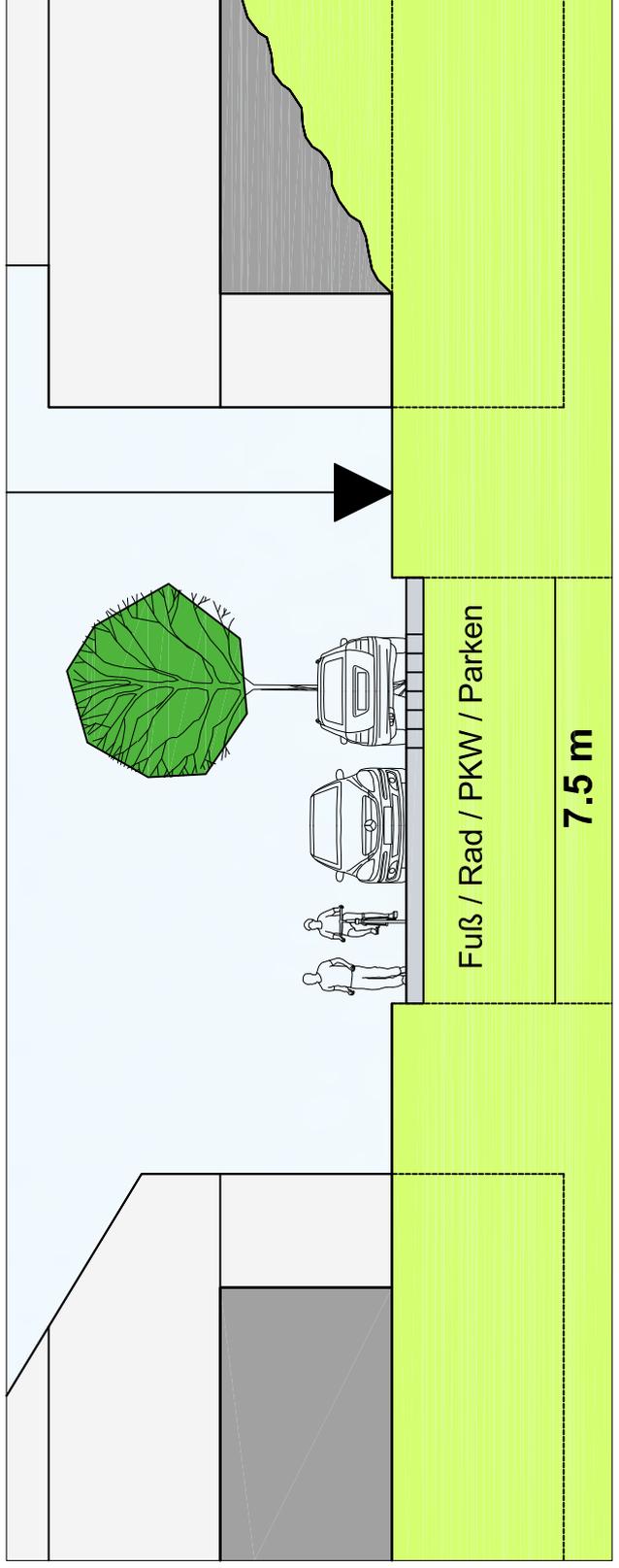


FG 2.1 - Bauleitplanung

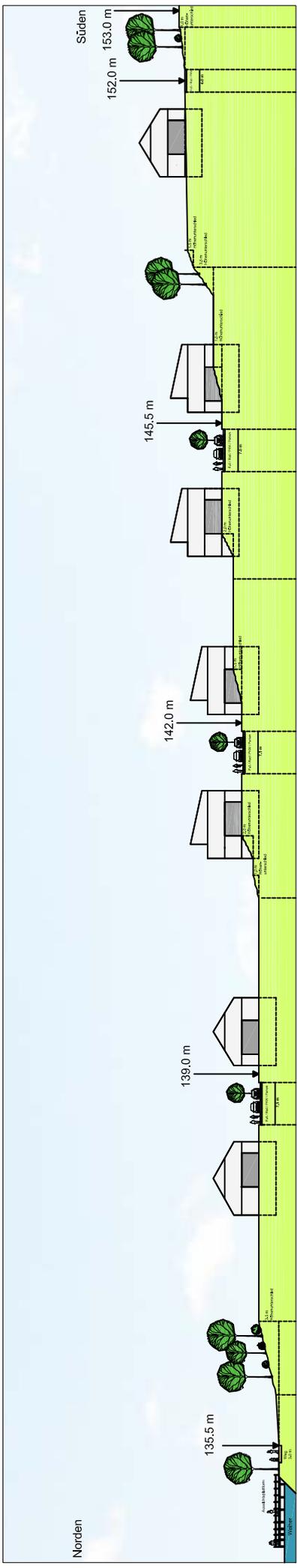
Stand 08.07.2015

Maßstab 1:1000

Querschnitt der Stichstraßen (Mischverkehr)



Städtebaulicher Vorentwurf 4 zum Bebauungsplan Nr. 328 - Am Weiher - Systemschnitt

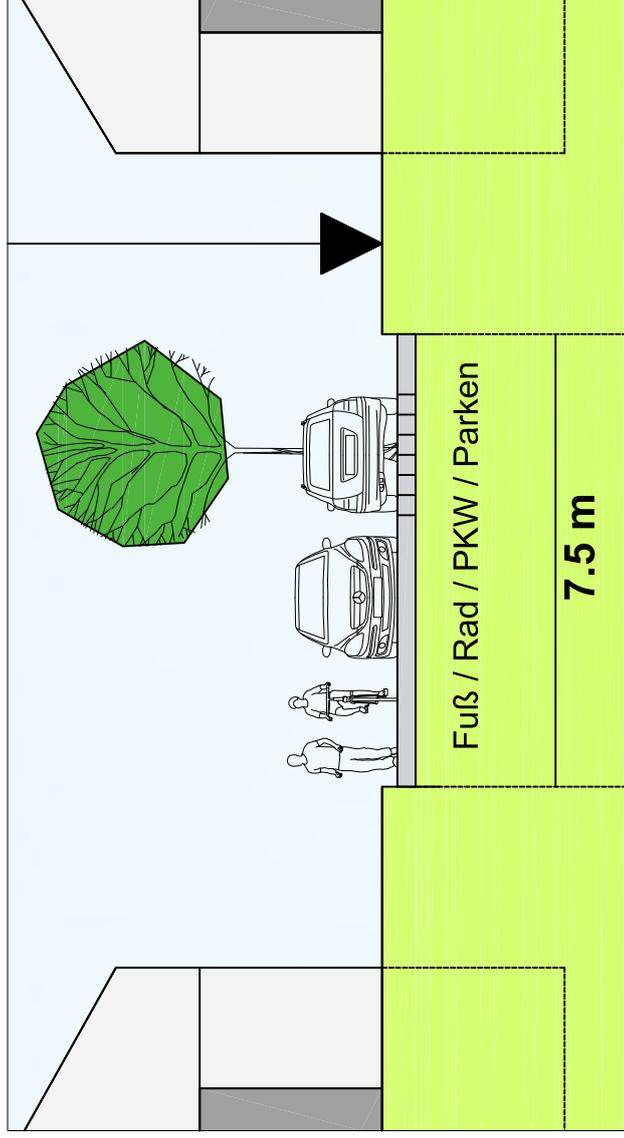


FG 2.1 - Bauleitplanung

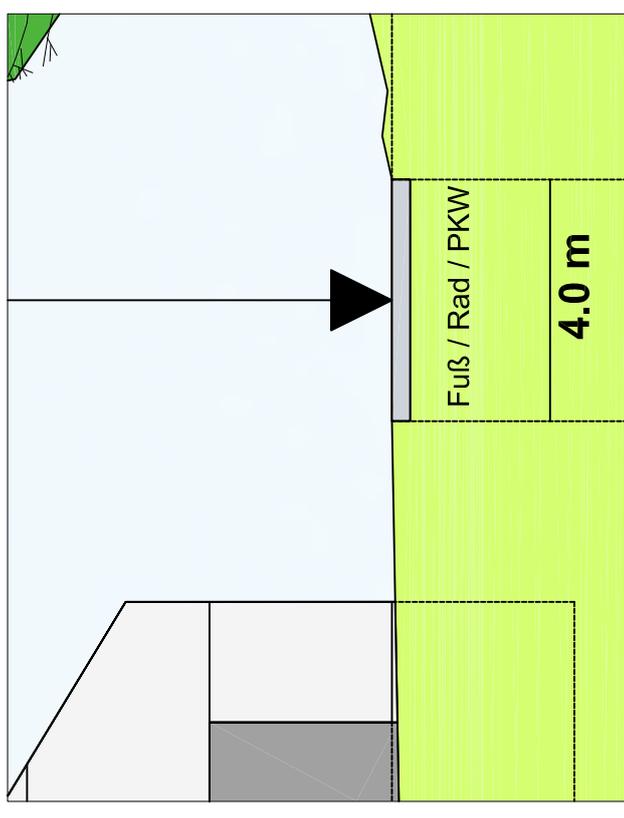
Stand 08.07.2015

Maßstab 1:1000

Querschnitt nördliche Stichstraßen (Mischverkehr)



Querschnitt südliche Stichstraße (Mischverkehr)



**Gegenüberstellung der städtebaulichen Kennzahlen zu den Vorentwürfen 3B und 4
des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher –**

	Öffentliche Verkehrsflächen		Fußwege in Grünflächen (Neuplanung)		Fußwege in Grünflächen (Bestand)		Öffentliche Grünflächen		Vermarktungsfähige Grundstücksflächen		Anzahl der Grundstücke		Gesamtgröße des Plangebietes	
	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%			m²	%
Städtebaulicher Vorentwurf 3B	5.509	10,6	499	0,9	-	-	11.227	21,7	34.620	66,8	58		51.855	100
Städtebaulicher Vorentwurf 4	5.746	11,0	465	0,9	312	0,6	14.759	28,2	30.966	59,3	58		52.248	100

FG 2.1 Bauleitplanung

Stand 07.08.2015

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 Neubauegebiete 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

BauGrund Süd • Monnetstraße 5 • D-52146 Würselen

Telefon 02405 40885-0
Telefax 02405 40885-29
nl-aachen@baugrundsued.de
www.baugrundsued.de

baugrund süd

Gesellschaft
für Bohr- und Geotechnik mbH

**Bodengutachten zum
Bebauungsplan Nr. 328 - Theodor-Seipp-Straße
in Alsdorf-Ofden**

Aktenzeichen: AAZ 13 01 001

Auftraggeber: Stadt Alsdorf
Der Bürgermeister
Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf

Auftrag vom: 16.01.2013

Datum: 21.03.2013

Inhalt	Seite
1 Bauvorhaben, Vorgang	3
2 Verwendete Unterlagen und Literatur	3
3 Durchgeführte Untersuchungen	4
4 Geologische und hydrogeologische Verhältnisse	5
5 Baugrundaufbau	5
5.1 Aufüllungen	5
5.2 Lösslehm (Decklehm)	5
5.3 Terrassensedimente	5
5.4 Tertiär	6
6 Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten	6
7 Versickerung von Niederschlagswasser	7
8 Kanal- und straßentechnische Erschließung	9
9 Bau von Wohnhäusern	10

Anlagen

- 1 Ausschnitte aus der hydrologischen Karte, Blatt Eschweiler i.M. 1:25.000/1.000
- 2 Lageplan, Lage der Erkundungen i.M. ca. 1:2.000
- 3 Bohrprofile i.M. 1:50 und Schichtenverzeichnisse der Rammkernsondierungen

1 Bauvorhaben, Vorgang

Die Stadt Alsdorf plant die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im nordwestlichen Stadtgebiet von Alsdorf. Das ca. 8,2 ha große Projektgebiet befindet sich im Stadtteil Ofen zu beiden Seiten der Theodor-Seipp-Straße und umfasst die beiden Gelände des Gymnasiums und der Realschule sowie den westlichen Teil der Grünfläche östlich des Gymnasiums. Im Norden grenzt das Projektgebiet an den Alsdorfer Weiher.

Die Firma BauGrund Süd wurde mit Datum vom 16.01.2013 von der Stadt Alsdorf beauftragt, ein Bodengutachten für das Plangebiet zu erstellen und die hierzu erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Hierbei stand insbesondere die Frage der Möglichkeit einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund (Versickerung) im Vordergrund.

2 Verwendete Unterlagen und Literatur

- [1]: BP 328 – Theodor-Seipp-Straße – Lage des Plangebietes i.M. 1:10.000
- [2]: Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 328 i.M. 1:1.000, Stand: 13.12.2012, Stadt Alsdorf, FG 2.1 Bauleitplanung
- [3]: Vermessungsplan i.M. 1:1.000
- [4]: BP 328 – Theodor-Seipp-Straße – Bestand und Neuplanung i.M. 1:1.000
- [5]: Topographische Karte i.M. 1:25.000, Blatt 5103 Eschweiler
- [6]: Hydrologische Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt Eschweiler i.M. 1: 25.000/1.000
- [7]: Machbarkeitsstudie Ofdener Feld, Stellungnahme zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Möglichkeit der Errichtung von Versickerungsanlagen zur Einleitung von Niederschlagswasser vom 09.07.2010, Stadt Alsdorf, Eigenbetrieb Technische Dienste
- [8]: Berufskolleg Alsdorf, Stellungnahme zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Möglichkeit der Errichtung von Versickerungsanlagen zur Einleitung von Niederschlagswasser vom 06.11.2008, Kreis Aachen Amt für Kreisplanung und Projektmanagement
- [9]: B 57 Würselen – Alsdorf, Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Vorschläge für Sicherungsmaßnahmen vom 17.11.2008, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Vile-Eifel, Außenstelle Aachen
- [10]: EAB, Empfehlungen des Arbeitsausschusses „Baugruben“, Hrsg. Deutsche Gesellschaft für Geotechnik e.V., 4. Auflage, 2006, Verlag W. Ernst & Sohn
- [11]: Köhler, R.: Tiefbauarbeiten für Rohrleitungen, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Bau-Fachinformationen GmbH, Köln, 1995
- [12]: Floss, R.: ZTVE - StB 94, Fassung 1997 – Kommentar mit Kompendium Erd- und Felsbau, Kirschbaum-Verlag, Berlin, 2006

3 Durchgeführte Untersuchungen

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 28.02.2013 gleichmäßig über das Projektgebiet verteilt insgesamt 10 Rammkernsondierungen (RKS, Ø 80/60/40 mm) niedergebracht. Die Ansatzstellen der Baugrundaufschlüsse wurden den Fragestellungen entsprechend festgelegt und sind in Anlage 2 in einem Lageplan dargestellt. Die Aufschlusstiefe betrug zwischen 2,0 m und 6,0 m unter GOK.

Des Weiteren lagen die Ergebnisse zahlreicher in der näheren und weiteren Umgebung durchgeführter Erkundungskampagnen zur Bodenschichtung und Durchlässigkeit der anstehenden Böden vor. Aufgrund der bereits vorliegenden, ausreichenden Erkenntnisse und Übertragbarkeit der Ergebnisse wurde im Rahmen der aktuellen Untersuchungskampagne auf weitere Feld- oder Laborversuche verzichtet.

4 Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Stratigraphie

Der tiefere Untergrund im Projektgebiet wird von marinen Sedimenten der Kölner Schichten aufgebaut. Gemäß der Hydrologischen Karte (siehe Anlage 2) werden die tertiären Böden von Lösslehm in Dicken von wenigen Metern überdeckt. Im südlichen (morphologisch höheren) Teil des Untersuchungsgebietes finden sich zwischen den überwiegend feinsandigen Schichten aus dem Tertiär und den Decklehmen in geringer Mächtigkeit sandig-kiesige Ablagerungen der Älteren Hauptterrasse der Maas. Die Ergebnisse der hergestellten Baugrundaufschlüsse bestätigen diese Angaben.

Grundwasser

Die Oberfläche des Grundwassers befindet sich etwa auf Höhe des Wasserspiegels im Broicher Bach bzw. Alsdorfer Weiher.

Die aufgeschlossenen Böden waren überwiegend erdfeucht. In den im nördlichen Bereich des Projektgebietes niedergebrachten Rammkernsondierungen zeigten sich die Böden in den unteren Abschnitten der Rammkernsondierungen als vernässt. In den am Südufer des Weihers etwa 20 m vom Gewässer entfernt hergestellten Aufschlüssen wurden nach Abschluss der Sondierarbeiten in den Bohrlöchern Wasserstände in Tiefen zwischen ca. 2,3 m und 2,6 m unter GOK festgestellt.

5 Baugrundsichtung

Der Untergrund lässt sich im Projektgebiet stratigraphisch wie folgt untergliedern:

- Auffüllungen
- Lösslehm (Decklehm)
- Terrassensedimente
- Tertiär

5.1 Auffüllungen

In allen Aufschlüssen wurden als oberste Schicht aufgefüllte Böden angetroffen. Die Untergrenze der Füllböden lag in einer Tiefe zwischen ca. 0,4 m und ca. 1,9 m unter GOK. Zur Beschreibung der erbohrten Böden siehe Anlage 3. Es ist davon auszugehen, dass im Projektgebiet flächendeckend Auffüllungen in ähnlichen Mächtigkeiten anstehen.

5.2 Lösslehm (Decklehm)

Mit Ausnahme der Rammkernsondierungen RKS 9 und 10 wurden in allen hergestellten Aufschlüssen unterhalb der Auffüllungen gewachsene Lösslehm Böden angetroffen. In den Rammkernsondierungen RKS 1, 2, 4 und 6 wurde die Untergrenze der Lehm Böden nicht erreicht, d.h. die Lehm Böden reichen hier bis in eine Tiefe von > 6,0 m unter GOK. In den übrigen Aufschlüssen lag die Untergrenze in Tiefen zwischen ca. 3,2 m und 5,7 m unter GOK. In Tabelle 1 ist die Untergrenze der Lehm Böden in den Aufschlüssen zusammengefasst.

Aufschluss Nr.	Untergrenze der Decklehme [m u. GOK]
RKS 1	> 6,0
RKS 2	> 6,0
RKS 3	ca. 3,8
RKS 4	> 6,0
RKS 5	ca. 5,7
RKS 6	> 6,0
RKS 7	ca. 5,2
RKS 8	ca. 3,2
RKS 9	keine Lehm Böden angetroffen
RKS 10	kein Lehm Böden angetroffen

Tab. 1: Untergrenze der Decklehme in den Aufschlüssen

Die (schwach) feinsandigen Schluffe besaßen in der organoleptischen Ansprache eine überwiegend weiche bis steife Konsistenz.

5.3 Terrassensedimente

In den Rammkernsondierungen RKS 5, 8 und 10 wurden unterhalb des Lösslehms (RKS 5 und 8) bzw. der Auffüllungen (RKS 10) ab Tiefen von ca. 5,7 m (RKS 5), 3,2 m (RKS 8) bzw. 0,9 m unter GOK (RKS 10) die Sedimente der Älteren Hauptterrasse der Maas angetroffen. Die fluviatilen Ablagerungen zeigten sich als z.T. schluffige (verlehmte), kiesige Sande und kiesig-sandiger Schluff.

In den Rammkernsondierungen RKS 8 und 19 wiesen die Terrassensedimente jeweils nur sehr geringe Mächtigkeiten von ca. 0,5 m (RKS 8) bzw. 0,7 m auf. In der Rammkernsondierung RKS 5 wurde die Untergrenze der Terrassenböden nicht erreicht (UK > 6,0 m unter GOK).

5.3 Tertiär

In den Rammkernsondierungen RKS 3 und 7 – 10 wurden die im gesamten Projektgebiet den tieferen Untergrund aufbauenden tertiären Kölner Schichten erbohrt

Die marinen Sedimente bestanden überwiegend aus hellbraunen bis grauen Feinsanden. In der Rammkernsondierung RKS 3 setzten sich die Böden aus einer Wechsellagerung aus feinsandigem Mittelsand und fein- bis mittelkiesigem Sand zusammen.

6 Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten

Auffüllungen

Die Durchlässigkeit aufgefüllter Böden ist i.W. abhängig vom Aufbau, der Zusammensetzung (Kornverteilung) und der Lagerungsdichte. Hierbei sind Bandbreiten von $k_f = 1 \times 10^{-3}$ m/s (ungebundene Tragschichten, Kiessande) bis $k_f = 5 \times 10^{-8}$ m/s (tonige Lehmböden) möglich, bei erheblichen Schwankungen in vertikaler und horizontaler Richtung.

Lösslehm (Decklehme)

Der Durchlässigkeitsbeiwert der gewachsenen Lehmböden liegt i.d.R. zwischen $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s und 5×10^{-8} m/s. In 1992 südöstlich des Projektgebietes durchgeführte in-situ Versickerungsversuche in Bohrlöchern von Großbohrungen ergaben eine Wasserdurchlässigkeit der Decklehme zwischen ca. $k_f = 1,2 \times 10^{-6}$ m/s und $k_f = 4,7 \times 10^{-7}$ m/s (i.M. $k_f = 9 \times 10^{-7}$ m/s).

Ältere Hauptterrasse der Maas (Terrassensedimente)

In der Hydrologischen Karte wird für die Maasterrasse eine mittlere Wasserdurchlässigkeit von $k_f = 7 \times 10^{-3}$ m/s aufgeführt. Erfahrungsgemäß ist im Hangenden der Terrasse die Durchlässigkeit durch einen erhöhten Feinkornanteil jedoch deutlich geringer.

