

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.11.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der informellen Bürgerversammlung b) Billigung des Bebauungsplanes Nr.336 - Pommernstraße	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) billigt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf (**Anlage 2**) zum Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße –

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet (**Anlage 1**) befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Ost am Standort der ehemaligen Gemeinschaftshauptschule Gerhart-Hauptmann-Schule. Die derzeit brach liegende Fläche ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Westen verläuft die Liegnitzer Straße, im Norden grenzt das Plangebiet an die Pommernstraße. Nach Süden schließen sich das Gelände der Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Alsdorf Kellersberg / Ost bzw. das Turnhallegebäude an, am südöstlichen Rand des Plangebietes grenzt das Gelände eines Tennisvereins an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan (RP) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 336 „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße überplant den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 – 1.Änderung – Siedlung Ost (**Anlage 3**), der für das Plangebiet WA – „Allgemeines Wohngebiet“ mit Überlagerung „Flächen für den Gemeinbedarf“ festsetzt. Infolge der Schließung der Gerhard-Hauptmann-Schule und der Abriss des Gebäudes soll in diesem Bereich künftig eine Wohnnutzung entwickelt werden, was die hiesige Überplanung des Bebauungsplanes 118 – 1. Änderung bedingt.

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

In seiner Sitzung vom 15.07.2010 beschloss der Rat der Stadt Alsdorf die Zusammenführung der Gerhart-Hauptmann-Schule und der Europahauptschule Johann-Heinrich-Pestalozzi am Schulstandort Pestalozzistraße, sowie die Auflösung der Gerhart-Hauptmann-Schule mit Ablauf des Schuljahres 2011/2012 (VL 2010/0573-3.3).

In seiner Sitzung am 11.12.2012 beschloss der Rat der Stadt Alsdorf den Abriss des Schulgebäudes sowie die Entlassung der Gemeinschaftsschule Gerhart-Hauptmann-Schule aus der schulischen Nutzung. Gleichzeitig wurde die Verwaltung mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beauftragt (VL 2012/0582).

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 336 – Pommernstraße ist es, nach Abriss des ehemaligen Schulgebäudes den Bereich wieder einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen. Aufgrund der integrierten Lage ist es beabsichtigt, das ehemalige Schulgelände zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Damit soll für die Siedlung Ost unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungen ein Neubaugebiet für Senioren- und Familienwohnen

angeboten werden. Weiterhin wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bei gleichzeitiger Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur vermieden.

Verfahrensstand

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung des ehemaligen Schulgeländes zu schaffen, beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung am 18.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 336 – Pommernstraße – gemäß § 13a BauGB (VL 2013/0175). Der Gesetzgeber sieht das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere vergleichbare Maßnahmen handelt. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Da der Bebauungsplan Nr. 336 das Ziel verfolgt, die bisherige „Fläche für den Gemeinbedarf“ einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 13a BauGB.

Unter Berücksichtigung des zunehmenden Bedarfs an barrierefreien Wohnungsangeboten billigte der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 01.09.2015 den aktualisierten städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet und beschloss die Durchführung einer informellen Bürgerversammlung. Diese erfolgte am 30.09.2015. In der Bürgerversammlung äußerten die direkten Anwohner des Plangebietes ihre Bedenken bezüglich der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, weil dadurch u.a. Negativauswirkungen auf das Ortsbild und Ansehen der Siedlung befürchtet würden („Entstehung eines sozialen Brennpunktes“) und deshalb eine „reine“ Einfamilienhausbebauung bevorzugt werde. Darüber hinaus wurden Anregungen und Bedenken, insbesondere hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sowie der Bushaltestelle an der Pommernstraße vorgetragen, die die Verwaltung zu einer nochmaligen Entwurfsüberarbeitung veranlasst haben, um die vorgebrachten Belange mit Stadtplanungsbezug adäquat zu berücksichtigen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die in Teilen des Plangebietes vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung – entsprechend dem Leitbild der Stadt Alsdorf – als barrierefreier Wohnraum geplant ist, mit dem Ziel zukünftig unter Berücksichtigung des demografischen Wandels in allen Stadtteilen auch ausreichend Wohnraum für Senioren anzubieten. Die Siedlung Ost weist dabei mit einem Anteil von 28,3% an über 65-jährigen einen im Vergleich zur Gesamtstadt (23,2%) überdurchschnittlich hohen Anteil an alten Menschen auf. Diese Daten zeigen, dass kurz- bis mittelfristig eine hohe Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen zu erwarten ist, so dass mit der hiesigen Planung auf die sich verändernden Bedürfnisse reagiert wird. Ferner war es in dem Stadtteilgespräch der Stadtteile Kellersberg/Ost (06.05.2013), über die dem Rat der Stadt Alsdorf in seiner Sitzung am 10.10.2013 (Vorlage:2013/0492/3.1) Bericht erstattet wurde, der ausdrückliche Wunsch der Bürgerschaft, „altersgerechten und barrierefreien Wohnraum unter Einbezug freistehender Schulen bzw. Freiflächen zu schaffen sowie Wohngemeinschaften von Senioren nach dem Motto -Gemeinsam statt einsam- zu gründen“. Dem trägt auch der zur Zeit in Erarbeitung befindliche sog. „Rahmenplan Generationenwohnen“ der Verwaltung Rechnung; dieser sieht für alle Stadtteile die Schaffung von seniorengerechtem, barrierefreiem Wohnraum vor, damit insbesondere den älteren Bewohnern (die bspw. Ihr Einfamilienhaus aus Altersgründen aufgeben müssen) die Möglichkeit eröffnet wird, in ihrem angestammten Wohnviertel verbleiben zu können.