Aus den Kornverteilungskurven der an südöstlich des Baufeldes aufgeschlossenen Böden durchgeführten Nasssiebungen lässt sich eine Wasserdurchlässigkeit der hangenden Partien der Maasablagerungen von rd. $k_f = 7 \times 10^{-6} - 2 \times 10^{-5}$ m/s ableiten. In 1992 südöstlich des Projektgebietes durchgeführte in-situ Versickerungsversuche in Bohrlöchern von Großbohrungen (siehe Unterlage [7]) ergaben mit Wasserdurchlässigkeiten zwischen $k_f = 9,4 \times 10^{-6}$ m/s und $k_f = 5,5 \times 10^{-5}$ m/s (i.M. $k_f = 3,0 \times 10^{-5}$ m/s) ähnliche Werte.

Tertiär

Bei der Betrachtung der Wasserdurchlässigkeit der hangenden Abschnitte der tertiären Sedimentschichten ist zwischen überwiegend fein- (bis mittel-) sandigen und daher relativ gut wasserdurchlässigen Horizonten und tonig-schluffigen und somit (sehr) gering durchlässigen Partien zu unterscheiden. In bindigen (tonig-schluffigen) Bereichen ist von einem mittleren k_f -Wert von ca. $1 \times 10^{-8} - < 10^{-9}$ m/s auszugehen. Für sandige Lagen wird in der Hydrologischen Karte eine mittlere Wasserdurchlässigkeit in einer Größenordnung von $k_f = 1$ bis 5×10^{-5} m/s angegeben. Aus der Kornverteilungskurve aus Unterlage [7] lässt sich nach Beyer eine Wasserdurchlässigkeit von ca. $k_f = 1 \times 10^{-4}$ m/s ableiten.

7 Versickerung von Niederschlagswasser

Grundlage für die Planung, den Bau und den Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser stellt das DWA-Regelwerk mit dem Arbeitsblatt A 138 aus April 2005 dar. Hiernach werden Böden für die Einleitung von Niederschlagswasser als geeignet angesehen, deren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert zwischen $k_f = 1 \times 10^{-3}$ m/s und $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s beträgt. Der Sickerraum, d.h. der Abstand zwischen Sickerebene und dem höchsten Grundwasserspiegel soll mindestens 1,0 m betragen.

Die im östlichen und mittleren Bereich des Projektgebietes über weite Bereiche in größerer Mächtigkeit anstehenden, z.T. bis in eine Tiefe von $> 6,0$ m unter GOK reichenden **Lösslehm Böden** kommen aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit ($k_f < 10^{-6}$ m/s) für eine konzentrierte Einleitung von Niederschlagswasser nicht in Frage. Gleiches gilt für **aufgefüllte Böden**.

Die sich im westlichsten Teil unterhalb der Decklehme anschließenden **Terrassensedimente** stellen hinsichtlich ihrer Wasserdurchlässigkeit zwar erfahrungsgemäß insgesamt einen grundsätzlich geeigneten Boden dar, aufgrund der nur sehr geringen Schichtdicke und des im Hangenden häufig erhöhten Feinkornanteils sind die Sedimente der Maas jedoch im vorliegenden Fall nur sehr eingeschränkt zur Versickerung geeignet.

Die im Liegenden der Terrassenablagerungen bzw. unterhalb der Decklehme, im westlichsten Abschnitt des Projektgebietes auch bereits unmittelbar unterhalb GOK anstehenden **tertiären Ablagerungen** besitzen bei (fein-) sandiger Ausbildung ebenfalls eine insgesamt ausreichende Wasserdurchlässigkeit ($k_f = \text{ca. } 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$). Örtlich eingeschaltete, tonig-schluffige Lagen können jedoch stellenweise zu einer deutlichen Verringerung bzw. inhomogenen Wasserdurchlässigkeit führen, so dass die Schichten des Tertiärs insgesamt als für eine Versickerung nur eingeschränkt geeignet anzusehen sind.

Der **Grundwasserspiegel** korrespondiert in etwa mit dem Wasserstand in dem nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Gewässer. Südlich des Gewässers, im morphologisch tiefsten Bereich des Untersuchungsgebietes, liegt die Grundwasseroberfläche dementsprechend in nur geringer Tiefe unter GOK.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Erkundungen ist **im östlich der Theodor-Seipp-Straße liegenden Abschnitt des Bebauungsplangebietes** aufgrund der hier vermutlich überall bis in eine Tiefe von mindestens ca. 4 m (überwiegend vermutlich erst ab 5 – 6 m) unter GOK anstehenden, zur Versickerung nicht geeigneten Lösslehmböden eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über zentrale oder dezentrale Versickerungsanlagen u.E. nicht möglich.

Eine Errichtung von **Versickerungsbecken am südlichen Ufer des Alsdorfer Weihers**, wie in der Vorplanung angedacht, dürfte aufgrund der hier bis in Tiefen zwischen ca. 4,0 m und > 6,0 m reichenden Lehmböden und des geringen Flurabstands des Grundwassers u.E. ebenfalls nicht realisierbar sein.

Westlich der Theodor-Seipp-Straße (Gelände der Realschule) weisen die Lehmböden vermutlich überwiegend eine (deutlich) geringere Mächtigkeit auf bzw. fehlen im westlichsten Abschnitt auch ganz. Die hier bereits in relativ geringer Tiefe anstehenden Terrassenböden bzw. tertiären Schichten sind, wie bereits erwähnt, insgesamt zumindest eingeschränkt zur Einleitung von Niederschlagswasser geeignet. Dementsprechend dürfte **etwa westlich der Ansatzstelle der Rammkernsondierung RKS 8** (siehe Anlage 2) eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund hinsichtlich der Bodenschichtung bzw. Durchlässigkeit des Untergrunds zumindest bereichsweise möglich sein. Hierbei ist jedoch neben der (sehr) geringen Dicke (Terrassenböden) bzw. wechselnden Durchlässigkeit (tertiäre Schichten) der anstehenden Böden insbesondere auch die Morphologie des Geländes zu berücksichtigen (Hanglage!).

Des Weiteren ist aufgrund der vg. Parameter grundsätzlich eine **dezentrale Einleitung** (je Grundstück/Gebäude) gegenüber einer zentralen Einleitung zu bevorzugen. Die Einleitung kann z.B. Grundstücks-/Gebäudeweise (Einfamilienhäuser) über Rigolen bzw. Sickerschlitze erfolgen. Bei der Festlegung der Tiefenlage der Versickerungsebene ist insbesondere die Geländemorphologie zu berücksichtigen.

Die **Errichtung eines Versickerungsbeckens** gemäß Vorplanung dürfte aufgrund des nördlich angrenzenden Hangs (je nach Geländemorphologie nach der Erschließung) voraussichtlich mit besonderen Anforderungen/Schwierigkeiten hinsichtlich der erforderlichen Tiefenlage der Versickerungsebene etc. verbunden sein. Ggf. kann das Niederschlagswasser des Generationenwohnhauses in ein entsprechend dimensioniertes Becken eingeleitet werden.

Sollte für diesen Teil des Planungsgebietes weiterhin eine Versickerung von Niederschlagswasser in Erwägung gezogen bzw. beabsichtigt werden, sind **an den in Frage kommenden Standorten (Grundstücken/Flächen) weitere Rammkernsondierungen durchzuführen** (Verdichtung des Aufschlussrasters).

8 Kanal- und straßentechnische Erschließung

Insgesamt sind die im Projektgebiet vorliegenden Baugrundverhältnissen hinsichtlich der im Rahmen einer Erschließung erforderlichen Erdarbeiten als relativ unproblematisch einzustufen.

Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Gemäß den Ergebnissen der durchgeführten Baugrunderkundungen stehen in den im Rahmen der Erschließung herzustellen Leitungsräben und Baugruben (außerhalb von Füllböden) voraussichtlich überwiegend Lösslehm Böden, im westlichen Abschnitt des Projektgebietes auch Terrassenböden oder tertiäre Schichten an. Der Grundwasserspiegel befindet sich deutlich unterhalb der Aushubsohlen, lediglich im nördlichsten Bereich muss nahe des Gewässers ab einer Aushubtiefe von ca. 2,0 m unter GOK mit Grundwasser gerechnet werden.

Die gewachsenen Bodenschichten sind, sofern die bindigen Partien eine mindestens steife Konsistenz besitzen, als Gründungsböden für (Rohr-) Leitungen, Schächte u.a. grundsätzlich gut geeignet.

Die Aushubböden sind den Bodenklassen 3 und 4 nach DIN 18300 zuzuordnen. In den im Rahmen der Felderkundungen aufgeschlossenen Füllböden wurden keine sicht- oder richtbaren Verunreinigungen festgestellt.

Sofern die Platzverhältnisse es zulassen, können die Wandungen der Gräben/Baugruben grundsätzlich unter den entsprechend der Kornverteilung der Böden zulässigen Neigungen geböschert hergestellt werden. Dort, wo sie senkrecht hergestellt werden sollen/müssen, sind die Wände der Gräben/Baugruben bei Aushubtiefen > 1,25 m zu verbauen. Im anstehenden Baugrund dürften überwiegend großflächige Verbauplatten ausreichend sein.

Straßenbau

Gemäß den Ergebnissen der Felderkundungen stehen im Erschließungsgebiet bis in Tiefen von ca. 1,0 m unter GOK voraussichtlich überwiegend aufgefüllte Böden oder gewachsene, steife Lösslehmböden, örtlich auch tertiäre Feinsande an.

Die ZTVE-StB 09 fordert, dass das 10 % - Mindestquantil für den Verdichtungsgrad bei einem gemischt- und feinkörnigen Böden im Bereich bis 0,5 m unter Planum (mindestens) $D_{Pr} = 97 \%$ betragen muss. Des Weiteren ist auf dem Planum ein Verformungsmodul von mindestens $E_{V2} = 45 \text{ MN/m}^2$ erforderlich. Dieser Wert dürfte in den in Höhe des Planums anstehenden Böden in unverbessertem Zustand – auch durch Nachverdichtung – voraussichtlich überwiegend nicht erzielt werden können. Im vorliegenden Fall dürfte daher entlang der geplanten Straße und Wege über weite Bereiche eine Vergrößerung der Dicke der ungebundenen Tragschichten (Bodenaustausch) erforderlich werden. Alternativ ist grundsätzlich auch eine Bodenverbesserung (z.B. durch Kalken) möglich.

9 Bau von Wohnhäusern

Bei mindestens steifer Konsistenz der bindigen Partien können die anstehenden Böden für die geplanten Wohnhäuser erfahrungsgemäß als insgesamt ausreichend tragfähig angesehen werden. Die Gebäude können im vorliegenden Fall grundsätzlich mit oder ohne Keller auf Streifenfundamenten oder tragenden Sohlplatten errichtet werden.

Östlich der Theodor-Seipp-Straße dürften die Gründungssohlen voraussichtlich sowohl bei Unterkellerung als auch bei Bau ohne Keller überwiegend innerhalb gewachsener Lösslehmböden, bei Gründung in geringer Tiefe örtlich ggf. auch von Auffüllungen zu liegen kommen. Im westlichsten Abschnitt des Projektgebietes befinden sich die Gründungssohlen hingegen voraussichtlich z.T. – je nach Aushubtiefe – auch innerhalb von Terrassensedimenten oder tertiären Schichten.

Aufgrund der wechselnden Bodenschichtung, insbesondere der variierenden Mächtigkeit der relativ setzungsempfindlichen Lehmböden, wird empfohlen, nach der Erschließung jeweils bauwerksbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen.

Im Rahmen der weiteren Planung stehen wir Ihnen gerne zur geotechnischen Beratung zur Verfügung.

Würselen, den 21.03.2013

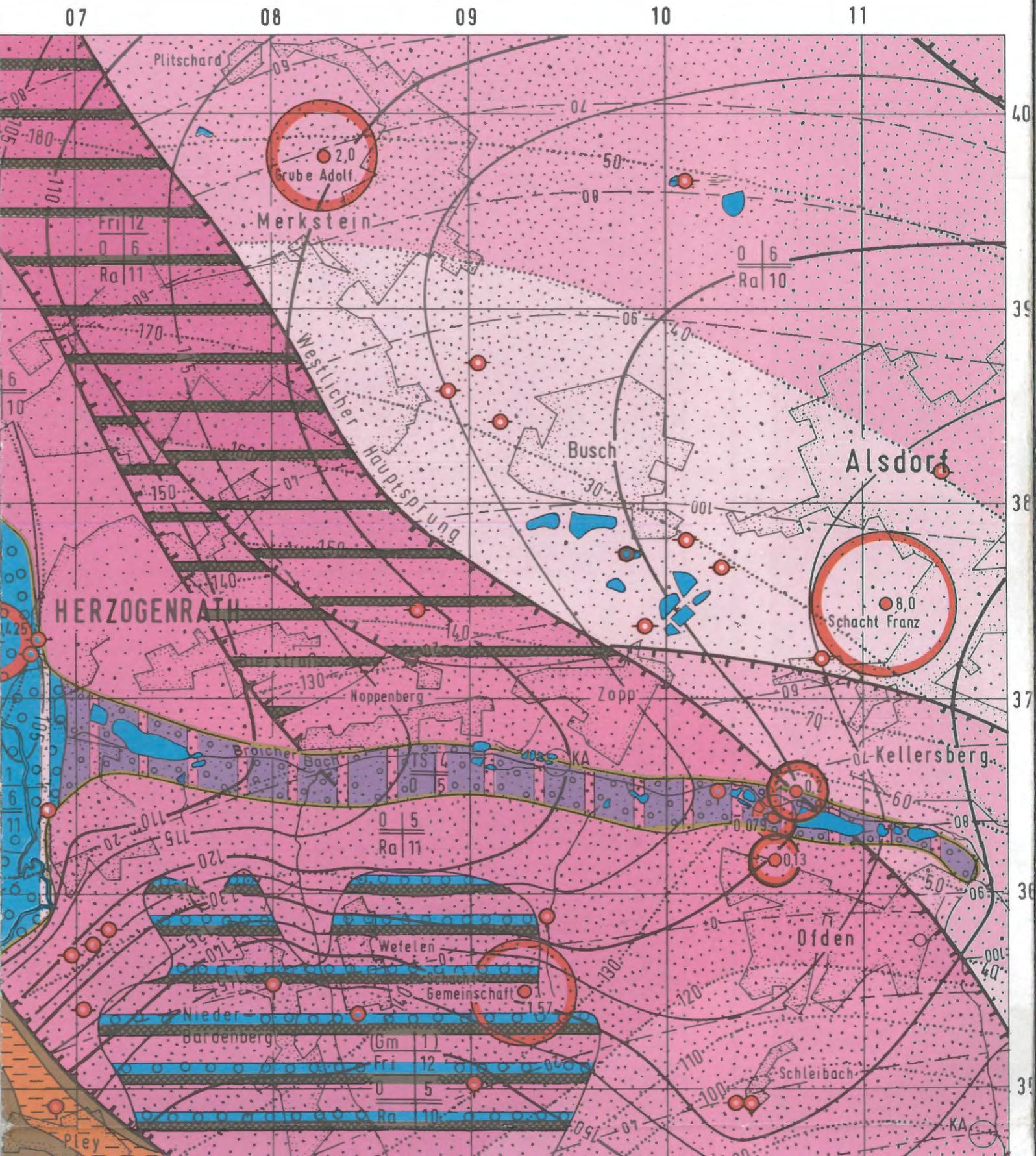


Dipl.-Geol. Stefan August

Nordrhein-Westfalen

Wasser und Abfall NW

5102 Herzogenrath



Lithologisch – stratigraphische Einteilung

	TT	Talterrasse	Grob- u. Mittelkies z. T. mit Grobsand	Pleistozän	Quartär
	TS	Talsande	Mittel- u. Grobsand mit wenig Fein- u. Mittelkies		
	Gm	Ältere Hauptterrasse d. Maas	Grob- u. Mittelkies, o. Mittel- u. Feinkies mit Grob- u. Mittelsand		
	Ga	Garzweiler Rhythmus (Neurather Sand)	Feinsand mit feinem Mittelsand	Hauptflözgruppe	Tertiär
	Fri	Frimmersdorf Rhythmus	Feinsand mit feinem Mittelsand unter Flöz Frimmersdorf		
	O	Oligozäne Meeressande	Feinsand mit feinem Mittelsand über Feinsand	Unt. Miozän/ Mittl. Oligozän	
	Ra	Ratinger Ton	Schluff u. schwach toniger Schluff	Mittl. Oligozän	
	K	Kreidekalk u. Mergel (ungegliedert)	Kreide, Kreidemergel u. Kalkstein, im tieferen Bereich m. Feuersteinlagen	Maastricht	Oberkreide
	Va	Vaalscher Schichten	Feinsand, stark glaukonithaltig	Untercampan	
	Aa	Aachener Schichten	Weißer feiner Quarzsand, gelegentlich zu Sandstein verkittet mit schlufftonigen Einschaltungen	Santon	
	He	Hergenrather Schichten	Hellgrauer b. schwarzgrauer toniger Schluff, untergeordnet auch Ton m. Holzstücken		
	St	Steinkohlegebirge (ungegliedert)	Tonstein u. Sandstein mit Einschaltungen von Steinkohlenflözen	Karbon	Karbon
	FaS	Famenne Schiefer	Tonmergelstein mit Einlagerungen von Kalkknollen	Oberdevon	Devon
	Fa	Famenne, (ungegliedert)	Tonstein, Mergelstein, Kalkknotenschiefer, Sandstein		
	Fr	Frasnes-Schiefer	Tonmergelstein mit Einschaltungen von Kalkstein		

Geringmächtige Gesteinsarten über wasserstauenden Schichten oberhalb des Hauptgrundwassers

	Grobkies ü. tonigem Schluff		Grobkies über Steinkohlegebirge		Grobkies über Braunkohle
	Feinsand über Famennegestein		Grobkies über Feinsand		geringmächtiges Grundwasser im Lößlehm ü. d. Verwitterungsrinde des Grundgebirges

Gesteinsarten der zu einem Grundwasserstockwerk zusammengefaßten Schichtglieder

	Grobkies über Fein- und Mittelsand		Grobkies über Feinsand		Grobkies über Mittelsand		Grobsand u. Feinkies über Mittelsand
--	------------------------------------	--	------------------------	--	--------------------------	--	--------------------------------------

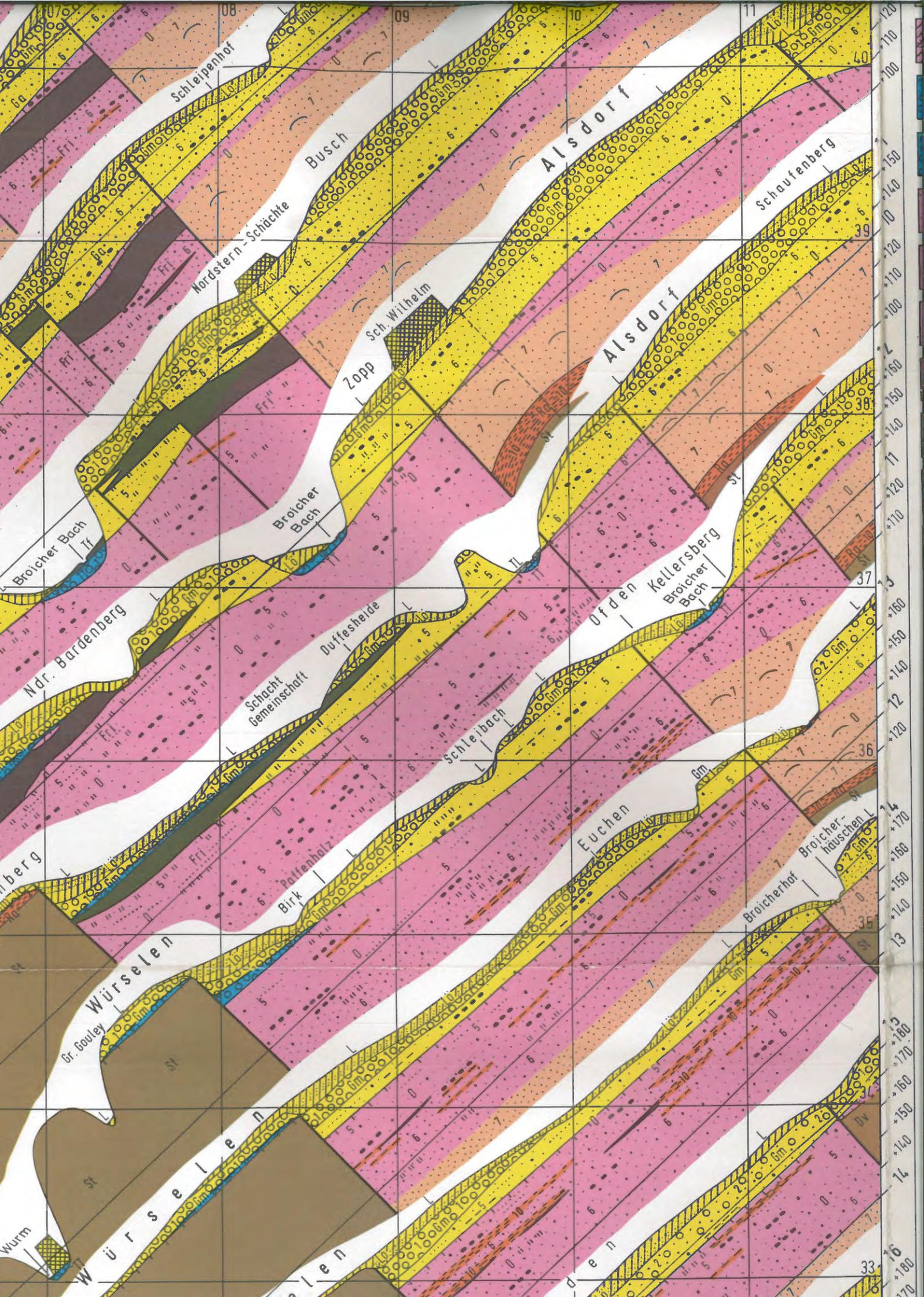
Sonstiges

	Marine Muscheln		Bänke v. weichem Kalksandstein und Kieselsandstein		Glaukonit
	Lage von Feinkies		Markasit u. Pyritknollen		