Vor diesem Hintergrund der Beteiligungsergebnisse aus den Stadtteilkonferenzen, der demografischen Entwicklung und in Anlehnung an das vom Rat der Stadt Alsdorf beschlossene Leitbild wird seitens der Verwaltung empfohlen, an der grundlegenden Planintention zur Ausweisung von Mehrfamilienhaus-geeigneten Bereichen in der Bauleitplanung festzuhalten, die im übrigen auch in den anderen jüngsten Planverfahren im Stadtgebiet zugrundegelegt wurden. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer attraktiven gemischten Wohnlage mit Einfamilien- und barrierefreiem Mehrfamilienhausbau, die somit sowohl Senioren als auch Familien als Zielgruppe dient.

Nach dem Investorenkonzept der GWG – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für die StädteRegion Aachen GmbH (**Anlage 5**) ist im Plangebiet eine Wohnanlage bestehend aus 3 Mehrfamilienhaustypen avisiert, die mit flexiblen Grundrissgestaltungen barrierefreien Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorsieht, überwiegend ausgelegt auf die Zielgruppe Senioren, teilweise jedoch auch passend für die Ansprüche von Familien. Die GWG hat die AWO als Mieter für eine erdgeschossige Altentagespflegeeinrichtung vorgesehen, so dass die altersgerechten Wohnformen noch zusätzlich mit sozialen Dienstleistungen flankiert werden. Es handelt sich bei dem hiesigen Bauvorhaben nicht um geförderten Wohnungsbau. Vorgesehen ist eine qualitative, barrierefreie Mehrfamilienhausbebauung in zeitgemäßem Architekturstil nach hohen Energiestandards, die sich mit Ihrer Bauhöhenentwicklung im Umgebungsmaßstab einfügt und mit deren Umsetzung ein Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit positiver Strahlkraft auch in die Umgebung eröffnet werden soll. Für eine vermeintliche „Akkumulation von sozialem Wohnungsbau, der die Entstehung eines sozialen Brennpunktes“ sind insofern keine Anhaltspunkte erkennbar.

Infolge der Bürgerbeteiligung wurde der bisherige städtebauliche Entwurf (Stand AfS-Beschluss vom 01.09.2015, **Anlage 4**) überarbeitet, indem die Anordnung des Mehrfamilienhausensembles mit dem bisherigen Entree Richtung Pommernstraße gedreht wurde, so dass es sich nunmehr zur Planstraße Richtung Tennisplätze/Schule/Turnhalle orientiert (**Anlage 2**). Die Anordnung der drei Mehrfamilienhäuser ist nach wie vor so gestaltet, dass im Innenbereich zwischen den Wohngebäuden ein „halböffentlicher“ Wohnhof entsteht, der als attraktiver Aufenthalts- und Treffpunkt dienen soll. Mit der geplanten Altenpflegeeinrichtung ist zudem eine entsprechende soziale Kontrolle gegeben. Mit der geänderten Orientierung kann weiterhin die Anregung aufgegriffen werden, die geplanten Terrassen / Balkone möglichst nicht zur Bestandbebauung, sondern zum offenen Landschaftsraum/ Tennisplätze bzw. Richtung Turnhalle auszurichten. Darüber hinaus wird durch die geänderte Stellplatzanordnung auf die bemängelte Senkrechtparksituation entlang der Pommernstraße und Liegnitzer Straße verzichtet. Mit Ausnahme der Grundstückszufahrten sind dort keine weitergehenden Eingriffe mehr erforderlich, auch die Bushaltestelle kann weiterhin an der Pommernstraße vorgesehen werden.

Entlang der „Liegnitzer Straße“ ist unter Anknüpfung an die dortigen Siedlungsstrukturen eine freistehende Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen. Insofern reduzieren sich auch die Eingriffe in die Liegnitzer Straße, da abgesehen von Grundstückszufahrten keine weiteren Stellplatzzufahrten vorgesehen sind.

Gleichzeitig wird mit den differenzierten Wohnraumangeboten für Senioren sowie junge Familien eine gemischte Bewohner- und Nutzerstruktur (Mehrgenerationenwohnen) erzeugt, die die Bildung eines guten Nachbarschaftsgefüges fördert. Darüber hinaus besteht aber auch bei der Gruppe „Junge Familien“ neben der klassischen Wohnform „Einfamilienhaus“ nach wie vor die Nachfrage nach alternativen Wohnformen, die mit der hiesigen Planung ebenfalls angeboten werden.

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

In der Bürgerversammlung am 30.09.2015 (**Anlage 6**) wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Herr B., Pommernstraße

Herr B. möchte wissen, warum der Plan von 2012 (**Anlage 7**), der eine Bebauung des Plangebietes ausschließlich mit Einfamilienhäusern vorsah, nicht weiterverfolgt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Zeit von November 2012 bis Juli 2013 fanden in allen Stadtteilen Gespräche statt, die den Bürgern der jeweiligen Stadtteile die Möglichkeit gaben, sich aktiv in die Zukunftsgestaltung einzubringen und Einfluss auf die Entwicklung Ihrer Stadtteile zu nehmen.

Für die Stadtteile Kellersberg/Ost fand am 06.05.2013 das Stadtteilgespräch statt. Neben den Themenbereichen Jugendbetreuung, soziales Engagement, Nahversorgung war vor allem auch die „Schaffung von altersgerechten und barrierefreien Wohnraum unter Einbezug freistehender Schulen bzw. Freiflächen sowie die Gründung von Wohngemeinschaften von Senioren nach dem Motto -Gemeinsam statt einsam“ ein ausdrücklicher Wunsch der anwesenden Bürger.

Basierend auf den Ergebnissen des Stadtteilgespräches wurde daraufhin die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 336 überarbeitet, so dass mit der hiesigen Planung dem Wunsch nach seniorengerechtem Wohnraum nachgekommen wird. Die Siedlung Ost weist mit einem Anteil von 28,3% an über 65-jährigen einen im Vergleich zur Gesamtstadt (23,2%) überdurchschnittlich hohen Anteil an alten Menschen auf. Diese Daten zeigen, dass kurz- bis mittelfristig ein hoher Bedarf nach seniorengerechten Wohnformen zu erwarten ist, der mit der hiesigen Planung zumindest teilweise gedeckt werden kann.

Insofern entspricht die Bereitstellung seniorengerechter, barrierefreier Wohnformen in allen Stadtteilen dem Leitbild der Stadt Alsdorf sowie dem zur Zeit in Erarbeitung befindlichen sog. „Rahmenplan Generationenwohnen“.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, vor dem Hintergrund der Beteiligungsergebnisse der Stadtteilkonferenzen, des demografischen Wandels und des Leitbildes der Stadt Alsdorf an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet festzuhalten.

2. Herr B., Pommernstraße

Herr B. verweist auf die bereits fertiggestellten seniorengerechten Wohnungen am ehemaligen Rhenania-Sportplatz. Seiner Meinung nach, sei damit genug barrierefreier Wohnraum in der Siedlung-Ost geschaffen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bereitstellung seniorengerechter, barrierefreier Wohnformen in allen Stadtteilen entspricht dem Leitbild der Stadt Alsdorf, der Bedarfslage aus den demografischen Entwicklungen sowie dem zur Zeit in Erarbeitung befindlichen sog. „Rahmenplan Generationenwohnen“.

Die Siedlung Ost weist mit einem Anteil von 28,3% an über 65-jährigen einen im Vergleich zur Gesamtstadt (23,2%) überdurchschnittlich hohen Anteil an alten Menschen auf. Diese Daten zeigen, dass kurz- bis mittelfristig ein hoher Bedarf nach seniorengerechten Wohnformen zu erwarten ist. Folglich werden die fertiggestellten Wohnungen am ehemaligen Rhenania-Sportplatz nicht den zukünftigen Bedarf der Siedlung decken können, so dass weitere Standorte mit seniorengerechten Wohnformen zu entwickeln sind.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, vor dem Hintergrund der Beteiligungsergebnisse der Stadtteilkonferenzen, des demografischen Wandels und des Leitbildes der Stadt Alsdorf an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet festzuhalten.

3. Frau M.-K., Liegnitzer Straße

Frau M.-K. möchte wissen, ob die angedachten Wohnungen nur für Senioren oder auch für junge Familien und/oder Single sein sollen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Konzept des Investors sieht vor, ein differenziertes Wohnraumangebot für Senioren (insbesondere i.V.m. dem Angebot einer Altentagespflegeeinrichtung), aber auch potentiell für junge Familien zu schaffen (Mehrgenerationen-Ansatz). Hierfür werden durch

entsprechende Grundrissgestaltungen unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten, so dass neben kleinen Wohneinheiten auch größere Wohnungen mit mehreren Zimmern entstehen. Die Wohnungen sind sämtlich barrierefrei geplant.

Beschlussentwurf

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

4. Herr S., Liegnitzer Straße

Herr S. sieht keinen Bedarf für weitere Wohneinheiten mit seniorengerechten Wohnungen, die massive Bebauung durch die geplanten 3 Mehrfamilienhäuser würde das Ansehen der Siedlung schädigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bereitstellung seniorengerechter, barrierefreier Wohnformen in allen Stadtteilen entspricht dem Leitbild der Stadt Alsdorf, der Bedarfslage aus den demografischen Entwicklungen sowie dem zur Zeit in Erarbeitung befindlichen sog. „Rahmenplan Generationenwohnen“.

Die Siedlung Ost weist mit einem Anteil von 28,3% an über 65-jährigen einen im Vergleich zur Gesamtstadt (23,2%) überdurchschnittlich hohen Anteil an alten Menschen auf. Diese Daten zeigen, dass kurz- bis mittelfristig ein hoher Bedarf nach seniorengerechten Wohnformen zu erwarten ist. Des Weiteren ist beim Stadtteilgespräch am 06.05.2013 neben den Themenbereichen Jugendbetreuung, soziales Engagement, Nahversorgung vor allem auch die „Schaffung von altersgerechten und barrierefreien Wohnraum unter Einbezug freistehender Schulen bzw. Freiflächen sowie die Gründung von Wohngemeinschaften von Senioren nach dem Motto -Gemeinsam statt einsam“ als ausdrücklicher Wunsch der anwesenden Bürger geäußert worden.