Gebirgsdurchlässigkeiten in der Auflockerungszone der Festgesteine



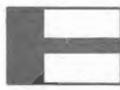
Dolomit



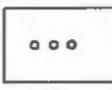
Lithologisch – stratigraphische Einteilung

Stratigraphische Höhe (m)	Symbol	Code	Name	Lithologie	Zeitalter	Subzeitalter
+120		TL	Tallehm	Schluff, tonig, sandig, humos	Holozän	Pleistozän
+110		L,Lö	Löblehm u. Löß	Schluff, feinsandig, kalkhaltig. Im oberen Bereich kalkfrei und lehmig	Pleistozän	
+100		TT	Talterrasse	Grob- u. Mittelkies z. T. mit Grobsand		
+150		Gm	Ältere Hauptterrasse d. Maas	Grob- und Mittelkies o. Mittel- u. Feinkies mit Grob- u. Mittelsand		
+140		Ga	Garzweiler Rhythmus	Feinsand mit feinem Mittelsand	Hauptflözgruppe	Tertiär
+120		Fri	Frimmersdorf Rhythmus	Feinsand mit feinem Mittelsand unter Flöz Frimmersdorf		
+110		Mo	Morken Rhythmus	Feinsand mit feinem Mittelsand unter Flöz Morken		
+100		O	Kölner Sch.	Feinsand mit feinem Mittelsand über Feinsand		
+160		Ra	Ratinger Ton	Schluff und schwach toniger Schluff	Oligozän	
+140		Wa + Tg	Walsumer Sch. u. Tongeren Sch.	Feinsand, glaukonithaltig		
+120		K	„Kreidekalk u. Mergel“ (ungegliedert)	Kreide, Kreidemergel u. Kalkstein, im tieferen Bereich mit Feuersteinanlagen	Maastricht	
+110		Va	Vaalser Sch.	Feinsand, stark glaukonithaltig	Untercampan	Oberkreide
+160		Aa	Aachener Sch.	Weißer, feine Quarzsande, gelegentlich zu Sandsteinen verkittet, mit schluffig-tonigen Einschaltungen	Santon	
+150		He	Hergenrather Sch.	Hellgrauer b. schwarzgr. ton. Schluff, untergeordn. auch Ton m. Holzstücken, gelegentl. mit feinsandigen Linsen		
+140		St	Steinkohlegebirge	Tonstein u. Sandstein m. Steinkohleflözen	Oberkarbon	
+170		Dv	Älteres Grundgebirge	Tonstein, Sandstein, Kalkstein und Dolomit (ungegliedert)	Unterkarbon u. Oberdevon	

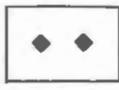
+140
+130



Braunkohle



Lagen von Feinkies



Markasit- u. Pyritknollen



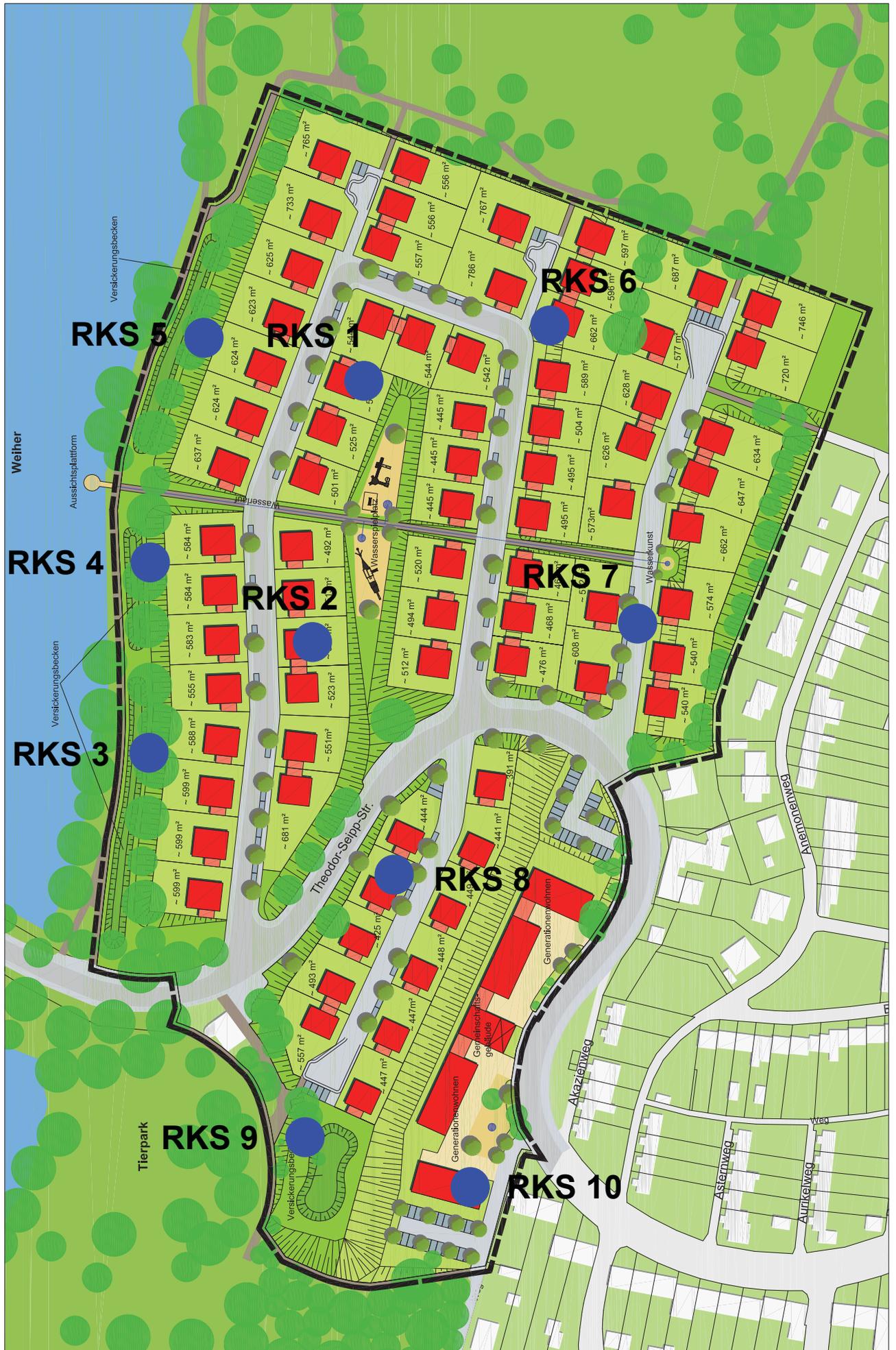
Lagen von



Bänke v. weichem Kalk-

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 328 Theodor-Seipp-Straße

Maßstab ca. 1:2.000



 Rammkernsondierung

Anlage 2

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
Bereich Aachen
Monnetstraße 5 - 52146 Würselen

Zeichnerische Darstellung von
Bohrprofilen nach DIN 4023

Anlage:

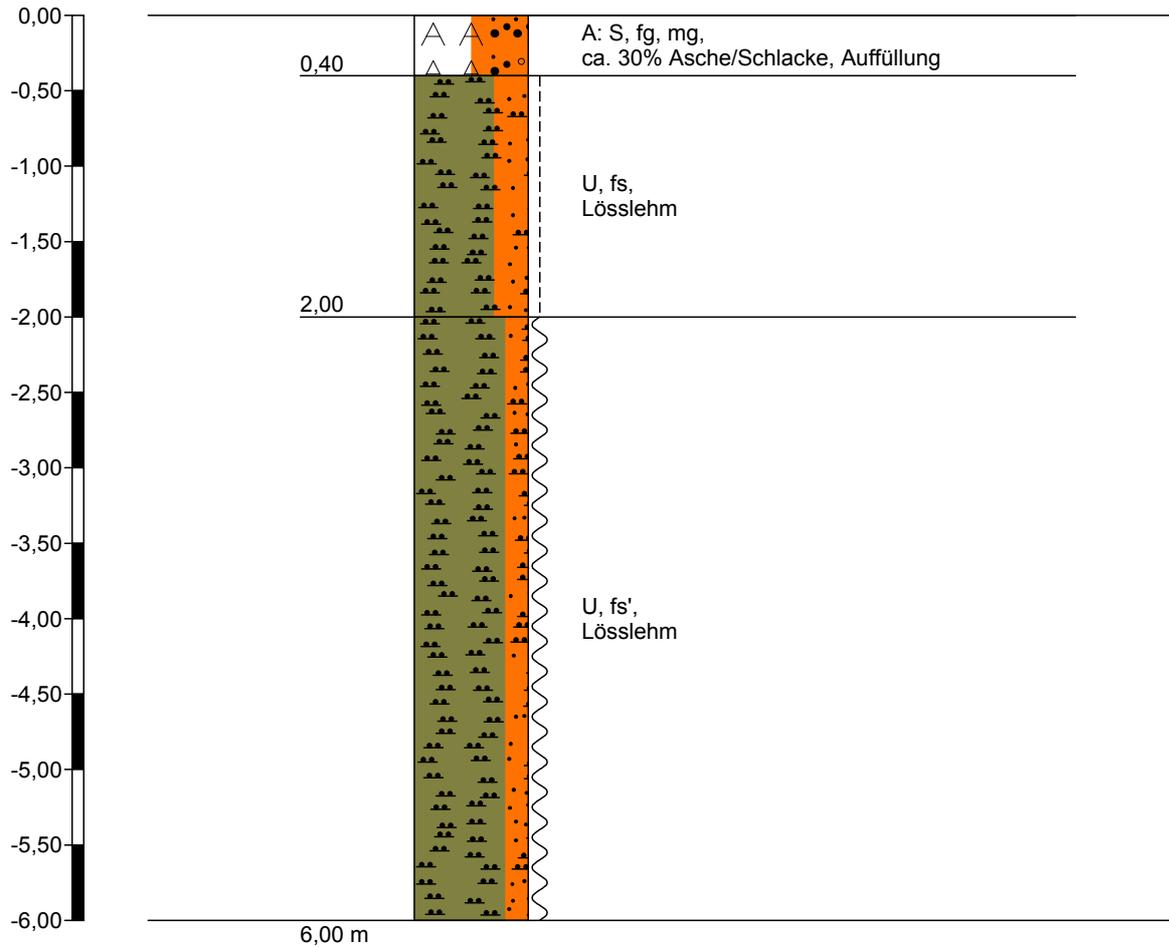
Projekt: Alsdorf-Ofen,
Theodor-Seipp-Straße, BP 312

Auftraggeber:

Bearb.: S. August

Datum: 28.02.2013

RKS 1



Höhenmaßstab 1:50

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofden, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 1 /Blatt 1						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,40	a) A: S, fg, mg				- erdfeucht			
	b) ca. 30% Asche/Schlacke							
	c) abgerundet	d) leicht zu bohren	e) rot + schwarz					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
2,00	a) U, fs				- erdfeucht			
	b)							
	c) steif	d) leicht zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
6,00	a) U, fs'				- klopfhass - Bohrloch ist bei 5,10 m zugefallen - kein Wasser im Bohrloch			
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
Bereich Aachen
Monnetstraße 5 - 52146 Würselen

Zeichnerische Darstellung von
Bohrprofilen nach DIN 4023

Anlage:

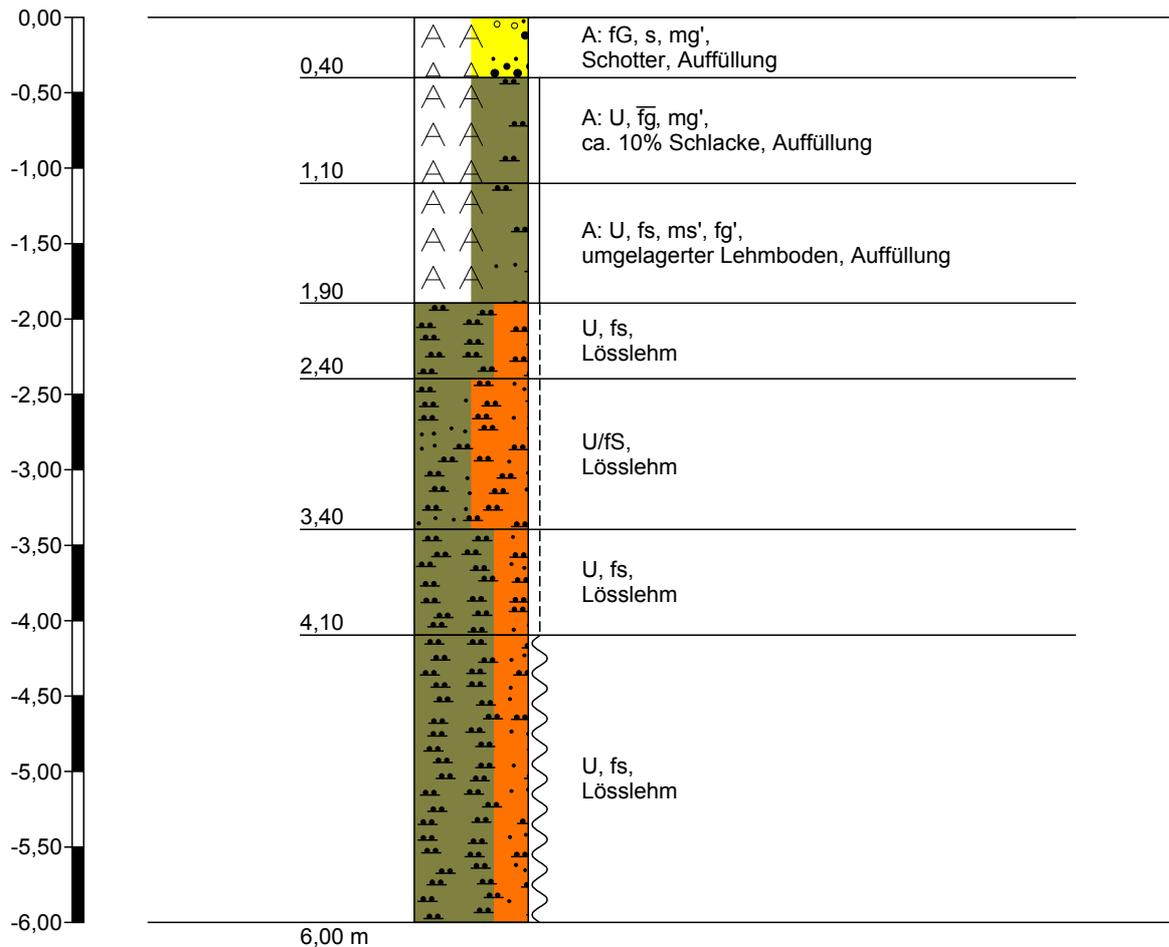
Projekt: Alsdorf-Olden,
Theodor-Seipp-Straße, BP 312

Auftraggeber:

Bearb.: S. August

Datum: 28.02.2013

RKS 2



Höhenmaßstab 1:50

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofdn, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 2 /Blatt 1						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,40	a) A: fG, s, mg'				- erdfeucht			
	b) Schotter							
	c) scharfkantig	d) mittelschwer zu bohren	e) rot					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
1,10	a) A: U, fḡ, mg'				- erdfeucht			
	b) ca. 10% Schlacke							
	c) halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) braun + grau					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
1,90	a) A: U, fs, ms', fg'				- erdfeucht			
	b) umgelagerter Lehm Boden							
	c) halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun-grau					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
2,40	a) U, fs				- erdfeucht			
	b)							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
3,40	a) U/fs				- erdfeucht			
	b)							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelgrau					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofden, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 2 /Blatt 2						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalkgehalt				
4,10	a) U, fs				- erdfeucht			
	b)							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
6,00	a) U, fs				- klopfnass - Bohrloch ist bei 4,90 m zugefallen - kein Wasser im Bohrloch			
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
Bereich Aachen
Monnetstraße 5 - 52146 Würselen

Zeichnerische Darstellung von
Bohrprofilen nach DIN 4023

Anlage:

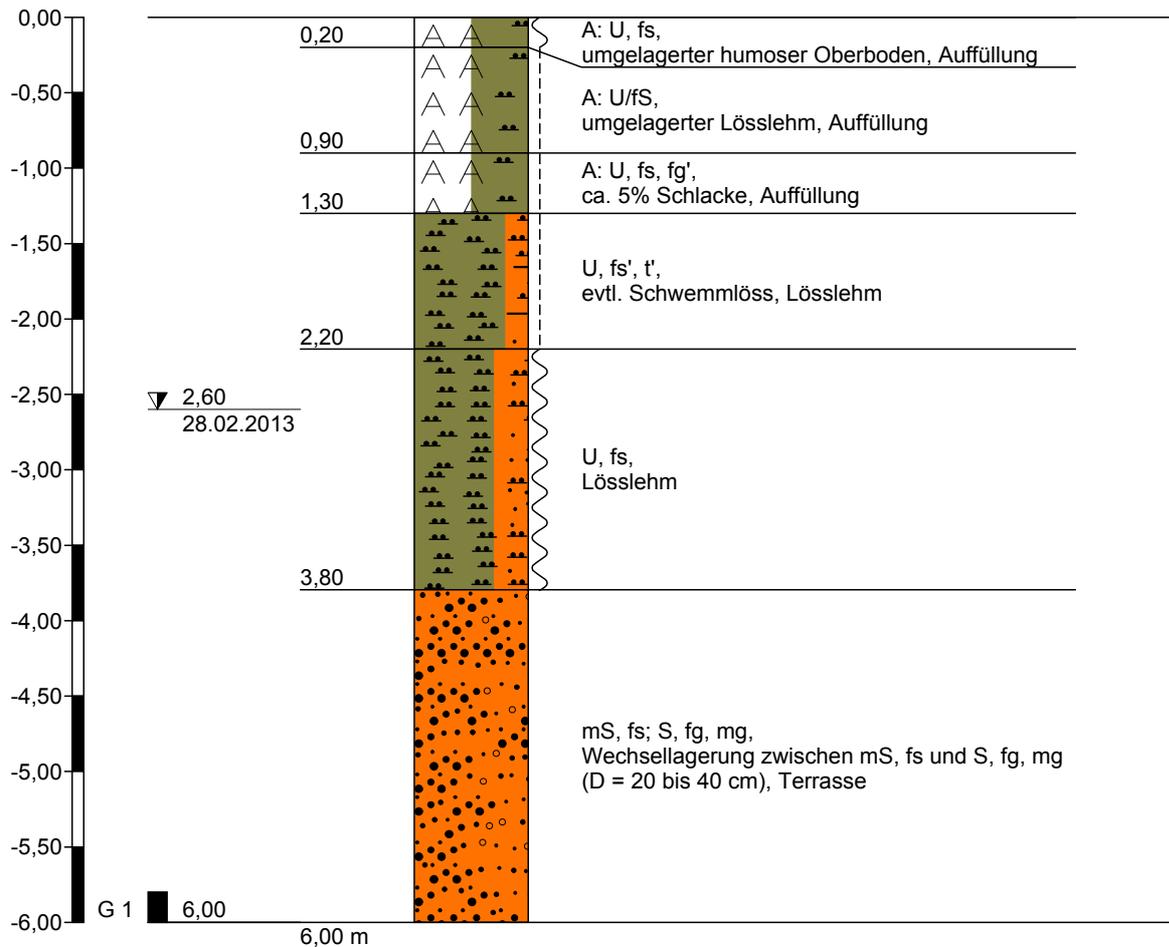
Projekt: Alsdorf-Olden,
Theodor-Seipp-Straße, BP 312

Auftraggeber:

Bearb.: S. August

Datum: 28.02.2013

RKS 3



Höhenmaßstab 1:50

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofden, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 3 /Blatt 1						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,20	a) A: U, fs				- schwach durchwurzelt - erdfeucht			
	b) umgelagerter humoser Oberboden							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
0,90	a) A: U/fS				- erdfeucht			
	b) umgelagerter Lösslehm							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
1,30	a) A: U, fs, fg'				- erdfeucht			
	b) ca. 5% Schlacke							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun + dunkelgrau					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
2,20	a) U, fs', t'				- erdfeucht			
	b) evtl. Schwemmlöss							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
3,80	a) U, fs				- klopfnass			
	b)							
	c) weich	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun, grünstichig					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofen, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 3 /Blatt 2						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalkgehalt				
6,00	a) mS, fs; S, fg, mg				- nass - Wasser bei 2,60 m nach Beendigung der Bohrung		G 1	6,00
	b) Wechsellagerung zwischen mS, fs und S, fg, mg (D = 20 bis 40 cm)							
	c) abgerundet	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Terrasse	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
Bereich Aachen
Monnetstraße 5 - 52146 Würselen

Zeichnerische Darstellung von
Bohrprofilen nach DIN 4023

Anlage:

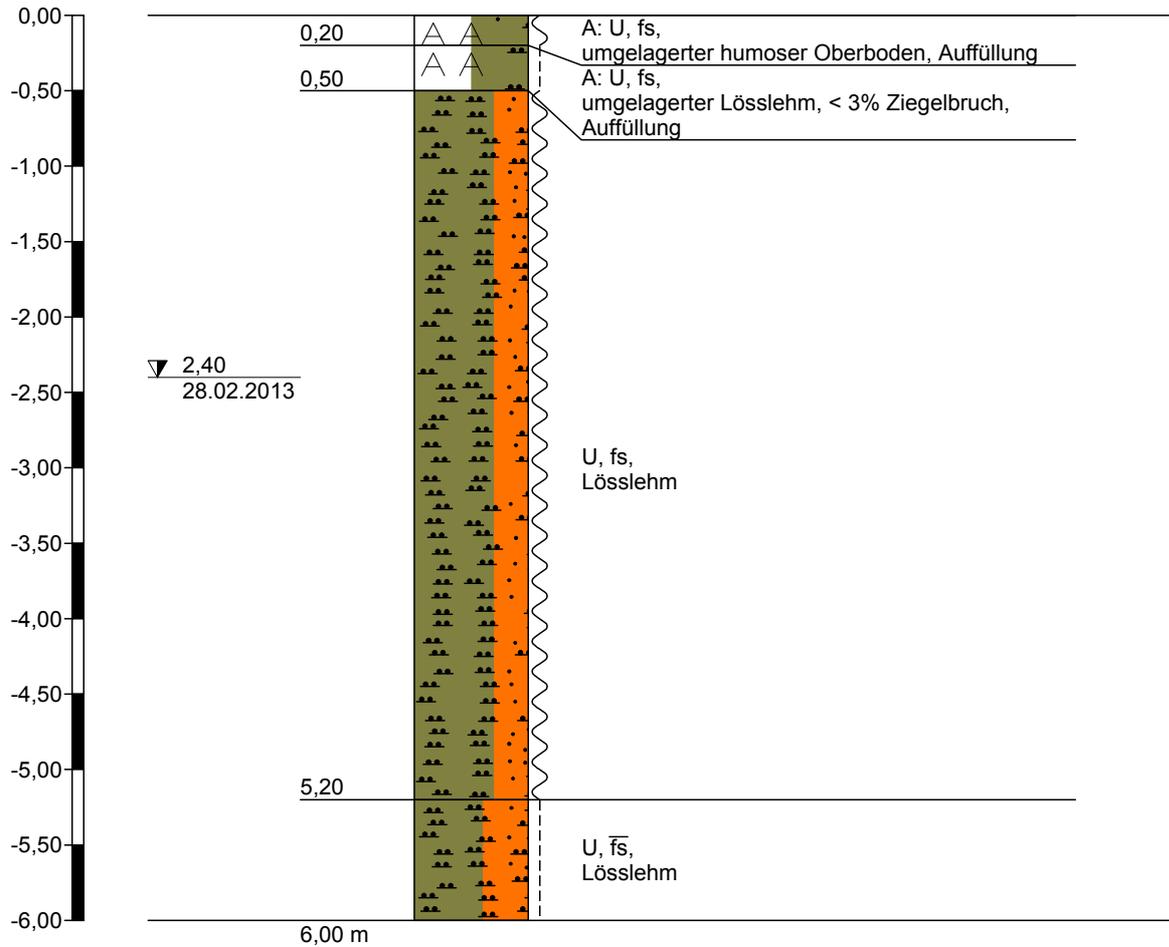
Projekt: Alsdorf-Olden,
Theodor-Seipp-Straße, BP 312

Auftraggeber:

Bearb.: S. August

Datum: 28.02.2013

RKS 4



Höhenmaßstab 1:50

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofdn, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 4 /Blatt 1					Datum: 28.02.2013			
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,20	a) A: U, fs				- schwach durchwurzelt - erdfeucht			
	b) umgelagerter humoser Oberboden							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
0,50	a) A: U, fs				- erdfeucht			
	b) umgelagerter Lösslehm, < 3% Ziegelbruch							
	c) steif	d) leicht zu bohren	e) mittelgrau-braun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
5,20	a) U, fs				- erdfeucht - klopfnass ab 2,2 m			
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
6,00	a) U, fs				- klopfnass - Wasser bei 2,40 m nach Beendigung der Bohrung			
	b)							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
Bereich Aachen
Monnetstraße 5 - 52146 Würselen

Zeichnerische Darstellung von
Bohrprofilen nach DIN 4023

Anlage:

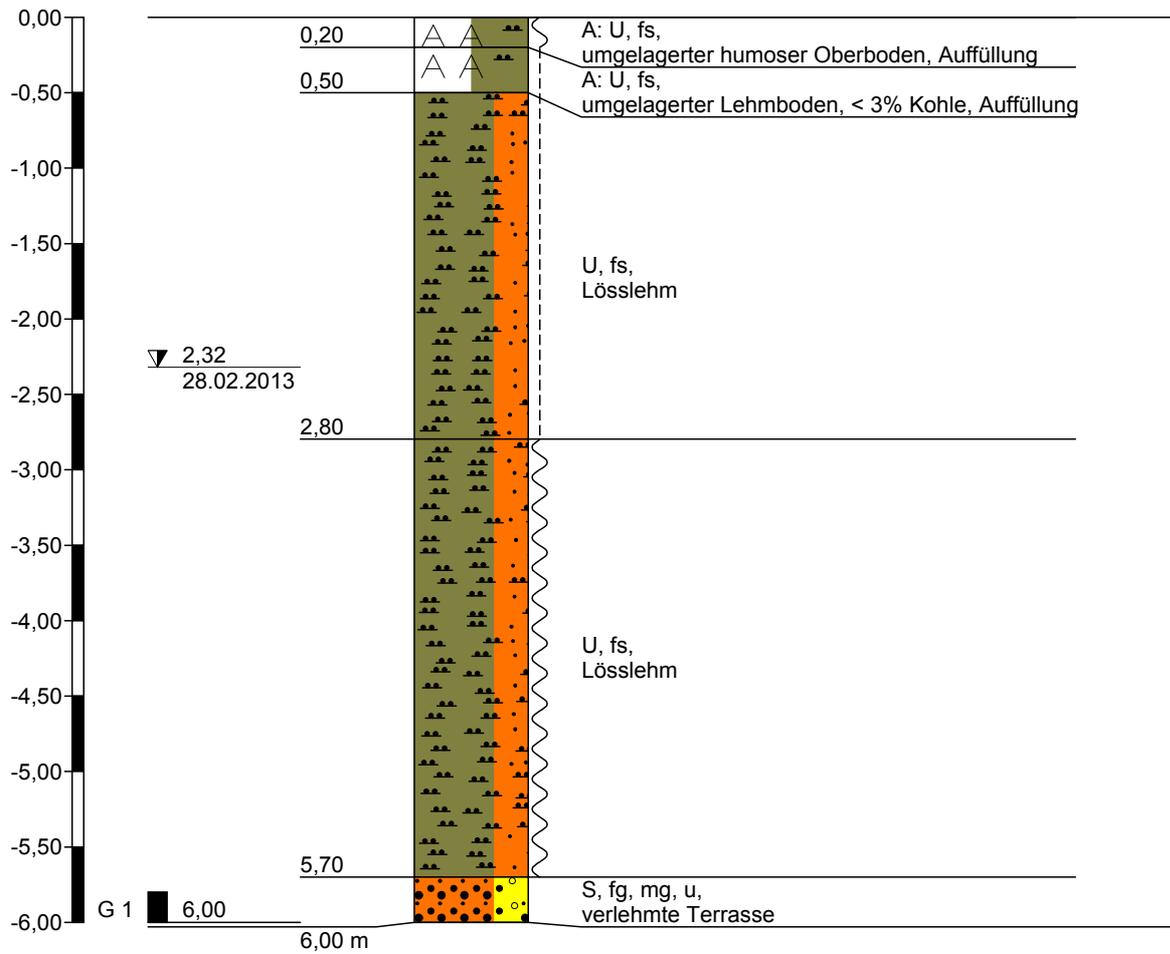
Projekt: Alsdorf-Olden,
Theodor-Seipp-Straße, BP 312

Auftraggeber:

Bearb.: S. August

Datum: 28.02.2013

RKS 5



Höhenmaßstab 1:50

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofden, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 5 /Blatt 1						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,20	a) A: U, fs				- schwach durchwurzelt - erdfeucht			
	b) umgelagerter humoser Oberboden							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
0,50	a) A: U, fs				- erdfeucht			
	b) umgelagerter Lehmboden, < 3% Kohle							
	c) steif	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
2,80	a) U, fs				- erdfeucht			
	b)							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
5,70	a) U, fs				- klopfnass			
	b)							
	c) weich	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
6,00	a) S, fg, mg, u				- nass - Wasser bei 2,32 m nach Beendigung der Bohrung		G 1	6,00
	b)							
	c) abgerundet	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) verlehnte Terrasse	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
Bereich Aachen
Monnetstraße 5 - 52146 Würselen

Zeichnerische Darstellung von
Bohrprofilen nach DIN 4023

Anlage:

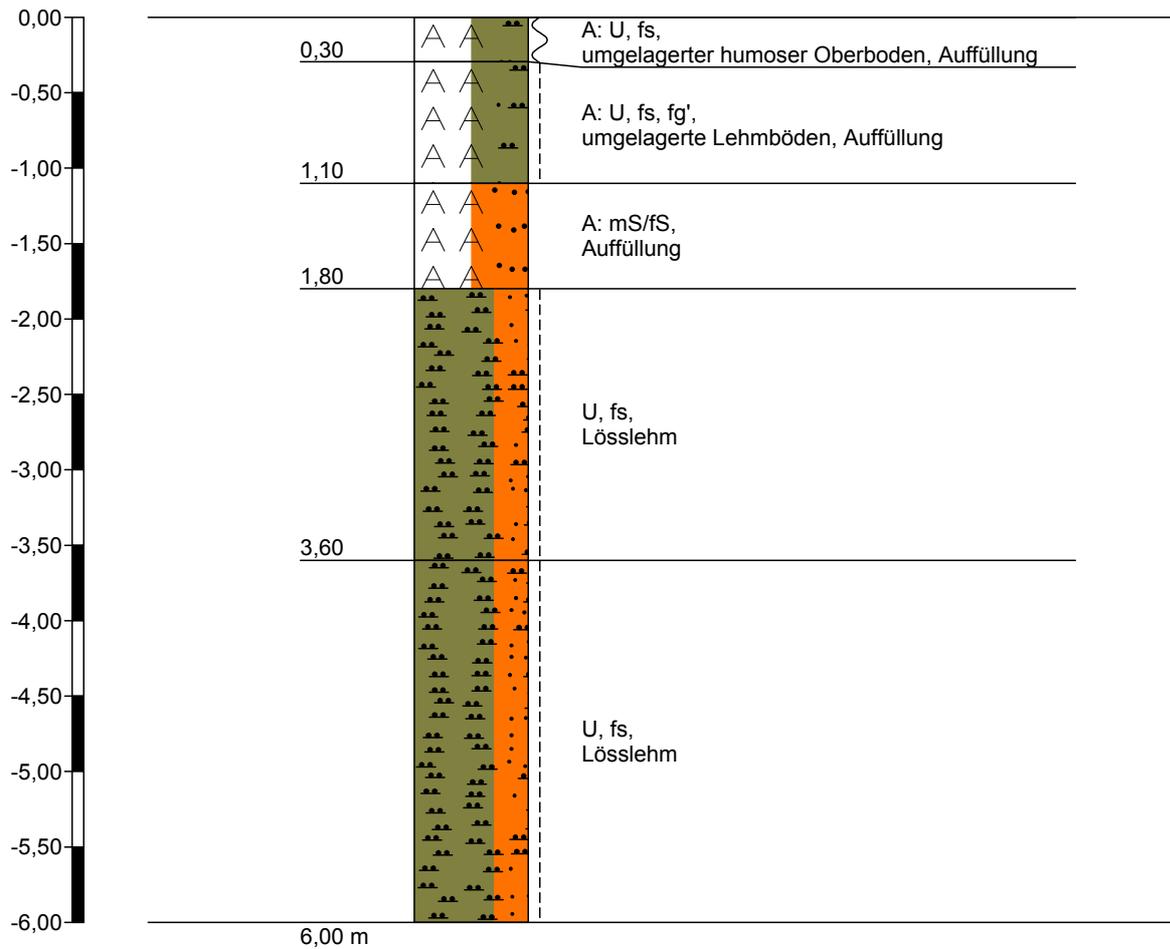
Projekt: Alsdorf-Ofen,
Theodor-Seipp-Straße, BP 312

Auftraggeber:

Bearb.: S. August

Datum: 28.02.2013

RKS 6



Höhenmaßstab 1:50

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofden, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 6 /Blatt 1						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,30	a) A: U, fs				- Grasnarbe (D = 3 cm) - schwach durchwurzelt - erdfeucht			
	b) umgelagerter humoser Oberboden							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
1,10	a) A: U, fs, fg'				- erdfeucht			
	b) umgelagerte Lehmböden							
	c) steif	d) leicht zu bohren	e) mittelbraun + graugrün					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
1,80	a) A: mS/FS				- nass			
	b)							
	c) abgerundet	d) leicht zu bohren	e) hellbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
3,60	a) U, fs				- erdfeucht			
	b)							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
6,00	a) U, fs				- erdfeucht			
	b)							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
Bereich Aachen
Monnetstraße 5 - 52146 Würselen

Zeichnerische Darstellung von
Bohrprofilen nach DIN 4023

Anlage:

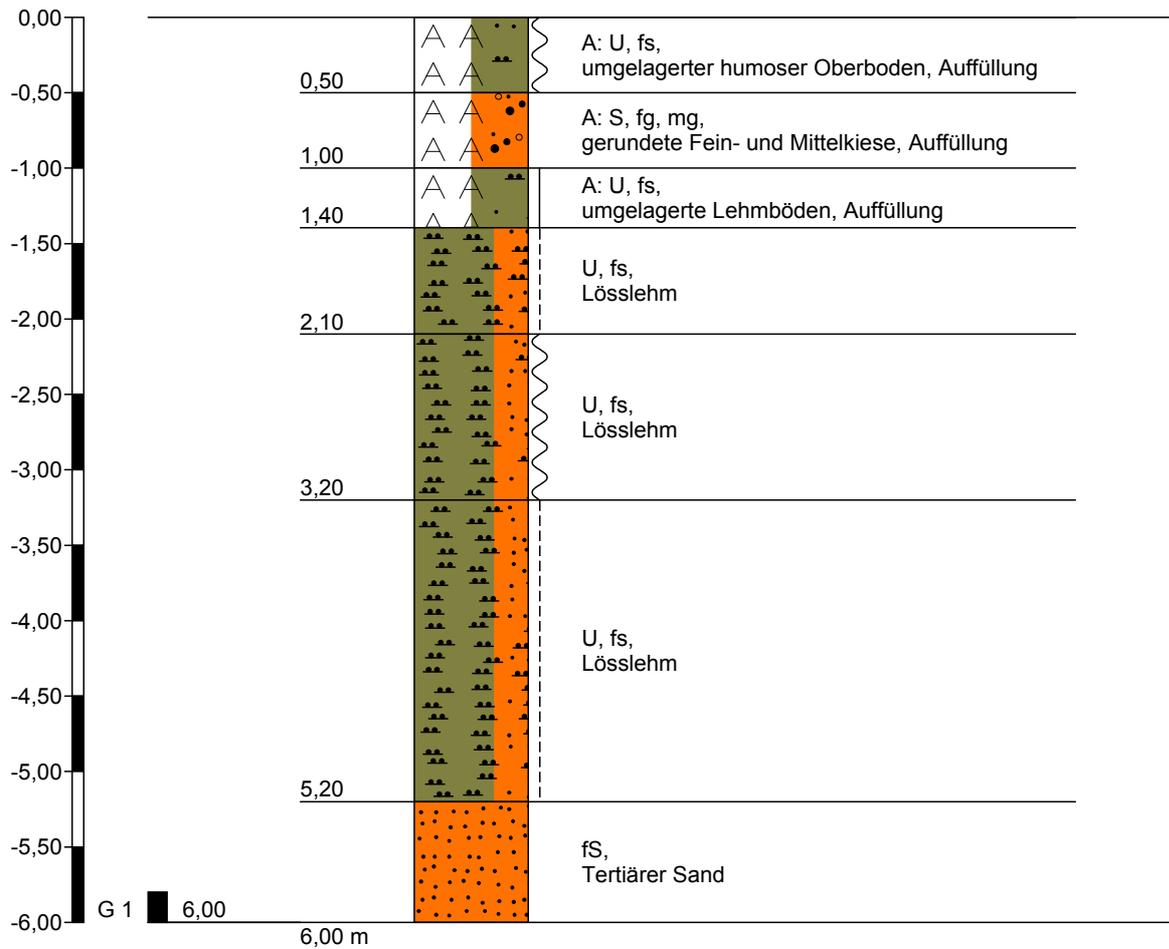
Projekt: Alsdorf-Ofden,
Theodor-Seipp-Straße, BP 312

Auftraggeber:

Bearb.: S. August

Datum: 28.02.2013

RKS 7



Höhenmaßstab 1:50

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofden, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 7 /Blatt 1						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,50	a) A: U, fs				- schwach durchwurzelt - erdfucht			
	b) umgelagerter humoser Oberboden							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
1,00	a) A: S, fg, mg				- erdfucht			
	b) gerundete Fein- und Mittelkiese							
	c) abgerundet	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraungrau					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
1,40	a) A: U, fs				- erdfucht			
	b) umgelagerte Lehmböden							
	c) halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) grau + mittelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
2,10	a) U, fs				- erdfucht			
	b)							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
3,20	a) U, fs				- erdfucht			
	b)							
	c) weich	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofden, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 7 /Blatt 2						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalkgehalt				
5,20	a) U, fs				- erdfeucht			
	b)							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
6,00	a) fS				- erdfeucht		G 1	6,00
	b)							
	c) abgerundet	d) mittelschwer zu bohren	e) weißbraun					
	f) Tertiärer Sand	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
Bereich Aachen
Monnetstraße 5 - 52146 Würselen

Zeichnerische Darstellung von
Bohrprofilen nach DIN 4023

Anlage:

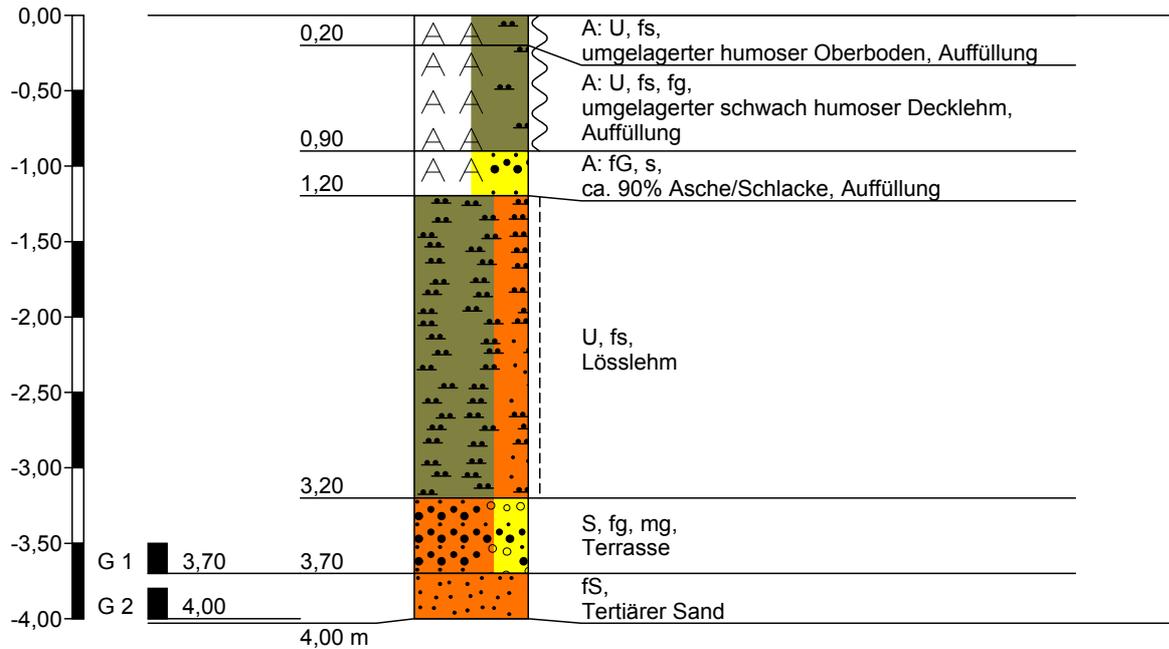
Projekt: Alsdorf-Olden,
Theodor-Seipp-Straße, BP 312

Auftraggeber:

Bearb.: S. August

Datum: 28.02.2013

RKS 8



Höhenmaßstab 1:50

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofden, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 8 /Blatt 1					Datum: 28.02.2013			
1	2				3	4	5	6
Bis m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,20	a) A: U, fs				- schwach durchwurzelt - erdfeucht			
	b) umgelagerter humoser Oberboden							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
0,90	a) A: U, fs, fg				- erdfeucht			
	b) umgelagerter schwach humoser Decklehm							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
1,20	a) A: fG, s				- erdfeucht			
	b) ca. 90% Asche/Schlacke							
	c) abgerundet + scharfkantig	d) schwer zu bohren	e) schwarz					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
3,20	a) U, fs				- erdfeucht			
	b)							
	c) steif	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun					
	f) Lösslehm	g)	h)	i)				
3,70	a) S, fg, mg				- erdfeucht		G 1	3,70
	b)							
	c) abgerundet	d) schwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) Terrasse	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofden, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 8 /Blatt 2						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische ¹⁾ Benennung	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalkgehalt				
4,00	a) fS				- erdfeucht		G 2	4,00
	b)							
	c) abgerundet	d) schwer zu bohren	e) weißbraun					
	f) Tertiärer Sand	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
Bereich Aachen
Monnetstraße 5 - 52146 Würselen

Zeichnerische Darstellung von
Bohrprofilen nach DIN 4023

Anlage:

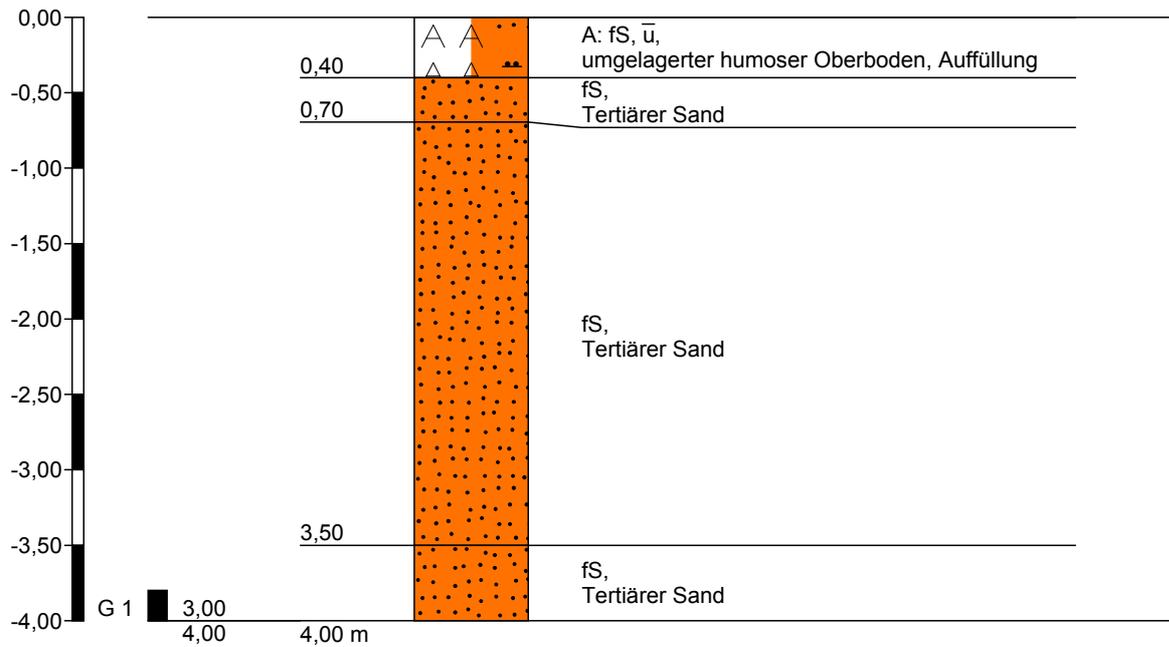
Projekt: Alsdorf-Ofen,
Theodor-Seipp-Straße, BP 312

Auftraggeber:

Bearb.: S. August

Datum: 28.02.2013

RKS 9



Höhenmaßstab 1:50

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofen, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 9 /Blatt 1						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,40	a) A: fS, \bar{u}				- nass			
	b) umgelagerter humoser Oberboden							
	c) abgerundet	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
0,70	a) fS				- erdfeucht			
	b)							
	c) abgerundet	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Tertiärer Sand	g)	h)	i)				
3,50	a) fS				- erdfeucht			
	b)							
	c) abgerundet	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelgrau-braun					
	f) Tertiärer Sand	g)	h)	i)				
4,00	a) fS				- erdfeucht		G 1	4,00
	b)							
	c) abgerundet	d) schwer zu bohren	e) hellgraubraun					
	f) Tertiärer Sand	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH
Bereich Aachen
Monnetstraße 5 - 52146 Würselen

Zeichnerische Darstellung von
Bohrprofilen nach DIN 4023

Anlage:

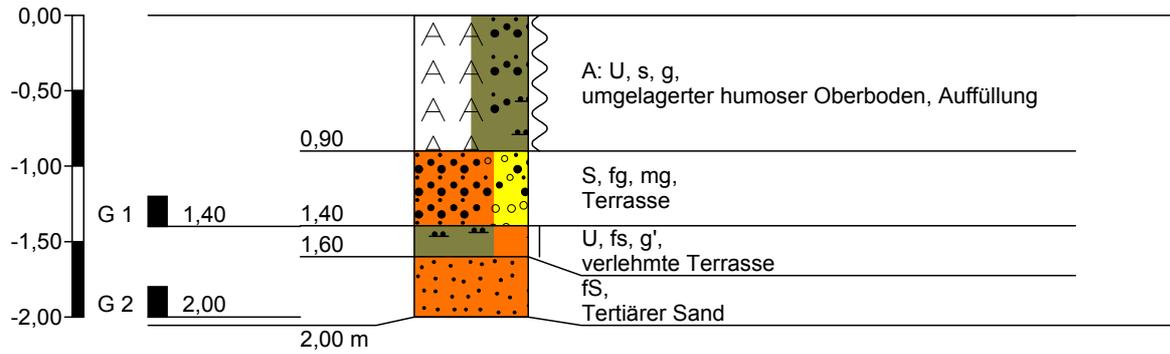
Projekt: Aisdorf-Ofen,
Theodor-Seipp-Straße, BP 312

Auftraggeber:

Bearb.: S. August

Datum: 28.02.2013

RKS 10



Höhenmaßstab 1:50

		Schichtenverzeichnis				Anlage		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht:		
						Az.:		
Bauvorhaben: Alsdorf-Ofden, Theodor-Seipp-Straße, BP 312								
Bohrung Nr RKS 10 /Blatt 1						Datum: 28.02.2013		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen 1)					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische 1) Benennung	h) 1) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,90	a) A: U, s, g				- erdfeucht			
	b) umgelagerter humoser Oberboden							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h)	i)				
1,40	a) S, fg, mg				- erdfeucht		G 1	1,40
	b)							
	c) abgerundet	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraunrot					
	f) Terrasse	g)	h)	i)				
1,60	a) U, fs, g'				- erdfeucht			
	b)							
	c) halbfest	d) mittelschwer zu bohren	e) mittelbraun					
	f) verlehnte Terrasse	g)	h)	i)				
2,00	a) fS				- zu e): dunkelbraun und hellgrau gebändert - erdfeucht		G 2	2,00
	b)							
	c) abgerundet	d) mittelschwer zu bohren	e) s. rechts					
	f) Tertiärer Sand	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.



**Entwässerungsstudie für den
Bebauungsplan Nr. 328
"Theodor-Seipp-Straße"**

Erläuterungsbericht und Anhänge

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	Veranlassung und Aufgabenstellung 1
2	Vorhandene Unterlagen 1
3	Abstimmungsgespräche 2
4	Örtliche Verhältnisse 2
4.1	Beschreibung des Entwässerungsgebietes 2
4.2	Bestehende Abwasseranlagen 2
4.3	Vorfluterverhältnisse 3
4.4	Bergsenkungen 3
4.5	Altlasten 4
4.6	Wasserschutzgebiet 4
4.7	Natur- und Landschaftsschutzgebiet 4
5	Bestehende Nachweise 4
5.1	Allgemeines 4
5.2	Generalentwässerungsplan 4
5.3	Nachweis der Regenwasserbehandlung 5
6	Niederschlagswasserbehandlung 6
7	Geplantes Bebauungsgebiet 7
7.1	Schmutzwasserabfluss 7
7.2	Flächen- und Einwohnerwertebilanz 8
8	Abwasserentsorgung 8
8.1	Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Straßen- und Hofflächen ... 8
8.2	Niederschlagswasser der Dachflächen 9
8.2.1	Versickerung des Niederschlagswassers 9
8.2.2	Regenwasserrückhaltung 10
8.3	Niederschlagswasser von unbefestigten Flächen 12
9	Sanierungsvariante gegenüber dem Generalentwässerungsplan 12
10	Zusammenfassung 14

ANHANGSVERZEICHNIS

- Anhang 1: Niederschriften
- Anhang 2: Auswertung der Langzeit-Seriensimulation

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Stadt Alsdorf beabsichtigt, das Wohngebiet "Theodor-Seipp-Straße" im Stadtteil Ofden zu erschließen. Für das Gebiet liegt ein Bebauungsplanentwurf vor.

Der Eigenbetrieb Technische Dienste der Stadt Alsdorf hat im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die Erschließung des Gebietes das Ingenieurbüro IWB Aachen mit der Erarbeitung einer Studie für die erforderliche Entwässerung beauftragt.

2 Vorhandene Unterlagen

Für die Projektbearbeitung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 328 Theodor-Seipp-Straße, Stand 19.09.2012, aufgestellt von der Stadt Alsdorf
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 328 Theodor-Seipp-Straße als dwg-Datei, Stand 22.11.2012, aufgestellt von der Stadt Alsdorf
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 328 Theodor-Seipp-Straße, Stand 05.12.2012, aufgestellt von der Stadt Alsdorf
- Vermessung des Gebietes Bebauungsplan Nr. 328 Theodor-Seipp-Straße, als dwg-Datei und pdf-Datei, aufgestellt von Dipl.-Ing. K.H. Bedorf, 11. Juni 2012
- Nachweis der Regenwasserbehandlung im Einzugsgebiet der Kläranlage Alsdorf-Broichtal, aufgestellt vom Ingenieurbüro IWB Aachen, Juli 2011
- Generalentwässerungsplan Ofden, aufgestellt vom Ingenieurbüro IWB Aachen, Dezember 2005
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept im Rahmen der 5. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Alsdorf, aufgestellt vom Ingenieurbüro IWB Aachen, 28.09.2010
- Bodengutachten zum Bebauungsplangebiet Nr. 328 – Theodor-Seipp-Straße in Alsdorf-Ofden, aufgestellt von baugrund süd, 21.03.2013
- Höhenaufmaß des Überlaufs am Alsdorfer Weiher, aufgestellt von Dipl.-Ing. K. H. Bedorf, 16. April 2013
- Kreis Aachen Landschaftsplan I "Herzogenrath-Würselen", Festsetzungskarte, als pdf-Datei, Stand März 2005

3 Abstimmungsgespräche

Es fanden mehrere Abstimmungsgespräche statt. Die Niederschriften sind in Anhang 1 aufgeführt.

4 Örtliche Verhältnisse

4.1 Beschreibung des Entwässerungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 328 "Theodor-Seipp-Straße" befindet sich im Norden des Ortsteils Ofden. Das Gebiet liegt östlich und westlich der Theodor-Seipp-Straße und wird im Süden durch die Bebauung am Anemonenweg und im Norden durch einen Weiher und den Tierpark begrenzt. Zurzeit befinden sich noch die Realschule und das Gymnasium auf der Fläche, die jedoch nach Neubau der Schulen auf dem Anna-Gelände entsprechend geschlossen und abgerissen werden sollen. Die Fertigstellung der Schulen ist für 2015/2016 geplant.

Unter der Realschule befindet sich ein Bunker. Der Abriss des Bunkers wäre viel zu aufwendig. Daher überlegt die Stadt Alsdorf, über dem Bunker eine Anlage für Mehrgenerationenwohnen vorzusehen. In dem übrigen Bebauungsplangebiet sieht der städtebauliche Entwurf derzeit etwa 75 Einfamilienhäuser mit Grundstücken zwischen ca. 400 m² und ca. 900 m² vor.

Das Gelände des Bebauungsplangebietes fällt nach Norden und weist Höhen zwischen 133,70 m NHN nahe des Weihers und 153,60 m NHN nördlich der Bebauung am Anemonenweg auf. Im Bereich der Realschule fällt das Gelände von 154,60 m NHN auf 136,60 m NHN.

4.2 Bestehende Abwasseranlagen

Der östliche Teil des Ortsteils Ofden ist an den Regenüberlauf Alt-Ofden angeschlossen und wird im Rahmen dieser Entwässerungsstudie nicht betrachtet. Der westliche Teil Ofdens entwässert zum Stauraumkanal Neu-Ofden nördlich von Ofden. Die Entwässerung im Ortsteil Ofden erfolgt im Wesentlichen im Mischsystem. Nur im Bereich des Priolweges im Süden von Ofden erfolgt die Entwässerung im Trennsystem und nur das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal geleitet. Zudem wird das Schmutzwasser aus Schleibach nach Ofden gepumpt.

Bei dem Regenüberlaufbecken handelt es sich um einen Stauraumkanal mit unten liegender Entlastung mit einem Volumen von $V = 434 \text{ m}^3$. Die Entleerung des Beckens erfolgt über eine Rohrdrossel. Der Abschlag des Beckens wird in den Broicher Bach geleitet. Die Weiterleitungsmenge aus dem RÜB wird zur Kläranlage Broichtal geleitet.

4.3 Vorfluterverhältnisse

Nördlich von Ofden fließt der Broicher Bach von Osten nach Westen. Der Abschlag aus dem Stauraumkanal Neu-Ofden wird in den Bach geleitet. Südlich des Baches befinden sich ein Weiher und Fischteiche, die der Naherholung dienen. Der Abfluss aus den Fischteichen fließt an der B 57 in den Broicher Bach. In dem Bereich mündet auch der Schleibach, der im Westen von Ofden fließt, in den Broicher Bach. Im Nordosten von Ofden mündet der Euchener Bach in den Broicher Bach.

Für den Broicher Bach hat der Wasserverband Eifel-Rur einen detaillierten Nachweis nach BWK-Merkblatt M3 bzw. M7 und ein neues Hochwasserschutzkonzept aufgestellt. Hiernach ist eine Erhöhung der Einleitungsmenge nicht zulässig, allenfalls um den Abfluss aus dem natürlichen Gebiet. Für den Hochwasserschutz am Broicher Bach ist HQ_{50} angesetzt worden. Neue Anlagen werden aber eventuell für ein HQ_{100} auszulegen sein.

Der Regenwasserabfluss neuer Erschließungsgebiete ist nach Angabe des Wasserverbandes Eifel-Rur auf den potenziell natürlichen Hochwasserabfluss zu drosseln. Dabei ist in jedem Fall das HQ_{50} zu berücksichtigen, aber auch der HQ_{100} -Fall sollte betrachtet werden.

Mit dem NA-Modell Broicher Bach wurden die maßgeblichen Abflussspenden berechnet, auf die die Drosseln auszulegen und die auf das kanalisierte Einzugsgebiet $A_{E,k}$ anzuwenden sind:

$$H_{q \text{ potnat } 50} = 2,6 \text{ l/(s*ha)}$$

$$H_{q \text{ potnat } 100} = 3,1 \text{ l/(s*ha)}$$

Beim Weiher stellt sich das Algenwachstum kritisch dar. Der Weiher und der nachfolgende Fischteich stehen kurz vor dem Umkippen. Es wurde ein Konzept erstellt, dass aus dem oberen Broicher Bach, vor der Einleitung des Euchener Baches und damit der Kläranlage Euchen, relativ nährstoffarmes Wasser entnommen wird, und über eine Rohrleitung in die Teiche oberhalb des Weihers geleitet wird und damit Frischwasserzufluss zum Weiher erfolgt. Das Wasser fließt vom Weiher über die Fischteiche und dann unterhalb der Teiche wieder in den Broicher Bach. Es ist angedacht, einen 2-jährigen Probetrieb durchzuführen, um festzustellen, ob der Frischwasserzufluss dem Weiher Verbesserung bringt und gleichzeitig dem Broicher Bach nicht schadet.

4.4 Bergsenkungen

Gemäß telefonischer Auskunft von Herrn Schneider von der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW gegenüber Herrn Wiese (Stadtplanung Stadt Alsdorf) liegt das Bebauungsplangebiet in einem Hebungsgebiet. Dies bedeutet, dass durch einen Anstieg des Grubenwassers hier mit Hebungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist. Ansonsten gibt es keine bergbaulichen Besonderheiten. Bergsenkungen sind laut seiner Aussage sehr unwahrscheinlich.

Es wird empfohlen, vor Aufstellung des Bebauungsplanes eine schriftliche Aussage der EBV GmbH einzuholen.

4.5 Altlasten

Nach Auskunft des Eigenbetriebes Technische Dienste der Stadt Alsdorf sind in dem zu betrachtenden Gebiet keine Altlasten zu erwarten. Nur im Bereich des Weges südlich des Weihers nahe der Theodor-Seipp-Straße gibt es eine Altlastenverdachtsfläche.

4.6 Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

4.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Im Norden und Westen grenzt es jedoch an das Landschaftsschutzgebiet Unteres Broichbachtal, südlich Bierstrass, Noppen.

5 Bestehende Nachweise

5.1 Allgemeines

Wie in Kapitel 4.3 aufgeführt ist eine Erhöhung der Einleitungsmenge in den Broicher Bach nicht möglich. Bei einer Erhöhung der Versiegelung ist das Niederschlagswasser zu versickern oder eine Rückhaltung zu schaffen, die für das 100-jährliche Hochwasser zu bemessen ist. Der Bebauungsplan Nr. 327 ist im NA-Modell nicht berücksichtigt. Die dort zu erwartende erhöhte befestigte Fläche ist daher bei der Flächenbilanz mit aufzuführen.

5.2 Generalentwässerungsplan

In dem vorliegenden Generalentwässerungsplan sind die vorhandenen Schulen als Mischsystem berücksichtigt. Das Abwasser von der Realschule wurde auf den "Bunkerstrang", den Kanal auf der Realschule und den Kanal in der Theodor-Seipp-Straße aufgeteilt. Das Abwasser des Gymnasiums wurde dem Kanal in der Theodor-Seipp-Straße zugerechnet. Nach Fertigstellung des Generalentwässerungsplans wurde jedoch festgestellt, dass das Gymnasium ausschließlich an der Haltung M10362744 angeschlossen ist. Der Kanal in der Theodor-Seipp-Straße wurde ursprünglich errichtet, um das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser abzuleiten.

	A _{E,k} in ha	A _{E,b} in ha	Einwohner -werte	Q _{S,aM} in l/s	Q _{F,aM} in l/s	Q _{T,aM} in l/s	Q _{S,h,max} in l/s
Bebauungsplangebiet Nr. 328 (Realschule, Gymnasium, Theodor- Seipp-Straße) Prognose	4,75	2,16	188,39	0,24	0,08	0,32	0,72
Bebauungsplangebiet Nr. 327 Prognose	2,52	1,09	205	0,26	0,09	0,35	0,78
Summe	7,27	3,25	393,39	0,50	0,17	0,67	1,50

- Mit A_{E,k} = kanalisiertes Einzugsgebiet
 A_{E,b} = befestigte Fläche
 Q_{S,aM} = Schmutzwasserabfluss
 Q_{F,aM} = Fremdwasserabfluss
 Q_{T,aM} = Trockenwetterabfluss
 Q_{S,h,max} = maximaler stündlicher Schmutzwasserabfluss

5.3 Nachweis der Regenwasserbehandlung

In dem Nachweis der Regenwasserbehandlung im Einzugsgebiet der Kläranlage Alsdorf-Broichtal aus dem Jahr 2011 wurde die Einzugsgebietsgröße für den Bestand aus der Bestandsberechnung des Generalentwässerungsplans übernommen. Die Prognoseflächen wurden aktualisiert. Ein Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 328 lag noch nicht vor, so dass in dem Bereich nur die bestehenden Schulen berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplan Nr. 327 wurde ebenfalls nicht angesetzt. Stattdessen wurde im Süden von Ofden die Prognosefläche Ofden-Süd als Trennsystemfläche berücksichtigt. Nach Angabe des Eigenbetriebs Technische Dienste der Stadt Alsdorf wird diese Prognosefläche jedoch nur teilweise umgesetzt werden und das Schmutzwasser nun komplett über das RÜ Alt-Ofden abgeleitet werden. In der nachfolgenden Tabelle ist der Teil der Fläche aufgeführt, dessen Umsetzung nicht erfolgen wird, da die Einwohnerwerte somit in der Bilanz anderweitig berücksichtigt werden können. Dagegen sind die Einwohnerwerte der derzeitigen Schulen hier nur zur Vollständigkeit aufgeführt. In der Bilanz können sie nicht angesetzt werden, zumindest nicht komplett, da die Schulen auf dem Annagelände neu errichtet werden und damit in der Einwohnerwertebilanz der Kläranlage weiter zu berücksichtigen sind. Im Rahmen dieser Entwässerungsstudie wird nicht geprüft, inwieweit die Einwohnerwerte schon im Nachweis der Regenwasserbehandlung beim Anna-Gelände berücksichtigt sind.