Der Investor beabsichtigt, an diesem Standort eine qualitative, barrierefreie Mehrfamilienhausbebauung in zeitgemäßem Architekturstil nach hohen Energiestandards zu errichten, die sich in den Umgebungsmaßstab einfügt, so dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit positiver Strahlkraft auch in die Umgebung eröffnet wird.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, vor dem Hintergrund der Beteiligungsergebnisse der Stadtteilkonferenzen, des demografischen Wandels und des Leitbildes der Stadt Alsdorf an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet festzuhalten.

5. Frau S., Liegnitzer Straße

Frau S. sieht die Neuansiedlung und –bebauung aus verkehrstechnischer Sicht sehr kritisch. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt sei die Siedlung am Rande ihrer Möglichkeiten angelangt. Zu machen Zeiten sei kein Durchkommen. Zum einen wegen der an- und abfahrenden Schulbusse, zum anderen wegen der geparkten Autos auf der Liegnitzer- wie auch auf der Pommernstraße.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist bei den Wohnungsneubauprojekten je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Bei der hiesigen Planung sind auf dem Gelände der Mehrfamilienhäuser insgesamt 46 Stellplätze bzw. Garagen vorgesehen, wogegen jedoch maximal 36 Wohneinheiten (3 x 12 WE) vorgesehen sind. Für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung ist ebenfalls je Wohneinheit ein Stellplatz auf eigenem Grundstück vorzusehen, wobei in den üblichen textlichen B-Plan-Festsetzungen eine Aufstellfläche vor Garagen und Carports von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie gefordert wird, um darüber hinaus noch einen zweiten Stellplatz auf Privatgrundstück vorzuhalten. Somit wird insgesamt ein über die o.g. Nachweispflicht

hinausgehendes Stellplatzangebot geschaffen, damit von der geplanten Bebauung keine zusätzliche Belastung des ruhenden Verkehrs auf der Liegnitzer bzw. Pommernstraße ausgehen wird.

Die Beschwerden hinsichtlich der Ausgangssituation zum ruhenden Verkehr bzw. etwaigen Hindernissen im Verkehrsfluss (parkende PKW, Schulbusverkehre etc.) werden an die zuständigen Fachgebiete zur Eruiierung etwaiger Entlastungsmöglichkeiten weitergegeben, liegen aber außerhalb der Regelungsmöglichkeiten der hiesigen Bauleitplanung. Im Gegensatz zur bisherigen Hauptschulnutzung (mit Verkehrsverdichtung zu Unterrichtsbeginn /-ende, jetzt nur noch für die verbliebene Grundschule) ist bei der nun vorgesehenen Wohnbebauung (mit stetig über den Tag verteilten Ziel- und Quellverkehren aus ca. 43 WE) eher von einer Entschärfung der beklagten Stoßzeitenproblematik auszugehen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt angesichts des geplanten Stellplatzangebotes, mit dem einer zusätzlichen Belastung im Hinblick auf den ruhenden Verkehr innerhalb der Siedlung Ost vorgebeugt wird, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet auf Basis des aktualisierten Entwurfs festzuhalten.

6. Herr J., Pommernstraße 6

Herr J. möchte wissen, wo das Lehrpersonal der Grundschule in Zukunft parken soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Schulnutzung sind im Bebauungsplan ebenfalls Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Richtung Grundschulgelände vorgesehen.

Beschlussentwurf

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

7. Herr B., Pommernstraße

Herr B. befürchtet, dass sich durch den Neubau die vorhandene Parksituation noch verschlimmern werde. Des Weiteren möchte er wissen, ob es sich bei den angegebenen Wohneinheiten um die maximale Bebauung handelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist bei den Wohnungsneubauprojekten je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Bei der hiesigen Planung sind auf dem Gelände der drei Mehrfamilienhäuser insgesamt 46 Stellplätze bzw. Garagen für maximal 36 Wohneinheiten vorgesehen, für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung (ca. 7 WE) ist ebenfalls je Wohneinheit ein Stellplatz i.V.m. einer 5m-Aufstellfläche zur Straßenbegrenzungslinie auf eigenem Grundstück vorzusehen. Somit wird insgesamt ein über die o.g. Nachweispflicht hinausgehendes Stellplatzangebot geschaffen, damit von der geplanten Bebauung keine zusätzliche Belastung des ruhenden Verkehrs auf der Liegnitzer bzw. Pommernstraße ausgehen wird.

Die Beschwerden hinsichtlich der Ausgangssituation zum ruhenden Verkehr etc. werden an die zuständigen Fachgebiete zur Eruiierung etwaiger Entlastungsmöglichkeiten weitergegeben, liegen aber außerhalb der Regelungsmöglichkeiten der hiesigen Bauleitplanung.

Gemäß jetzigem Planungsstand ist sogar von einer nochmaligen Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten in der Mehrfamilienhausbebauung auszugehen, da in einem Gebäude erdgeschossig eine Altentagespflegeeinrichtung untergebracht werden soll.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt angesichts des geplanten Stellplatzangebotes, mit dem einer zusätzlichen Belastung im Hinblick auf den ruhenden Verkehr innerhalb der Siedlung Ost vorgebeugt wird.

wird, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet auf Basis des aktualisierten Entwurfs festzuhalten.

8. Frau S., Liegnitzer Straße

Frau S. verweist nochmal auf die besondere Verkehrssituation innerhalb der Siedlung (Sackgasse) hin. Sie hat Bedenken, dass durch den Ziel- und Quellverkehr der Stellplätze entlang der Pommernstraße eine zusätzliche Gefahrenquelle, insbesondere für die Schüler in den Morgenstunden, entsteht.

Stellungnahme der Verwaltung

Der aktualisierte städtebauliche Entwurf mit der geänderten Gebäudestellung hat zur Folge, dass eine Anordnung von Senkrechstellplätzen entlang der Pommernstraße entfällt und diese somit von ein- bzw. ausparkenden Autos entlastet wird und insofern auch die gesehene Gefahrensituation entfällt. Entlang der Pommernstraße ist beim jetzigen Entwurf lediglich noch eine Grundstückszufahrt für eine Stellplatzanlage vorgesehen, die Bushaltemöglichkeit soll auch weiterhin an der Pommernstraße vorgesehen werden.

Entlang der „Liegnitzer Straße“ ist unter Anknüpfung an die dortigen Siedlungsstrukturen Familienwohnen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern vorgesehen (im städtebaulichen Entwurf 5 EFH, 2 DHH). Insofern reduzieren sich auch die Eingriffe in die „Liegnitzer Straße“, da abgesehen von Grundstückszufahrten keine weiteren Stellplatzzufahrten vorgesehen sind.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den aktualisierten städtebaulichen Entwurf mit einer geänderten Baukörperanordnung weiterzuverfolgen, um auch die geltend gemachten verkehrlichen Belangen adäquat zu berücksichtigen.

9. Herr J., Pommernstraße

Herr J. hält den Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2012, der eine Bebauung des Plangebietes ausschließlich mit Einfamilienhäusern vorsah, für den besseren.

Es sollte geprüft werden, ob nicht die Möglichkeit besteht die Gebäude mit einer Tiefgarage auszustatten.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Zeit von November 2012 bis Juli 2013 fanden in allen Stadtteilen Gespräche statt, die den Bürgern der jeweiligen Stadtteile die Möglichkeit gaben, sich aktiv in die Zukunftsgestaltung einzubringen und Einfluss auf die Entwicklung ihrer Stadtteile zu nehmen. Für die Stadtteile Kellersberg/Ost fand am 06.05.2013 das Stadtteilgespräch statt. Neben den Themenbereichen Jugendbetreuung, soziales Engagement, Nahversorgung war vor allem auch die „Schaffung von altersgerechten und barrierefreien Wohnraum unter Einbezug freistehender Schulen bzw. Freiflächen sowie die Gründung von Wohngemeinschaften von Senioren nach dem Motto -Gemeinsam statt einsam“ ein ausdrücklicher Wunsch der anwesenden Bürger.

Basierend auf den Ergebnissen des Stadtteilgespräches wurde daraufhin die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 336 überarbeitet, so dass mit der hiesigen Planung dem Wunsch nach seniorengerechtem Wohnraum nachgekommen wird. Die Siedlung Ost weist mit einem Anteil von 28,3% an über 65-jährigen einen im Vergleich zur Gesamtstadt (23,2%) überdurchschnittlich hohen Anteil an alten Menschen auf. Diese Daten zeigen, dass kurz- bis mittelfristig ein hoher Bedarf nach seniorengerechten Wohnformen zu erwarten ist, der mit der hiesigen Planung zumindest teilweise gedeckt werden kann.

Die Bereitstellung seniorengerechter, barrierefreier Wohnformen in allen Stadtteilen entspricht dem Leitbild der Stadt Alsdorf, der Bedarfslage aus den demografischen Entwicklungen sowie dem zur Zeit in Erarbeitung befindlichen sog. „Rahmenplan Generationenwohnen“.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist (auch unter finanziellen Aspekten) in der Regel ein probater architektonischer Lösungsansatz, wenn aufgrund beschränkter Platzverhältnisse (kleines Grundstück) kein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist hier angesichts der vorgesehenen Grundstücksdimensionierung nicht der Fall. Da aufgrund der ausreichenden Platzverhältnisse die Unterbringung des ruhenden Verkehrs oberirdisch möglich ist, wurde auch unter Berücksichtigung des Kostenfaktors von einer Tiefgaragenplanung Abstand genommen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet auf Basis des aktualisierten Entwurfs festzuhalten.