	A _{E,b} in ha	Einwohner- werte	Q _{S,aM} in l/s	Q _{F,aM} in l/s	Q _{T,aM} in l/s	Q _{S,h,max} in l/s
Bebauungsplangebiet Nr. 328 (Realschule, Gymnasium, Theodor- Seipp-Straße)	2,12	(199,93)	(0,25)	(0,08)	(0,33)	(0,42)
Bebauungsplangebiet Nr. 327	0,77	106,04	0,13	0,03	0,16	0,22
Prognosefläche Ofden-Süd (Schmutzwasser über RÜ Alt-Ofden)	-	727,20	0,89	1,17	2,06	1,53
Summe	2,89	(1033,17) 833,24	(1,27) 1,02	(1,28) 1,20	(2,55) 2,22	(2,18) 1,75

Mit	$A_{E,b}$	=	befestigte Fläche
	$Q_{S,aM}$	=	Schmutzwasserabfluss
	$Q_{F,aM}$	=	Fremdwasserabfluss
	$Q_{T,aM}$	=	Trockenwetterabfluss
	$Q_{S,h,max}$	=	maximaler stündlicher Schmutzwasserabfluss

6 Niederschlagswasserbehandlung

In dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vom September 2010 wurde das Bebauungsplangebiet Nr. 328 noch nicht berücksichtigt, da ein Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 328 noch nicht vorlag. Die Flächen sind bei der Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes zu berücksichtigen.

Anhand des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 lässt sich das Niederschlagswasser nach folgender Tabelle zuordnen:

Kategorien der abflussbildenden Flächen nach Trennerlass 2004

Kategorie	Belastung Niederschlagswasser	Behandlungspflichtig	Herkunftsbereich
I	unbelastet	Nein	Wohnwege; Hofflächen ohne Kfz-Verkehr; Dachflächen in Wohn- und Mischgebieten; Garagenzufahrten; usw.
II(a)	schwach	Nein	Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten; Verkehrsflächen > 300 Kfz/d und < 2000 Kfz/d; usw.
II(b)	schwach	Ja	Verkehrsflächen > 2000 Kfz/d und < 15000 Kfz/d; Hofflächen in Gewerbe- und Industriegebieten, usw.
III	stark	Ja	Verkehrsflächen > 15000 Kfz/d, Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen, Gülle oder Silage umgegangen wird; Start- und Landebahnen mit Winterbetrieb; usw.

In dem vorliegenden Niederschlagswasserbeseitigungskonzept werden die Verkehrsflächen in die Kategorien nach der oben aufgeführten Tabelle eingeordnet. Abweichend von der Tabelle wurden Verkehrsflächen der Kategorie II(a) mit Verkehrsstärken zwischen 300 und 2000 Kfz/d bei der Dimensionierung der Behandlungsanlagen als behandlungsbedürftig eingestuft.

Nach Angabe des Umweltamtes kann das Niederschlagswasser der Dachflächen aus dem Bebauungsplangebiet grundsätzlich ohne Behandlung in den Weiher eingeleitet werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist darauf hinzuweisen, dass keine Metalldächer erlaubt sind. Das Niederschlagswasser von Garagenzufahrten bei Einfa-

milienhäusern ist ebenfalls nicht behandlungsbedürftig, wenn seitens der Stadt Alsdorf das Autowaschen auf den Privatgrundstücken verboten würde. Die Theodor-Seipp-Straße wird seitens des Umweltamtes als Straße der Kategorie IIb eingestuft mit einer Verkehrsbelastung zwischen 2.000 und 15.000 Kfz/d. Es wird vereinbart, das Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal anzuschließen bzw. zu belassen. Die Erschließungsstraßen können der Kategorie IIa zugeordnet werden, wenn die Verkehrsbelastung unter 300 Kfz/d beträgt bzw. an der Straße weniger als 50 Wohneinheiten vorhanden sind. Damit wäre eine Niederschlagswasserbehandlung nicht notwendig. Nach Angabe des Umweltamtes besteht jedoch ein Gefährdungspotenzial, so dass bei Einleitung des Niederschlagswassers von den Erschließungsstraßen in den Weiher ein Schlammfang mit Tauchwand oder ein Regenklärbecken zu errichten wäre.

7 Geplantes Bebauungsgebiet

7.1 Schmutzwasserabfluss

Nach Aussage der Stadt Aachen gegenüber dem Eigenbetrieb Technische Dienste der Stadt Alsdorf ist für die Anlage des Mehrgenerationenwohnens mit 32 Wohneinheiten zu rechnen und mit 2,5 bis 3 Bewohnern pro Wohneinheit.

Zudem sind derzeit 75 Einfamilienhäuser vorgesehen. Werden 4 Einwohner je Haus angesetzt, ergeben sich damit insgesamt $32 * 3 + 75 * 4 = 396$ Einwohnerwerte.

Aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 327 sind 24 Häuser zu berücksichtigen sowie eine Turn- und Festhalle.

Für die Turn- und Festhalle wird vereinfacht von einem Gewerbebetrieb mit mittlerem Wasserverbrauch gemäß ATV-Arbeitsblatt A 128 ausgegangen. Bei einer Fläche von $A_{E,b} = 0,177$ ha ergeben sich somit $0,177 * 0,5 / (110/24/60/60) = 69,51$ Einwohnerwerte.

Der spezifische Schmutzwasserabfluss wird aus dem Generalentwässerungsplan übernommen und beträgt somit $110 \text{ l}/(\text{E} * \text{d})$.

7.2 Flächen- und Einwohnerwertbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächen aufgeführt, wie sie sich aus dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf ergeben. In der Objektplanung sind die Flächen zu aktualisieren.

	$A_{E,k}$ in ha	$A_{E,b}$ in ha	Einwohner- werte	$Q_{S,aM}$ in l/s	$Q_{F,aM}$ in l/s	$Q_{T,aM}$ in l/s	$Q_{S,h,max}$ in l/s
Bebauungsplangebiet Nr. 328 Prognose	8,49	3,189	396	0,50	0,17	0,68	1,51
Bebauungsplangebiet Nr. 327 Prognose	2,52	0,98	165,51	0,21	0,07	0,28	0,63
Summe	11,01	4,169	561,51	0,71	0,25	0,96	2,14

Damit ergibt sich eine größere befestigte Fläche als im LWAFLOT-Nachweis und NA-Modell berücksichtigt. Wie in Kapitel 4.3 und 5.1 aufgeführt, ist eine Erhöhung der Einleitungsmenge in den Broicher Bach nicht zulässig. Ein Anschluss der gesamten befestigten Fläche an das RÜB Neu-Ofdn ohne eine zusätzliche Rückhaltung ist daher nicht möglich.

Werden alle Dachflächen einschließlich der Garagendächer abgeklemmt, reduziert sich die anzuschließende befestigte Fläche um $A_{E,b} = 1,27$ ha auf $A_{E,b} = 2,899$ ha und entspricht damit in etwa der Fläche im LWAFLOT-Nachweis von $A_{E,b} = 2,89$ ha (s. Kapitel 5.3). Wie bereits erläutert sind die Straßenflächen, Gehwege und Stellplätze so angesetzt worden, wie sie im Bebauungsplanentwurf gezeichnet sind. Für die Hofflächen wurden je Privatgrundstück etwa 45 m^2 angesetzt. Aufgrund der derzeit möglichen Genauigkeit wird der Nachweis als erbracht angesehen. Im Rahmen der Objektplanung ist die Flächenbilanz neu aufzustellen.

Nach Angabe des Eigenbetriebs Technische Dienste der Stadt Alsdorf wird der östlichste Straßenzug im Bebauungsplangebiet Nr. 327 aufgrund der Topografie zum RÜ Alt-Ofdn angeschlossen werden. Die in der Tabelle aufgeführte Fläche entspricht damit der Fläche, die am RÜB Neu-Ofdn zu berücksichtigen ist. Die befestigte Fläche für den Bebauungsplan Nr. 327 fällt damit im Einzugsgebiet des RÜB Neu-Ofdn kleiner aus als im Generalentwässerungsplan angesetzt und damit insgesamt die befestigte Fläche in Ofdn, so dass das Kanalnetz nicht neu nachgewiesen werden muss.

8 Abwasserentsorgung

8.1 Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Straßen- und Hofflächen

Die Theodor-Seipp-Straße wird seitens des Umweltamtes (s. Kapitel 6) als Straße der Kategorie IIb eingestuft. Um eine Schädigung des Weihers zu vermeiden, wird vereinbart, dass für die weiteren Betrachtungen davon ausgegangen wird, dass alle Straßen-

und Hofflächen und das Schmutzwasser an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Wie in Kapitel 7.2 aufgeführt, würde derzeit die befestigte Fläche am Mischwasserkanal $A_{E,b} = 2,899$ ha betragen und damit etwa der Fläche aus dem LWAFLUT-Nachweis entsprechen. Weitere Flächen dürfen nicht angeschlossen werden. Sollten doch größere Straßen- und Hofflächen vorgesehen werden, ist das Konzept zu überdenken. Eine Variante wäre zum Beispiel, das Niederschlagswasser der westlich der Theodor-Seipp-Straße geplanten Erschließungsstraße einschließlich der dortigen Hofflächen zu versickern. Aufgrund des Gefährdungspotenzials wird die Untere Wasserbehörde gegebenenfalls die Vorschaltung eines Schlammfangs oder eines Regenklärbeckens fordern, obwohl eine Vorbehandlung normalerweise nicht notwendig ist (s. a. Kapitel 6).

Eine Alternative wäre die Errichtung einer Rückhaltung, um den Abschlag aus dem RÜB Neu-Ofden auf die derzeitigen Einleitungsmengen zu drosseln. Aufgrund der engen Platzverhältnisse und des zu erwartenden großen Beckenvolumens ist dies nicht zu empfehlen. Gegebenenfalls ist die Vergrößerung des RÜB Neu-Ofden einfacher und preiswerter. Hierbei ist jedoch zu prüfen, ob das damit verbundene größere Abflussvolumen Richtung Kläranlage an dem dortigen RÜB eine erhöhte Abschlagsmenge verursacht.

In den geplanten Erschließungsstraßen ist ein neuer Mischwasserkanal zu errichten. Der Anschluss des Kanals erfolgt gegebenenfalls an den vorhandenen Mischwasserkanal auf dem Realschulgelände, dem sogenannten Bunkerstrang, der jedoch nach Angaben des Eigenbetriebes Technische Dienste der Stadt Alsdorf baulich in schlechtem Zustand ist. Es handelt sich hierbei um sehr steil verlegte Eiprofile der Dimension 600/900 mm und 700/1050 mm. Aufgrund der Tiefenlage des vorhandenen Mischwasserkanals wird der Anschluss höhenmäßig machbar sein. Sollte der Kanal weiter in Betrieb bleiben, ist die Zugänglichkeit für den Betrieb und die Unterhaltung des Kanals zu gewährleisten und dies bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten. Eine Alternative wäre die Aufgabe des Bunkerstrangs und der Neubau eines Mischwasserkanals in der Theodor-Seipp-Straße (s. a. Kapitel 9).

Für den Mischwasserkanal ist eine Anzeige nach § 58 Abs. 1 LWG einschließlich Flächenbilanz bei der Bezirksregierung Köln einzureichen. Bei einem hydrodynamischen Nachweis des Kanalnetzes ist die Niederschlagsreihe mit dem LANUV abzustimmen ist.

8.2 Niederschlagswasser der Dachflächen

8.2.1 Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers allenfalls westlich der Theodor-Seipp-Straße möglich. Hierbei ist jedoch die Hanglage zu berücksichtigen. Aufgrund der Inhomogenität des Untergrundes empfiehlt der Bodengutachter, an den für Versickerung in Betracht kommenden Standorten weitere Rammkernsondierungen durchzuführen. Im Bereich der westlich der Theodor-Seipp-Straße geplanten Erschließungsstraße wurde die Untergrenze des Lehmbodens bei 3,20 m erreicht. Weiter westlich wurden bis in 6 m Tiefe keine Lehmböden aufgefunden. Im

Bereich des derzeit im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Versickerungsbeckens ist eine gute Versickerung zu erwarten. Problematisch stellt sich auch hier die Hanglage dar. Gegebenenfalls kann hier das Niederschlagswasser der Dachflächen des Mehrgenerationenwohnens versickert werden.

Östlich der Theodor-Seipp-Straße ist aufgrund der tiefen Lösslehmböden nach Angabe des Bodengutachtens eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Es wird empfohlen, den im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Beckenstandort auch in den nächsten Entwürfen vorzusehen. Aufgrund des derzeitigen Geländegefälles ist es schwer abzuschätzen, ob ein kostengünstiger Anschluss der Dachflächen westlich der Theodor-Seipp-Straße zum Regenwasserkanal östlich der Straße machbar ist. Zudem werden vielleicht doch größere Straßen- und Hofflächen vorgesehen werden als derzeit angesetzt, so dass auch hierfür eine Versickerung oder Rückhaltung zu schaffen wäre. Außerdem wird das Mischwasser aus Ofden derzeit über den Kanal auf dem Realschulgelände geleitet. Wird dieser Kanal beibehalten, sollte für den Betrieb und die Unterhaltung über dem Kanal mindestens ein öffentlicher Weg angeordnet werden.

Bei der Anordnung eines zentralen Versickerungsbeckens ist darauf hinzuweisen, dass nach DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Abstand des Beckenrandes von einer Bebauung (Fundament, Keller o. Ä.) größer als die mittlere Beckenbreite sein muss.

8.2.2 Regenwasserrückhaltung

Eine Alternative zur Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers aus dem Wohngebiet stellt die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken in einen Vorfluter dar. Zur Ableitung des Niederschlagswassers zu dem Regenrückhaltebecken ist ein Regenwasserkanal in den Erschließungsstraßen zu errichten.

Wie in Kapitel 4.3 aufgeführt, kann die Einleitungsmenge in den Broicher Bach nicht erhöht werden, so dass die Entleerung des neuen RRB auf den natürlichen Abfluss aus dem Wohngebiet gemäß BWK-Merkblatt M3 zu begrenzen wäre. Zum Hochwasserschutz wäre das Becken auf HQ_{50} bzw. HQ_{100} (s. Kapitel 4.3) auszulegen.

Für die Regenwasserrückhaltung wurde eine überschlägliche Volumenermittlung durchgeführt. Wenn alle Dachflächen einschließlich der Garagen mit einer befestigten Fläche von $A_{E,b} = 1,27$ ha angesetzt würden, wäre somit ein Abfluss von $Q_{Dr} = Hq_{potnat100} * A_{E,b} = 3,1 \text{ l/(s*ha)} * 1,27 \text{ ha} = 3,9 \text{ l/s}$ erlaubt. Damit würde bei $Q_{Dr} = 3,9 \text{ l/s}$ ein Beckenvolumen von $V = 690 \text{ m}^3$ benötigt.

Es wird vorgeschlagen, den Weiher nördlich des Bebauungsgebietes als Rückhaltung zu verwenden. Die Grundfläche des Weihers beträgt 3 ha. Bei einem erhöhten Einstau von gut 2 cm im Weiher würde dieses Beckenvolumen bereitgestellt. Es muss sicher gestellt werden, dass der erhöhte Abfluss von $Hq_{potnat100} * A_{E,b}$ am Ende der Fischteiche vor Einleitung in den Broicher Bach eingehalten wird. Nach Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur ist hierzu ein überschläglicher Nachweis ausreichend. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Objektplanung zu führen. Sollte eine zusätzliche Dros-

selung am Weiher notwendig werden, sollte ein Drosselorgan verwendet werden, dass sich bei Verlegung selbsttätig freispült.

Eine überschlägliche Überprüfung durch das Institut gaiac, Forschungsinstitut für Ökosystemanalyse und -bewertung e.V. an der RWTH Aachen, bezüglich der zu erwartenden Nährstoffwerte des Niederschlagswassers der Dachflächen kommt zu dem Ergebnis, dass die Nährstoffwerte kein Problem für den Weiher darstellen dürften. Zudem sollte eine temporäre Stauspiegeländerung von bis zu 10 cm für den Schilfbestand (Phragmites) unbedenklich sein.

Seitens der Stadt Alsdorf besteht die Überlegung, das Niederschlagswasser in einer offenen Rinne zum Weiher zu leiten. Eine komplett offene Rinnenführung neben der Straße ist nicht zu empfehlen, da das Niederschlagswasser der Straßen- und Hofflächen als gefährdetes Niederschlagswasser eingestuft wird und daher nicht mit dem Dachflächenwasser vermischt werden sollte. Aufgrund des großen Gefälles müsste die Rinne zur Energievernichtung kaskadenförmig ausgebildet werden. Es ist eine Verkehrssicherung vorzunehmen.

Weiterhin ist zu bedenken, dass die Erschließungsstraßen gekreuzt werden müssen und sich daher im Bereich der Teilverrohrungen Tiefenlagen von mindestens 1,30 m ergeben, an die der geplante Regenwasserkanal anzuschließen wäre. Aus der Tiefenlage resultiert die Breite der Rinne. Die Rinne sollte daher nicht zu tief werden, wodurch jedoch die Anschlussmöglichkeit der Dachflächen reduziert wird, insbesondere der westlichen. Die Dachflächen im Norden des Bebauungsgebietes nahe dem Weiher könnten gegebenenfalls über eine weitere Rinne im Westen in den Weiher einleiten. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Abwassersammler vom RÜ Alt-Ofden der Dimension DN 500 zu kreuzen ist. Aufgrund des Weges südlich des Weihers kann die Kreuzung nur mit einer Verrohrung erfolgen. Der Sammler liegt insbesondere nahe der Theodor-Seipp-Straße nur gut 1 m tief, so dass die Kreuzung hier nur unter dem Sammler möglich und entsprechend tief anzuordnen ist. Der Regenwasserkanal würde somit unter dem Wasserspiegel des Weihers einmünden und ständig wassergefüllt sein. Von dieser Einleitungsstelle ist daher abzuraten. Im Bereich der derzeit im Bebauungsplan eingetragenen Rinne liegt der Sammler etwa 2,50 m tief. Eine Querung über dem Sammler wäre daher möglich und somit auch die Einleitung in den Weiher über dem Wasserspiegel bzw. auf Höhe des Wasserspiegels.

Um die nordwestlichen Dachflächen daran anschließen zu können, ist aufgrund der zu erwartenden Höhenabwicklung im Bebauungsgebiet im Bereich der eingetragenen Rinne eine Tiefenlage von über 4 m notwendig. Die Anordnung einer Rinne ist somit aufgrund der notwendigen Rinnenbreite nicht zu empfehlen. Es wird daher empfohlen, das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal in den Weiher zu leiten. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu beachten, dass ein Weg für den Regenwasserkanal bis zum Weiher vorgesehen wird und der Abwassersammler vom RÜ Alt-Ofden bei möglichst großer Tiefenlage gekreuzt wird, um die Querung über dem Sammler anordnen zu können.

Die Einleitung in den Weiher ist möglichst so zu gestalten, dass Aufwirbelungen im Weiher verhindert werden. Ein Austrag der Stoffe in den Broicher Bach ist vom Wasserverband Eifel-Rur nicht gewünscht.

8.3 Niederschlagswasser von unbefestigten Flächen

Aufgrund der großen Höhendifferenz im Bebauungsplangebiet werden Böschungen angeordnet werden. Diese können entweder als öffentliche Grünfläche oder auf den privaten Grundstücken angelegt werden. Unterhalb dieser Böschungen ist gegebenenfalls die Anordnung von Mulden sinnvoll, um das Niederschlagswasser aufzunehmen. Wird der Zufluss von Niederschlagswasser von Straßenflächen verhindert, handelt es sich um nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser. Der Bodenabtrag bei Starkregen ist durch entsprechende Maßnahmen wie zum Beispiel Rasenansaat so weit wie möglich zu reduzieren. Werden die Mulden an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen, sind gegebenenfalls Schlammfänge anzuordnen, da kein Bodenabtrag in den Weiher geleitet werden darf. Eine Versickerung in den Mulden ist im östlichen Gebiet kaum möglich (s. Kapitel 8.2.1).

Vor allem während der Bauphase sind Maßnahmen zu treffen, um den Bodenabtrag in dem Baugebiet zu reduzieren.

9 Sanierungsvariante gegenüber dem Generalentwässerungsplan

Wie in Kapitel 8.1 aufgeführt, ist der vorhandene Mischwasserkanal auf dem Realschulgelände nach Angaben des Eigenbetriebs Technische Dienste der Stadt Alsdorf baulich in schlechtem Zustand. Soll der Kanal weiter betrieben werden, sind bei der Auswahl des Sanierungsverfahrens neben dem baulichen Zustand auch die unterschiedlichen Dimensionen des Kanals und das sehr steile Gefälle zu berücksichtigen. Auch die genaue Lage des Bunkers könnte hierbei eine Rolle spielen. Zudem ist die Zugänglichkeit des Kanals für Unterhaltung und Betrieb zu gewährleisten und dazu über dem Kanal ein öffentlicher Weg anzuordnen.

Eine Alternative wäre der Neubau eines Mischwasserkanals in der Theodor-Seipp-Straße und die Aufgabe des vorhandenen Kanals auf dem Realschulgelände. Der große Höhenunterschied würde auf einer längeren Strecke bewerkstelligt werden. Zudem könnte der Aufwand für die Wasserumleitung während der Baumaßnahme reduziert werden. Über den vorhandenen Mischwasserkanal wird das gesamte Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens Neu-Ofen entwässert.