10. Frau G., Liegnitzer Straße

Frau G. möchte wissen, wo die Bewohner der geplanten Einfamilienhäuser parken sollen bzw. wo die Bushaltestelle für den Schulverkehr geplant sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist bei den Wohnungsneubauprojekten je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Bei der hiesigen Planung sind auf dem Gelände der Mehrfamilienhäuser insgesamt 46 Stellplätze bzw. Garagen vorgesehen, wogegen jedoch maximal 36 Wohneinheiten (3 x 12 WE) vorgesehen sind. Für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung ist ebenfalls je Wohneinheit ein Stellplatz auf eigenem Grundstück vorzusehen, wobei in den üblichen textlichen B-Plan-Festsetzungen eine Aufstellfläche vor Garagen und Carports von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie gefordert wird, um darüber hinaus noch einen zweiten Stellplatz auf Privatgrundstück vorzuhalten. Somit wird insgesamt ein über die o.g. Nachweispflicht hinausgehendes Stellplatzangebot geschaffen, damit von der geplanten Bebauung keine zusätzliche Belastung des ruhenden Verkehrs auf der Liegnitzer bzw. Pommernstraße ausgehen wird.

Gemäß dem aktualisierten städtebaulichen Entwurf wird die Bushaltestelle weiterhin an der der Pommernstraße vorgesehen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet auf Basis des aktualisierten Entwurfs festzuhalten.

11. Herr S., Liegnitzer Straße

Herr S. fragt sich, warum die Planungen zu Mehrfamilienhäusern immer in der Siedlung-Ost realisiert werden müssen. Die Siedlung-Ost habe im Gegensatz zur Broicher Siedlung oder Begau einen deutlich höheren Anteil an Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäusern.

Stellungnahme der Verwaltung

Zweifelsohne verfügt die Siedlung Ost über einen relativ hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern, die allerdings nicht barrierefrei ausgestattet sind und folglich nicht den geltend gemachten Bedarf an seniorengerechten Wohnformen decken können. Da die Siedlung Ost mit einem Anteil von 28,3% an über 65-jährigen einen im Vergleich zur Gesamtstadt (23,2%) überdurchschnittlich hohen Anteil an alten Menschen aufweist, ist kurz- bis mittelfristig ein hoher Bedarf nach seniorengerechten Wohnformen gegeben, der mit der hiesigen Planung zumindest teilweise gedeckt werden kann.

Der Investor beabsichtigt, an diesem Standort eine qualitative, barrierefreie Mehrfamilienhausbebauung in zeitgemäßem Architekturstil nach hohen Energiestandards zu

errichten, so dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit positiver Strahlkraft auch in die Umgebung eröffnet wird. Vor diesem Hintergrund der Beteiligungsergebnisse aus den Stadtteilkonferenzen, der demografischen Entwicklung und in Anlehnung an das vom Rat der Stadt Alsdorf beschlossene Leitbild wird seitens der Verwaltung empfohlen, an der grundlegenden Planintention zur Ausweisung von Mehrfamilienhaus-geeigneten Bereichen in der Bauleitplanung festzuhalten, die im übrigen auch in den anderen jüngsten Planverfahren im Stadtgebiet zugrundegelegt wurden (so wurden bspw. auch im jüngsten Bebauungsplangebiet „Am Ginsterberg“/ Broicher Siedlung Planbereiche für MFH vorgesehen, auch bei den Überplanungen der Schulstandorte in Oden sind MFH-Bereiche geplant). Städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer attraktiven gemischten Wohnlage mit Einfamilien- und barrierefreiem Mehrfamilienhausbau, die somit sowohl Senioren als auch Familien als Zielgruppe dient.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet auf Basis des aktualisierten Entwurfs festzuhalten.

12. Herr S., Liegnitzer Straße

Herr S. schlägt vor, den Bereich Berliner Platz/Pommernstraße für barrierefreies Wohnen zu nutzen.

Er verweist auf die durch den Planentwurf verlaufenden Versorgungsleitungen.

Er regt an, eine Bebauung zwischen der Sudetenstraße und der Bäckerei Meisenberg entlang der Eschweilerstraße zu verfolgen. Er fragt in diesem Zusammenhang, was mit den Tennisplätzen passieren soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine östliche Arrondierung des Berliner Platzes mit Wohnbebauung ist planungsrechtlich nicht möglich, da der Flächennutzungsplan für diesen Bereich keine Wohnbaufläche sondern „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ darstellt. Die Darstellung bekräftigt die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Alsdorf das „Grünkreuz“ zwischen den zwei Siedlungsschwerpunkten „Mitte / Schaufenberg / Ost / Kellersberg“ einerseits und „Hoengen / Mariadorf / Blumenrath“ andererseits als ökologisch hochwertige Flächen zu schützen und so zur Entwicklung von Natur und Landschaft beizutragen.

Die Verwaltung hat bei den betroffenen Versorgungsträger bereits die Planunterlagen mit ihren jeweiligen Versorgungsleitungen eingeholt. Im Zuge des Rückbaus der Hauptschule sind bereits einige Versorgungsleitungen umgelegt bzw. nicht mehr benötigte Leitungen entfernt worden. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verlaufen teilweise noch Versorgungsleitungen von der Liegnitzer Str. Richtung Turnhalle, deren Umlegung im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausbauplanung zu berücksichtigen ist. Die Erschließungsplanung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, die diesbezüglichen Belange werden in der detaillierten Ausführungsplanung berücksichtigt.

Analog zur Arrondierung des Berliner Platzes ist eine „wurmartige“ Bebauung entlang der Eschweilerstraße aus den o.g. Gründen nicht möglich und widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen (Grünkreuz) des Flächennutzungsplanes sowie übergeordneter Planinhalte.

Die Tennisplätze liegen nicht im Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplanentwurfes und sind von der Überplanung somit nicht betroffen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet auf Basis des aktualisierten Entwurfs festzuhalten. Eine Arrondierung des Berliner Platzes bzw. der Eschweilerstraße sind hier nicht verfahrensgegenständlich, da diese Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanentwurfes Nr. 336 liegen, zudem stehen dem abweichende

städtebauliche Zielsetzungen im Flächennutzungsplan sowie in Planungen übergeordneter Behörden entgegen.

13. Frau G., Liegnitzer Straße

Frau G. zeigt sich besorgt über den Lärmpegel, der durch die geplante Anordnung der Gebäude befürchtet wird. Bereits jetzt werde den Anwohnern eine erheblich Lärmbelastung durch die OGS zugemutet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die verfolgte Planintention sieht eine Wohnbebauung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern vor, wobei in einem der Mehrfamilienhäuser erdgeschossig eine Tagespflegeeinrichtung geplant ist. Insofern ist unklar, welche unzulässigen Lärmbelastungen von der Planung ausgehen sollten, zumal eine Tagespflegeeinrichtung eine soziale Einrichtung darstellt, die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch allgemein zulässig ist. Auch unter Berücksichtigung der jetzigen Entwurfsüberarbeitungen sind durch die gewählte Baukörperstellung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaftsbebauung erkennbar.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet auf Basis des aktualisierten Entwurfs festzuhalten.

14. Herr S., Liegnitzer Straße

Herr S. möchte ins Protokoll aufgenommen wissen, dass die Balkone nicht zu den vorhandenen Grundstücken ausgerichtet sein sollen. Dies sei ein erheblicher Eingriff in die Privatsphäre der Anlieger, so könne den Anwohnern in die Gärten bzw. Wohnungen geschaut werden. Er bezweifle die angesprochene soziale Kontrolle durch die neu anzusiedelnden Bewohner und verweist auf die bereits vorhandenen Konflikte mit lärmenden Jugendlichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf hat hinsichtlich der Ausrichtung der Balkone die Anregungen aus der Bürgerversammlung berücksichtigt, so dass nun die Terrassen / Balkone größtenteils nicht mehr zu der Bestandbebauung, sondern zum offenen Landschaftsraum bzw. Richtung Turnhalle angeordnet sind. Insofern wird diesem Anliegen adäquat Rechnung getragen.

Da sämtliche Zugänge zu den Gebäuden / Wohnungen über den geplanten gemeinsamen, „halböffentlichen Innenhof“ erfolgen, ist eine soziale Kontrolle schon dadurch gegeben, dass der Platz regelmäßig von den Bewohnern frequentiert wird. Darüber hinaus ist seitens des Investors im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses eine Altentagespflegeeinrichtung der AWO vorgesehen, durch die ebenfalls eine soziale Kontrolle gegeben sein wird.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet auf Basis des aktualisierten Entwurfs festzuhalten, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

15. Frau S., Liegnitzer Straße

Frau S. regt an, die Ecke zwischen Schulgebäude und Turnhalle (Wirtschaftsweg hinter der Liegnitzer Straße) umzugestalten, so dass die Anwohner wieder Ihre rückwärtigen Gärten bzw. Hecken erreichen bzw. pflegen können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die o.g. Anregung ist ebenfalls im überarbeiteten städtebaulichen Entwurf berücksichtigt worden, der den Verlauf des bestehenden Weges aufgreift und eine fußläufige Verbindung zwischen Liegnitzer Straße und Turnhalle/Schulgelände sicherstellt. Im weiteren sind die Betretungsmöglichkeiten von Seiten des Schulgeländes sowie die dortige Grünflächengestaltung nicht Gegenstand des hiesigen Bauleitplanverfahrens, die Anregungen werden an die diesbezüglich zuständigen Fachgebiete weitergegeben.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den aktualisierten städtebaulichen Entwurf mit einer geänderten Baukörperanordnung weiterzuverfolgen, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

16. Herr S., Liegnitzer Straße

Herr S. regt an, den Plan von 2012 wieder aufzunehmen und nur Einfamilienhäuser zu realisieren. Eine ähnliche Bebauung wie auf dem Rhenania-Sportplatz wäre ebenfalls wünschenswert, jedenfalls sollten weniger Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Zeit von November 2012 bis Juli 2013 fanden in allen Stadtteilen Gespräche statt, die den Bürgern der jeweiligen Stadtteile die Möglichkeit gaben, sich aktiv in die Zukunftsgestaltung einzubringen und Einfluss auf die Entwicklung ihrer Stadtteile zu nehmen. Für die Stadtteile Kellersberg/Ost fand am 06.05.2013 das Stadtteilgespräch statt. Neben den Themenbereichen Jugendbetreuung, soziales Engagement, Nahversorgung war vor allem auch die „Schaffung von altersgerechten und barrierefreien Wohnraum unter Einbezug freistehender Schulen bzw. Freiflächen sowie die Gründung von Wohngemeinschaften von Senioren nach dem Motto -Gemeinsam statt einsam“ ein ausdrücklicher Wunsch der anwesenden Bürger.