Es wird daher eine Sanierungsberechnung durchgeführt mit folgenden Ansätzen:

- Als Grundlage dient der Prognoserechenlauf des Generalentwässerungsplans Ofen aus dem Jahr 2005.
- Es werden die Regenereignisse aus dem Generalentwässerungsplan verwendet.
- Die befestigte Fläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 327 wird auf $A_{E,b} = 0,98$ ha (s. Kapitel 5.2 und 7.2) reduziert.
- An dem neuen Mischwasserkanal in der Theodor-Seipp-Straße wird eine befestigte Fläche von $A_{E,b} = 2,89 - 0,98 = 1,91$ ha (s. a. Kapitel 7.2) berücksichtigt.
- In vielenhaltungen im Einzugsgebiet des RÜB Neu-Ofen wurden nach Aufstellung des Generalentwässerungsplans Liner eingezogen. Die Liner werden im hydraulischen Nachweis nicht angesetzt, da davon ausgegangen wird, dass die

- Querschnittsreduzierung in den Haltungen durch verbesserte k_b -Werte ausgeglichen wird.
- Alle Kanäle auf dem Realschul- und dem Gymnasiumgelände und der Regenwasserkanal in der Theodor-Seipp-Straße werden aufgegeben und entweder verdämmt oder rückgebaut.
 - Da der neue Mischwasserkanal an einen Kanal der Dimension DN 800 angeschlossen werden wird, wird auch der neue Kanal in dieser Dimension angesetzt, auch wenn gegebenenfalls aufgrund des großen Gefälles eine kleinere Dimension machbar wäre.
 - Jede Haltung wird mindestens so tief verlegt, wie der derzeitige Regenwasserkanal in der Straße, um alle Anschlüsse übernehmen zu können.
 - Es werden Haltungen mit einem Gefälle von 41 ‰ und Sohlprünge an den Schächten von 20 cm angesetzt. Gegebenenfalls ist die Anordnung von Absturzbauwerken sinnvoll. Die Optimierung ist im Rahmen der Objektplanung durchzuführen.
 - Die Lage der Schächte wird vereinfacht von dem vorhandenen Regenwasserkanal übernommen. Im Rahmen der Objektplanung ist der geplante Mischwasserkanal zu optimieren. Hierbei ist auch die Zugänglichkeit der Schächte in der viel befahrenen Straße zu beachten. Zudem werden sich die hydraulischen Verluste in den Haltungen verändern (Individualkonzept nach DWA-Arbeitsblatt A 110), die bei dieser Kanaldimension die Leistungsfähigkeit des Kanals erheblich reduzieren können. Hier spielen insbesondere die Gerinneausbildung in den Schächten, die Richtungsänderungen und die Schachtabstände eine große Rolle.

Die Sanierung ist sowohl im Lageplan als auch im Längsschnitt dargestellt.

Die Sanierungsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass im Simulationszeitraum kein Überstau im geplanten Mischwasserkanal berechnet wird. Im Kanalnetz Ofden reduziert sich zudem die Überstauhäufigkeit an zwei Schächten. Im beigefügten Lageplan ist die Überstauhäufigkeit aus der Prognoseberechnung des Generalentwässerungsplans der Überstauhäufigkeit aus der hier erläuterten Sanierungsvariante gegenübergestellt.

Die gesamten Berechnungsergebnisse der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung sind nicht auf Listen ausgedruckt, da die Ergebnisausdrucke der 102 Rechenläufe einen sehr großen Umfang an Listen ergeben würden. Auf der beigefügten CD-ROM sind alle Ergebnisdateien abgespeichert.

Die Auswertung der 102 durchgeführten Berechnungen ist im Anhang 2 "Auswertung der Langzeit-Seriensimulation" beigefügt.

Für den Neubau des Mischwasserkanals in der Theodor-Seipp-Straße wird eine Kostenschätzung durchgeführt. Die Kosten für den Rückbau bzw. Verdämmerung der vorhandenen Kanäle auf dem Schulgelände und der Theodor-Seipp-Straße sowie für die Wasserumleitung während der Baumaßnahme sind hierbei nicht berücksichtigt. Für den Neubau des Mischwasserkanals in der Theodor-Seipp-Straße in der Dimension DN 800 auf einer Länge von $l = 361,33$ m ergeben sich somit Nettobaukosten von ca. 440.000,00 €.

10 Zusammenfassung

Die Entwässerung des Bebauungsgebietes Nr. 328 wird im modifizierten Mischsystem erfolgen. In dem Nachweis der Regenwasserbehandlung im Einzugsgebiet der Kläranlage Alsdorf-Broichtal von Juli 2011 wurde eine befestigte Fläche von $A_{E,b} = 2,89$ ha für die Bebauungsplangebiete Nr. 327 und 328 berücksichtigt (s. Kapitel 5.3). Die im Rahmen dieser Entwässerungsstudie ermittelte befestigte Fläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 327 und für das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplans Nr. 328 entspricht dieser Flächengröße.

In den geplanten Erschließungsstraßen ist ein neuer Mischwasserkanal zu errichten, an den sowohl das Niederschlagswasser der Straßen- und Hofflächen als auch das Schutzwasser angeschlossen werden wird. Der Anschluss des Kanals erfolgt gegebenenfalls an den vorhandenen Mischwasserkanal auf dem Realschulgelände, dem sogenannten Bunkerstrang, der jedoch nach Angaben des Eigenbetriebes Technische Dienste der Stadt Alsdorf baulich in schlechtem Zustand ist. Sollte der Kanal weiter in Betrieb bleiben, ist die Zugänglichkeit für den Betrieb und die Unterhaltung des Kanals zu gewährleisten und dies bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten. Eine Alternative wäre die Aufgabe des Bunkerstrangs und der Neubau eines Mischwasserkanals in der Theodor-Seipp-Straße.

Wird insgesamt von einer größeren Fläche behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfallen als im Nachweis der Regenwasserbehandlung angesetzt, ist entweder eine Regenwasserbehandlungsanlage zu errichten oder der Abschlag aus dem RÜB Neu-Ofden ist über eine Rückhaltung, die für den Hochwasserschutz auszulegen ist, in den Broicher Bach zu leiten.

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet ist zu versickern oder gedrosselt in den Broicher Bach einzuleiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers östlich der Theodor-Seipp-Straße ist aufgrund der Untergrundverhältnisse kaum möglich. Daher wird vorgeschlagen, das Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich Garagen in den Alsdorfer Weiher zu leiten und gedrosselt unterhalb der Fischteiche in den Broicher Bach zu leiten. Aufgrund der Höhenlage des Bebauungsgebietes und der notwendigen Kreuzung des Abwassersammlers vom RÜ Alt-Ofden wird empfohlen, das Niederschlagswasser nicht in einer Rinne zu führen, sondern einen Regenwasserkanal zu bauen. Hierfür ist im Bebauungsplan ein Weg bis zum Weiher vorzusehen (s. a. Kapitel 8.2.2).

Zum Hochwasserschutz wäre die Rückhaltung auf HQ_{50} bzw. HQ_{100} auszulegen. Es wurde eine überschlägliche Volumenermittlung durchgeführt. Wenn alle Dachflächen einschließlich der Garagen mit einer befestigten Fläche von $A_{E,b} = 1,27$ ha angesetzt würden, wäre somit ein Abfluss von $Q_{Dr} = H_{q_{potnat100}} * A_{E,b} = 3,1 \text{ l/(s*ha)} * 1,27 \text{ ha} = 3,9 \text{ l/s}$ erlaubt. Damit würde bei $Q_{Dr} = 3,9 \text{ l/s}$ ein Beckenvolumen von $V = 690 \text{ m}^3$ benötigt.

Westlich der Theodor-Seipp-Straße ist eine Versickerung gegebenenfalls möglich. Im Bereich des derzeit im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Versickerungsbeckens ist eine gute Versickerung zu erwarten. Problematisch stellt sich auch hier die Hanglage dar. Gegebenenfalls kann hier das Niederschlagswasser der Dachflächen des Mehrgenerationenwohnens versickert werden. Aufgrund des derzeitigen Geländegefälles ist es schwer abzuschätzen, ob ein kostengünstiger Anschluss der Dachflächen

westlich der Theodor-Seipp-Straße zum Regenwasserkanal östlich der Straße machbar ist. Zudem werden vielleicht doch größere Straßen- und Hofflächen vorgesehen werden als derzeit angesetzt, so dass auch hierfür eine Versickerung oder Rückhaltung zu schaffen wäre. Es wird daher empfohlen, die derzeit für ein Versickerungsbecken vorgesehene Fläche im Bebauungsplan weiter vorzusehen.

Vor allem während der Bauphase sind Maßnahmen zu treffen, um den Bodenabtrag in dem Baugebiet zu reduzieren.

Aufgestellt,
Aachen, den 24.05.2013



Dipl.-Ing. Wolfgang Weitz-Jany



Dipl.-Ing. Karola Raddatz

Legende:

Einzugsgebiet

 Einzugsgebiet Generalentwässerungsplan Ofden

 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 328

 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 327

Vorhandener Kanal (Darstellung mit Schacht = Netz aus Sanierungsvariante)

 Mischwasserkanal

 Schmutzwasserkanal

 Regenwasserkanal

Kanaländerungen in der Sanierungsvariante

 vorhandener Mischwasserkanal, verdämmern bzw. rückbauen

 geplanter Mischwasserkanal

Überstauhäufigkeit n

 Ergebnis Überstauhäufigkeit Sanierungsvariante
 Ergebnis Überstauhäufigkeit Prognoserechenlauf aus GEP

Sanierungsvariante

Prognoserechenlauf aus GEP

 0.00	 0.00
 $0.00 < n < 0.10$	 $0.00 < n < 0.10$
 $0.10 \leq n < 0.20$	 $0.10 \leq n < 0.20$
 $0.20 \leq n < 0.33$	 $0.20 \leq n < 0.33$
 $0.33 \leq n < 0.50$	 $0.33 \leq n < 0.50$
 $0.50 \leq n < 1.00$	 $0.50 \leq n < 1.00$
 $1.00 \leq n < 10.00$	 $1.00 \leq n < 10.00$



Projekt: **Entwässerungsstudie für den Bebauungsplan Nr. 328 "Theodor-Seipp-Straße"**

Planungsstand:

Planart: **Lageplan Sanierungsvariante**

Datei:	ALS3600	bearbeitet:	Raddatz	Aktenzeichen:	ALS36.00	Maßstab:		Blatt-Nr.:	
Plangröße:	0,26 m ²	gezeichnet:	RD	Datum:	Mai 2013		1:2.500		LP 1

IWB aachen
 Ingenieurbüro Weitz-Jony und Bürger GbR

Lukasstraße 21
 52070 Aachen
 Tel.: 0241 / 463704-30
 Fax: 0241 / 463704-39
 e-mail: info@iwb-aachen.de

A. K. Reckholz
IWB Aachen
 Ingenieurbüro
 Weitz-Jony und Bürger GbR
 Lukasstraße 21, 52070 Aachen

- Legende**
- Einzugsgebiet Ei
 - G
 - G
 - Vorhanden M
 - Sk
 - R
 - Kanalände v
 - gr
 - Überstau
 - Sanierung 0
 - 0
 - 0
 - 0
 - 0
 - 0
 - 1



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:

Bebauungsplan Nr. 328 – 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 des Bebauungsplans Nr. 328 - Am Weiher – und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher - befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Ofden und umfasst die Fläche des Gymnasiums sowie Teile der östlich angrenzenden Grünflächen. Das Plangebiet grenzt an das "Naherholungsgebiet Broichbachtal", insbesondere an den Alsdorfer Weiher im Norden sowie die Tageserholungsanlage im Osten. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Theodor-Seipp-Straße und im Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der bestehenden Wohnbebauung am Anemonenweg begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 328 liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 49 und umfasst die Flurstücke 6 und 372 sowie in Teilen die Flurstücke 7 und 9 bis 19. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 5,2 ha (51.855 m²).

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 – ist somit ein Planbedarf zur Realisierung einer sinnvollen Nachnutzung für die bisherigen Schulflächen am Alsdorfer Weiher.



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

Das Plangebiet bietet, neben seiner landschaftlich attraktiven Lage am Alsdorfer Weiher und dem angrenzenden Naherholungsgebiet Broichbachtal mit seinen vielfältigen Freizeitnutzungen, auch eine große Nähe zum Zentrum der Stadt Alsdorf. Somit ergibt sich an dieser Stelle die Möglichkeit zur Entwicklung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien, welches dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt entspricht. Zudem zeichnet sich in der Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Ofden eine deutliche Überalterung ab, welcher mit Blick auf den demografischen Wandel durch die Schaffung von Wohnraum für junge Familien entgegengewirkt werden könnte.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 ist daher die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bereich des Plangebietes.

Ich bitte Sie innerhalb des Zeitraums vom 06.03.2015 bis 10.04.2014 zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher - Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



26.3.

Wiese

Anlagen

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 328 – 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 des

Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher

beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 328 – Am Weiher befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Ofen und umfasst die Fläche des Gymnasiums sowie Teile der östlich angrenzenden Grünflächen. Das Plangebiet grenzt an das "Naherholungsgebiet Broichbachtal", insbesondere an den Alsdorfer Weiher im Norden sowie die Tageserholungsanlage im Osten. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Theodor-Seipp-Straße und im Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der bestehenden Wohnbebauung am Anemonenweg begrenzt.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 5,2 ha (51.855 m²).

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 – ist somit ein Planbedarf zur Realisierung einer sinnvollen Nachnutzung für die bisherigen Schulflächen am Alsdorfer Weiher.

Das Plangebiet bietet, neben seiner landschaftlich attraktiven Lage am Alsdorfer Weiher und dem angrenzenden Naherholungsgebiet Broichbachtal mit seinen vielfältigen Freizeitnutzungen, auch eine große Nähe zum Zentrum der Stadt Alsdorf. Somit ergibt sich an dieser Stelle die Möglichkeit zur Entwicklung eines gehobenen Wohngebietes für junge Familien, was dem Leitbild der Stadt Alsdorf als Familienstadt sowie dem Masterplan –Prozess für den Stadtteil Ofen entspricht. Zudem zeichnet sich in der Bevölkerungsstruktur des Stadtteils Ofen eine deutliche Überalterung ab, welcher mit Blick auf den demografischen Wandel durch die Schaffung von Wohnraum für junge Familien entgegengewirkt werden könnte.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 ist daher die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bereich des Plangebietes.

Die zukünftige Entwicklung des Planbereiches zielt auf die Errichtung einer aufgelockerten Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern ab, für die verschiedene städtebauliche

Varianten untersucht werden. Entscheidend hierbei ist die Topografie des Geländes zu berücksichtigen, welches von Süden nach Norden in Richtung Weiher stark abfällt.

Um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur Information und Äußerung über die anstehenden Planungen zu geben, findet eine Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher am

**Mittwoch, 18.03.2014, 18:00 Uhr,
in der Aula der Realschule Ofden,
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**

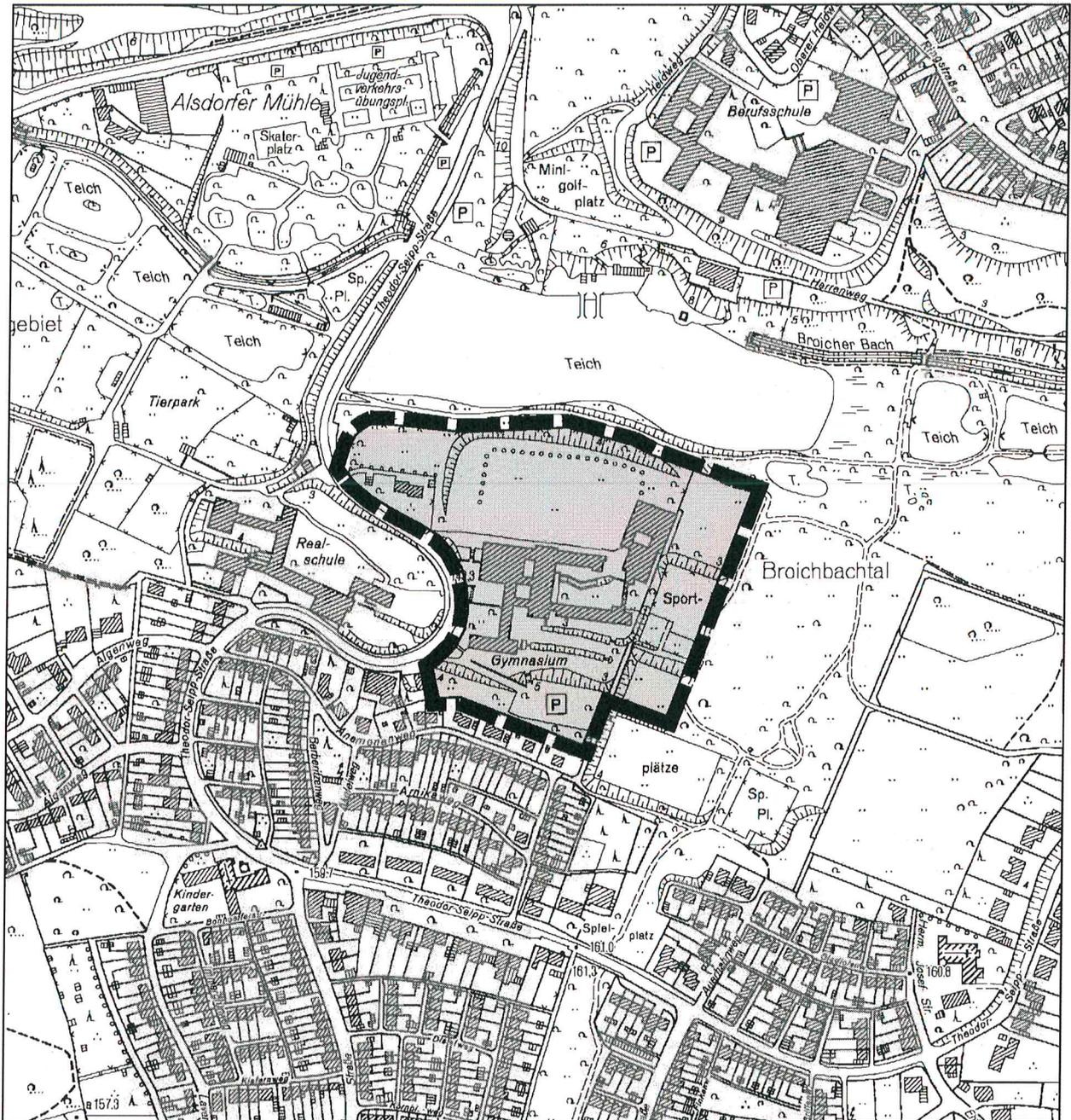
**von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr**

einzusehen.

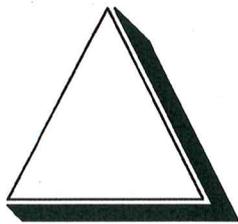
Alsdorf, 04.03.2015

In Vertretung:
gez.

Lo Cicero-Marenberg
Technische Beigeordnete



PLANGEBIET



BEBAUUNGSPLAN NR. 328

AM WEIHER

MASSTAB 1:5.000

STAND: 19.01.2015

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 338 – Ofden 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 – Ofden Festwiese

beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofden Festwiese liegt im Stadtteil Alsdorf-Ofden 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-Ofden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofden sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer Kindertageseinrichtung auf einem städtischen Grundstück geschaffen werden.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofden orientiert sich u.a. an den Anregungen aus der Planungswerkstatt und der Bürgerbeteiligung zum „Masterplan Ofden“, 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 Stadtteiffesten 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.

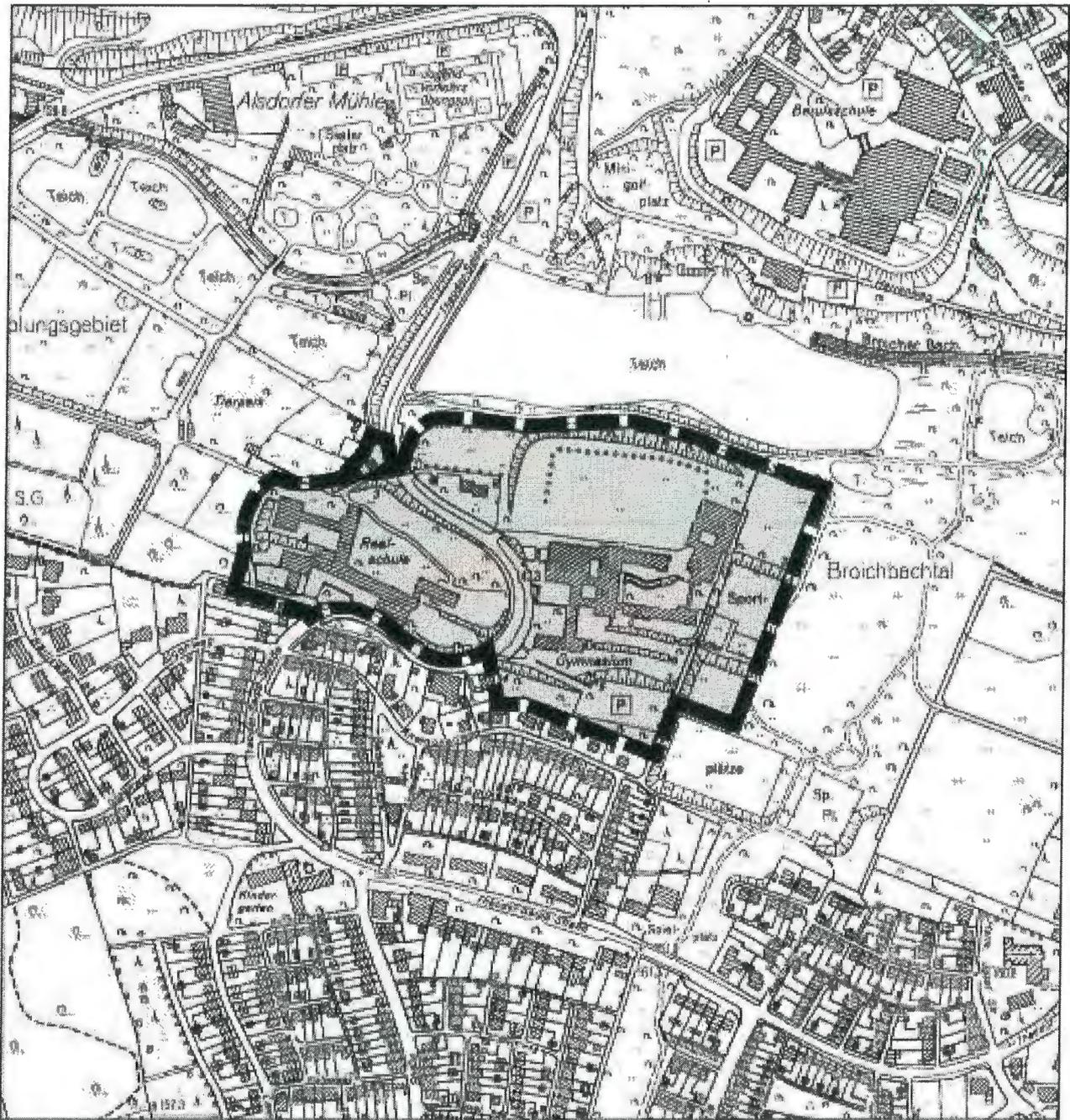
Alsdorf, 15.04.2015

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

**Bebauungsplan Nr. 328 – 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 des Bebauungsplanes Nr. 328 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 flurnahe 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 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.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	30.03.2015	Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien in und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Es wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Plangebiet stattfinden werden. Im Falle eines positiven Prüfergebnisses wird beantragt folgendes sicherzustellen: <ul style="list-style-type: none"> - ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege. - Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Telekom auf Privatwegen - Rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger. - Keine Veränderung der geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf. - Aufstellung eines Bauablaufzeitplans als Auflage für den Vorhabenträger. <p>Zur Abstimmung der Bauweise, die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung ist eine Abstimmung mit der Telekom mindestens 3 Monate vor Baubeginn erforderlich.</p>
8	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.
9	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

10	Städteregion Aachen	07.04.2015	<p>Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p> <p>Keine Bedenken sofern folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <p>A70 – Umweltamt <u>Allgemeiner Gewässerschutz:</u> Keine Bedenken. Die Entwässerungsstudie IWB vom 24.05.2013 ist vorzulegen. Im Erläuterungsbericht wird dargestellt, dass eine Versickerung parallel zum Weiher (BP 328) und über ein Sickerbecken (BP 329) erwogen wird. Gemäß dem Bodengutachten ist eine Versickerung nur im Bereich des Sickerbeckens (BP 329) möglich. Ein Durchstoßen der natürlichen Deckschicht ist nicht zulässig und die Umsetzung ist in Bezug auf die Topografie zu prüfen. Im Bereich der dargestellten Versickerung entlang des Weihers (BP 328) befindet sich westlich eine Altlastenverdachtsfläche, auf der keine Versickerung zulässig ist. Die geplante direkte Einleitung von Niederschlagswässern über den Alsdorfer Weiher in den Broicher Bach ist mit dem WVER und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Für die Versickerung und die Einleitung ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Falle einer Entnahme von Wasser aus dem Weiher zur Speisung der geplanten Wasserkanalanlage sollte das Gesundheitsamt der Städteregion beteiligt werden. Ggf. ist zu prüfen, ob Niederschlagswässer über ein Grabensystem dieser Anlage zugeführt werden können. Hinweis: bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung des Plangebietes ist eine Niederschlagswasserbeseitigung nur mit einer entsprechenden Rückhaltung möglich. Die anfallenden Schmutzwässer sind der Kanalisation zuzuleiten.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Keine grundsätzlichen Bedenken, wenn im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten in Bezug auf die Freizeitnutzungen im Norden und den Bolzplatz im Südosten des Plangebietes vorgelegt werden.</p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten:</u> Hinweis: An der nordwestlichen Grenze des Plangebiets liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5102/0371. Die mit dem, im Bereich der Altlast dargestellten, Versickerungsgraben verbundenen Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und es ist für eine ausreichende Belüftung von Baugruben sowie Schächten und Kanälen zu sorgen. Der graben ist wasserdicht gegen die Altlastenverdachtsfläche auszuführen.</p> <p><u>Natur und Landschaft:</u> Keine Bedenken, wenn alle artenschutz- und eingriffsregelungsrechtlichen Belange im ausreichenden Umfang berücksichtigt und ggf. festgesetzt werden. Hinweis: Die im Gestaltungsplan dargestellte Steganlage am Alsdorfer Weiher ist aufgrund landschaftsrechtlicher Verbote nicht realisierbar.</p> <p>A 61 - <u>Immobilienmanagement und Verkehr</u> Keine Bedenken. Es wird angeregt, Bestimmungen zur Errichtung leicht erreichbarer und gut</p>
----	---------------------	------------	--

			zugänglicher Fahrradabstellräume in den geplanten Mehrfamilienhäusern und den Gebäuden des Generationenwohnens (BP 329) im Bebauungsplan festzusetzen und in den jeweiligen Baugenehmigungen zu berücksichtigen.
11	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 Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ sowie über dem Erlaubnisfeld „Honigmann“ zur Aufsuchung von Erdwärme. 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.
12	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.
13	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.
14	NABU	01.05.2015	Durch den Bebauungsplan werden Teile der Ausgleichsflächen für die Begradigung des Broicher Baches (Bereich Spielhaus) überplant. Die Bebauung sollte sich nur auf die bebauten Teile der Schule beschränken um den parkähnlichen Charakter vor dem Gymnasium zu erhalten und das Broichbachtal nicht zu beeinträchtigen. In weiten Teilen handelt es entgegen der Darstellung um eine erstmalige Inanspruchnahme der Flächen. Der Bebauungsplan wird seitens des NABU abgelehnt.

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

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. 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



**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
BAIUDBwToeB@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



EBV GmbH Postfach 6204 41829 Hückelhoven

Stadt Alsdorf
Postfach 1340
52463 Alsdorf

Ihr Zeichen
Herr Wiese
v. 02.03.2015

Unser Zeichen
VU/22dIIIB
Ba3269/Hu.

Telefon-Durchwahl
02433 4440-25655

Datum
16.03.2015

Bauleitplanung der Stadt Alsdorf

Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher –

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

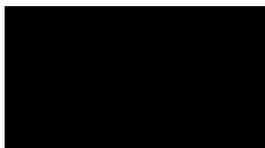
der o. g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame-Steinkohle.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

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

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH





Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

Stadt Alsdorf
Herrn Sebastian Wiese
Postfach 13 40
52463 Alsdorf

Abteilung
Ihr Ansprechpartner
Durchwahl
Telefax
E-Mail
Unser Zeichen

Recht
Eveline Szymanski
(0 22 71) 88-13 24
(0 22 71) 88-14 44
bauleitplanung
@erftverband.de
R/003-410
TÖB 90302

Bergheim, 17. März 2015

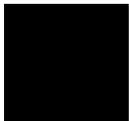
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 sowie der damit verbundenen 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alsdorf-Ofen, Am Weiher“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 „Alsdorf-Ofen, Am Tierpark“

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

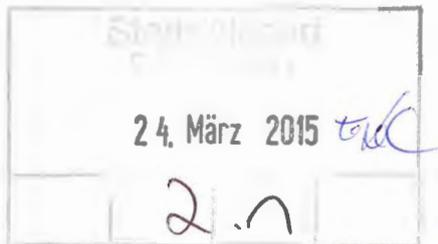
zertifiziert nach



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
W. -
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

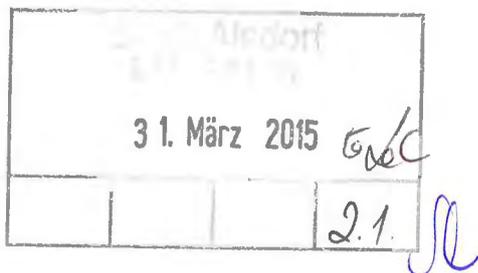
Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Firk

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

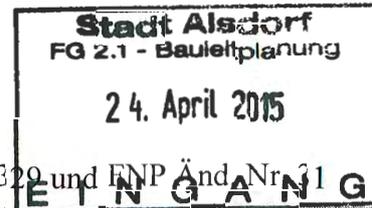
Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 319/5972/0701

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.



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Am Gut Wolf 9a, 52070 Aachen

Stadt Alsdorf
Der Bürgermeister

Hubertusstr. 17
52477 Alsdorf



REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christian Buchenau, PB1
TELEFONNUMMER +49 241 919 1128
DATUM 30.03.2015
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher –

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Am Gut Wolf 9a, 52070 Aachen
Postanschrift: Am Gut Wolf 9a, 52070 Aachen

Telefon: +49 241 919 5500 | Telefax: +49 391 580 207205 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 30.03.2015
EMPFÄNGER Stadt Alsdorf
SEITE 2

- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen.

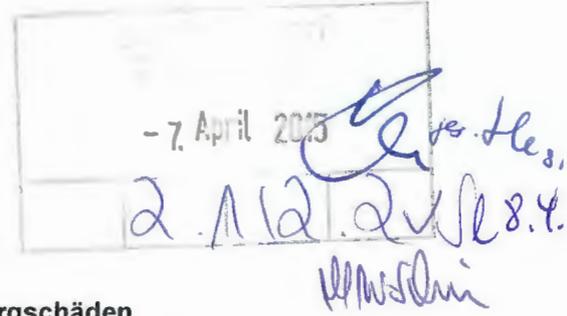
Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.


Herbert Müller, Teamleiter PB 1


Christian Buchenau, Sb PB 1



Abteilung Bergschäden

Stadt Alsdorf
Hubertusstr. 17
52477 Alsdorf

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

Aufstellung des Bebauungsplanes 328 - 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.

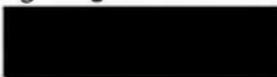
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 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

Stüttgenweg 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 8 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



PLANG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

31. ÄNDERUNG

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 5/4
Pl 9.4.*

Bebauungsplan Nr. 328 - 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.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen über die Ableitung in das Mischwassersystem als gesichert möglich dargestellt. Die Entwässerungsstudie IWB vom 24.05.2013 ist mir vorzulegen.

Gleichzeitig wird im Erläuterungsbericht dargestellt, dass eine Versickerung über einen Graben parallel des Alsdorfer Weihers (Bebauungsplan Nr. 328) und eine Versickerung über ein Sicherbecken im Bereich des Bebauungsplans Nr. 329 erwogen wird.

Laut Bodengutachten wird eine Versickerung nur im Bereich der RKS 8-10 für möglich sein. (Bebauungsplan Nr. 329) Dies ist im Einzelfall nachzuweisen. Ein Durchstoßen der natürlichen schützenden Deckschicht ist bei einer Versickerung nicht zulässig. Die Umsetzung ist aufgrund der Topografie noch zu prüfen.

**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.

Weiterhin befindet sich im Bereich des westlichen Versickerungsgrabens eine Altlast. Auf dieser Fläche ist keine Versickerung zulässig. Siehe hierzu auch die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde.

Eine direkte Einleitung der Niederschlagswässer über den Alsdorfer Weiher in den Broicher Bach wird ebenfalls in Betracht gezogen. Diese Variante ist detailliert mit dem WVER und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Sowohl für die Versickerung als auch für eine Einleitung der Niederschlagswässer über den Broicher Weiher in den Broicher Bach ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Für die geplante Entnahme von Wasser aus dem Alsdorfer Weiher zur Speisung der Wasserkunstanlage sollte auch das Gesundheitsamt der StädteRegion beteiligt werden. Ggf. ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung auch über ein Grabensystem dieser Anlage zugeführt werden kann.

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.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

Immissionsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden gegen das Planvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, wenn im weiteren Verlauf dieses Bauleitplanverfahrens ein Lärmschutzgutachten erstellt und mir zu Prüfung vorgelegt wird.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Willekens unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2151 zur Verfügung.

Bodenschutz und Altlasten:

An der nordwestlichen Grenze liegt die Altlasten-Verdachtsfläche Nr. 5102/0371. Auf diese Altlasten-Verdachtsfläche wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Ich möchte an dieser Stelle bereits einige Hinweise für spätere Baumaßnahmen in der Umgebung der Altlasten-Verdachtsfläche geben:

Im Städtebaulichen Vorentwurf ist parallel zum Weiher eine längliche Wasserfläche eingezeichnet. Vermutlich ist hier beabsichtigt, Wasser aus dem Weiher in einen Graben zu leiten. Dieser Graben existiert nach meinen Informationen noch nicht, so dass er erstellt werden müsste.

Die Erdarbeiten zur Erstellung dieses Graben sind im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche gutachterlich zu begleiten.

Das Gutachten des Büro Tillmanns vom 25.03.2004 stellt fest, dass im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch erhöhte Kohlendioxide bei Tiefbauarbeiten sowie bei der Begehung von Schächten und Kanälen nicht ausgeschlossen werden kann. Daher ist bei solchen Arbeiten auf eine ausreichende Belüftung von Baugruben sowie von Schächten und Kanälen zu sorgen.

Der Wassergraben ist wasserdicht gegen die Altlasten-Verdachtsfläche auszuführen, damit ausgeschlossen wird, dass Schadstoffe aus der Altlasten-Verdachtsfläche ggfs. in das Wasser des Grabens gelangen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2159 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.

Ich weise schon jetzt darauf hin, dass die im Gestaltungsplan zu diesem Bebauungsplan dargestellte Steganlage auf dem Alsdorfer Weiher aufgrund landschaftsrechtlicher Verbote nicht realisierbar ist.

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

A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.

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)

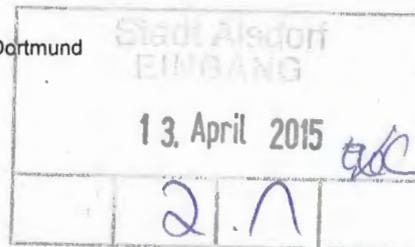


Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Alsdorf

Der Bürgermeister

Postfach 13 40

52463 Alsdorf



JK 14.4.

Datum: 9. April 2015
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.52.1-2015-162
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

Bebauungsplan Nr. 328 – 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 Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerbli-
chen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld
„Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerks-
feldes „Maria“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler
Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Inhaberinnen der Erlaubnis „Rhein-
land“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in
34119 Kassel. Inhaberin der Erlaubnis „Honigmann“ ist die EBV Gesell-
schaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückel-
hoven.

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: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



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

Seite 2 von 4

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 Einwirkungsbereich 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 Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen. Es kann jedoch zu-



künftig 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, Stüttgenweg 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, die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Eigentümerin des bestehenden Bergwerkseigentums 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

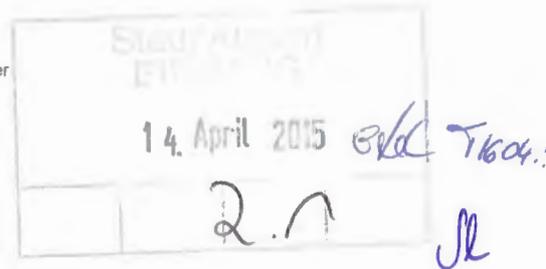
Im Auftrag:



(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.

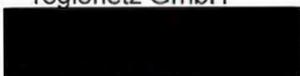
Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Baugebietes benötigen wir einen Stationsplatz zur Errichtung einer Transformatorstation. Aus dem beigefügten Plan, ist der von uns favorisierte Standort, einschl. der erforderlichen Masse ersichtlich.

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

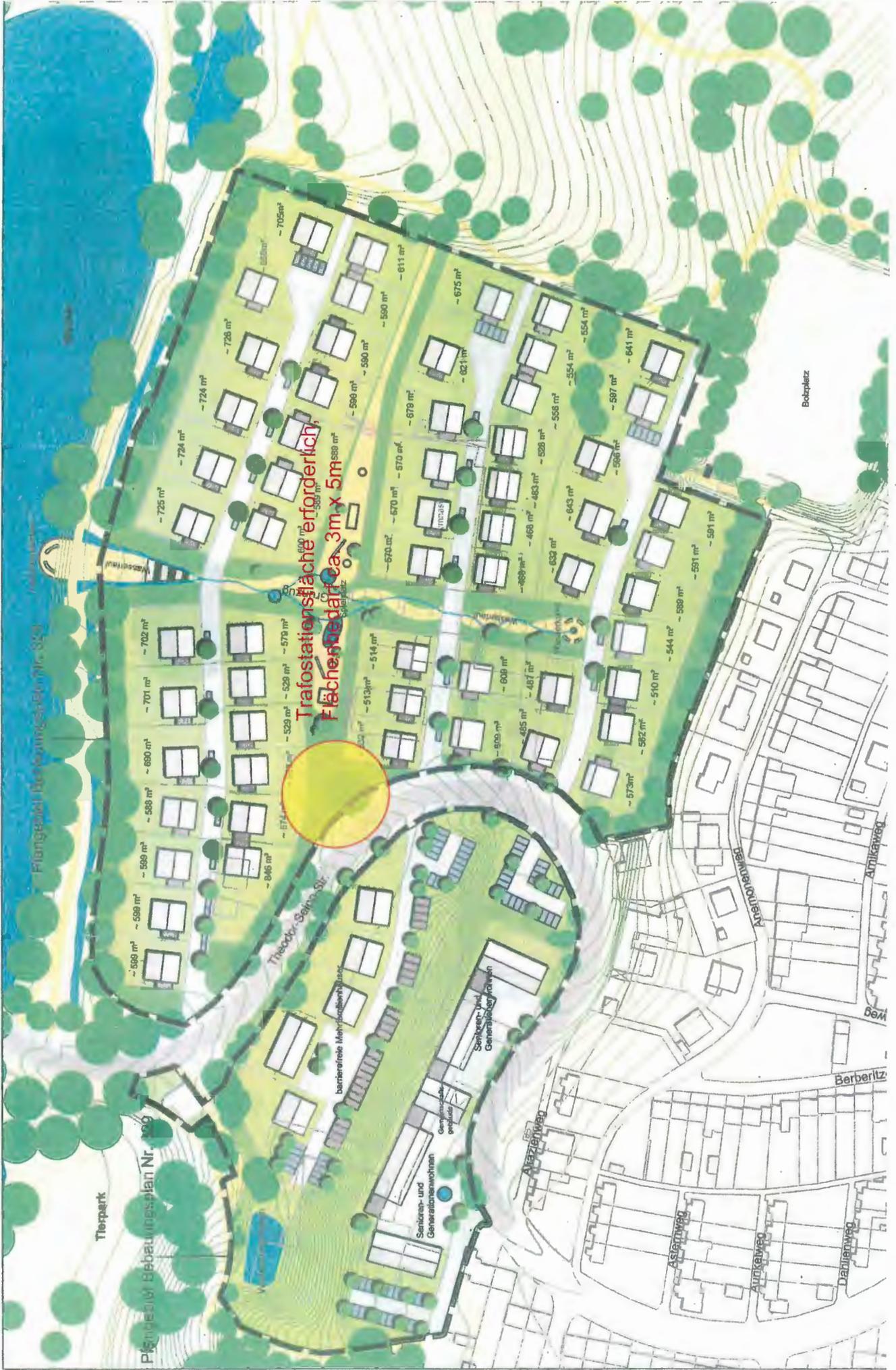


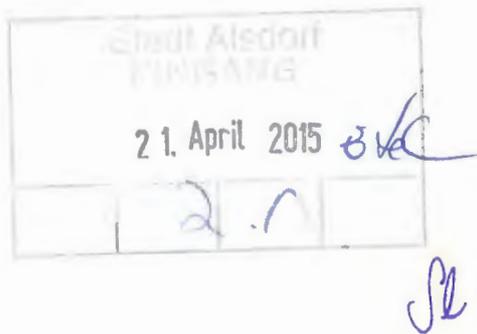
I. A. Frank Neyer



i. A. Hardy Czaja

Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 328 - Am Weiher -





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



Handwritten: JL M.G.

Handwritten: EWC 10.09.

Handwritten: 2.1.

Karl Gluth, Eifelstr.19, 52477 Alsdorf

1.5.2015

Bebauungsplan Nr329 Am Tierpark Alsdorf

329

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir weisen noch einmal darauf hin, dass der BBP in unmittelbarer Nähe zur einzigen Brutkolonie (NSG) der Graureiher liegt. Beeinträchtigungen durch überfliegende Graureiher sind vorprogrammiert und im BBP zu erwähnen. Eine Artenschutzprüfung ist deswegen erforderlich

BBP 328 Am Weiher

Durch die Begradigung des Broichbaches waren vor 20 Jahren Ausgleichsflächen ausgewiesen, die durch die Planung von Prf. Hallmann mit Leben erfüllt wurden. Teile dieser Ausgleichsflächen (ehem. Spielhaus) werden hier wieder überplant, das ist rechtswidrig. Der parkähnliche Charakter vor dem Gymn. wird ebenfalls vollständig zerstört. Hier ist eine Beeinträchtigung des Broichbachtals gegeben. Hier sollte die Bebauung nur auf die bebauten Flächen der Schule konzentrieren. In der Zeit einer CO² Zunahme den Grüngürtel zu beseitigen, ist nicht zeitgemäß. In weiten Teilen der Planung handelt es sich, entgegen der Darstellung tatsächlich um eine erstmalige Inanspruchnahme der Flächen. Wir lehnen beide Bebauungspläne aus Naturschutzgründen ab

Mit freundlichen Grüßen