Basierend auf den Ergebnissen des Stadtteilgespräches wurde daraufhin die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 336 überarbeitet, so dass mit der hiesigen Planung dem Wunsch nach seniorengerechtem Wohnraum nachgekommen wird. Ferner weist die Siedlung Ost mit einem Anteil von 28,3% an über 65-jährigen einen im Vergleich zur Gesamtstadt (23,2%) überdurchschnittlich hohen Anteil an alten Menschen auf. Diese Daten zeigen, dass kurz- bis mittelfristig ein hoher Bedarf nach seniorengerechten Wohnformen zu erwarten ist, der mit der hiesigen Planung zumindest teilweise gedeckt werden kann.

Darüber hinaus entspricht die Bereitstellung seniorengerechter Wohnformen in allen Stadtteilen dem Leitbild der Stadt Alsdorf.

Der Bebauung am Rhenania-Sportplatz liegt ein anderes Konzept zugrunde als der hier beabsichtigten Bebauung. Es handelte sich dort um zwar kleiner dimensionierte, jedoch deutlich dichter angeordnete Wohnbaukörper, die eine Grundrissvariabilität wie der hiesige Haustyp nicht aufweisen und auch für die geplante Altentagespflegeeinrichtung nicht geeignet wären. Die nun geplanten drei Mehrfamilienhäuser bilden ein Ensemble um einen gemeinsamen, halböffentlichen Innenhof, wodurch der Gemeinschaftswohncharakter i.V.m. der gewünschten Durchmischung im Sinne eines „Mehrgenerationenwohnens“ nochmals gestärkt werden soll.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien

Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern im Plangebiet auf Basis des aktualisierten Entwurfs festzuhalten, um das hier zugrunde liegende Konzept des durchmischten „Mehrgenerationenwohnens“ zu unterstützen.

17. Frau G., Liegnitzer Straße

Frau G. verweist auf die vielen Baumaßnahmen, die die Anwohner in den letzten Jahren zu verkraften hatten.

Sie möchte wissen, ob der Kanal jetzt auch für dieses Neubaugebiet ausgelastet sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Baumaßnahmen bzw. der Rückbau der ehemaligen Hauptschule bringen zwar Lärmproblematiken und darüber hinausgehendes Konfliktpotenzial in der betroffenen Nachbarschaft mit sich, sind jedoch als temporär beschränkte Maßnahmen keine bauleitplanungsrelevanten Dauerbelastungen.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über das vorhandene öffentliche Mischwasserskanalsystem.

Bezüglich der Entwässerung wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 336 ausführlich dargelegt, dass die hier beabsichtigte Bebauung keine zusätzlichen Flächenversiegelung im Vergleich zur bisherigen Schulnutzung verursacht und insofern keine entwässerungstechnischen Probleme zu erwarten sind.

Die folgende Gegenüberstellung der abflussrelevanten Flächen zeigt, dass die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 336 eine geringere Flächenversiegelung (ca. 197m²) verursacht als die ehemalige Schulnutzung. Daraus folgt, dass zukünftig geringere Wassermengen dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt werden und die Entwässerung des Plangebietes somit zu keiner hydraulischen Überlastung des Kanals führt.

Flächenbilanz

Flächenversiegelung „Schulnutzung“		Flächenversiegelung Bebauungsplan Nr. 336	
Ehemalige Gebäude inklusive bestehendem Hausmeistergebäude (gemäß alter Katasterkarte)	~2.160 m ²	Versiegelung WA 1 und WA 2 (maximal zulässige Versiegelung gemäß textl. Festsetzungen)	~4.300m ²
Schulhof, Zuwegungen, Treppenanlagen (gemäß Abrissantrag)	~2.555 m ²	Verkehrsfläche	~1.696m ²
Erschließungsfläche (gemäß Vermessungsgrundlage)	~2.325 m ²	Besondere Verkehrsfläche	~847 m ²
Gesamt	~7040 m²	Gesamt	6843m²

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf weiterzuverfolgen, den entwässerungstechnischen Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Mit einer Plangebietsgröße von ca. 10.000 qm liegt der Anteil der versiegelten Fläche weit unter 20.000 qm, so dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung erfüllt sind.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit der Aufgabe der Schullnutzung am Standort der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule sowie dem Abriss des Gebäudes wird das ca. 0,9 ha große Grundstück für eine Folgenutzung frei. Die aus der Vermarktung als Wohnbaufläche zu erwartenden Einnahmen fließen in die Konsolidierung des städtischen Haushaltes ein.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Das geplante Vorhaben ist eine Maßnahme der nachhaltigen Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Mit der beabsichtigten Bebauung werden Wohnflächen geschaffen, ohne zusätzliche Freiräume in Anspruch zu nehmen. Die Nachfrage nach Wohnbauland in diesem Gebiet wird bei gleichzeitig verbesserter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur kompensiert.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: Überarbeiteter Städtebaulicher Entwurf BP 336 - Pommernstraße

Anlage 3: Bebauungsplanes Nr. 118 – 1.Änderung – Siedlung Ost

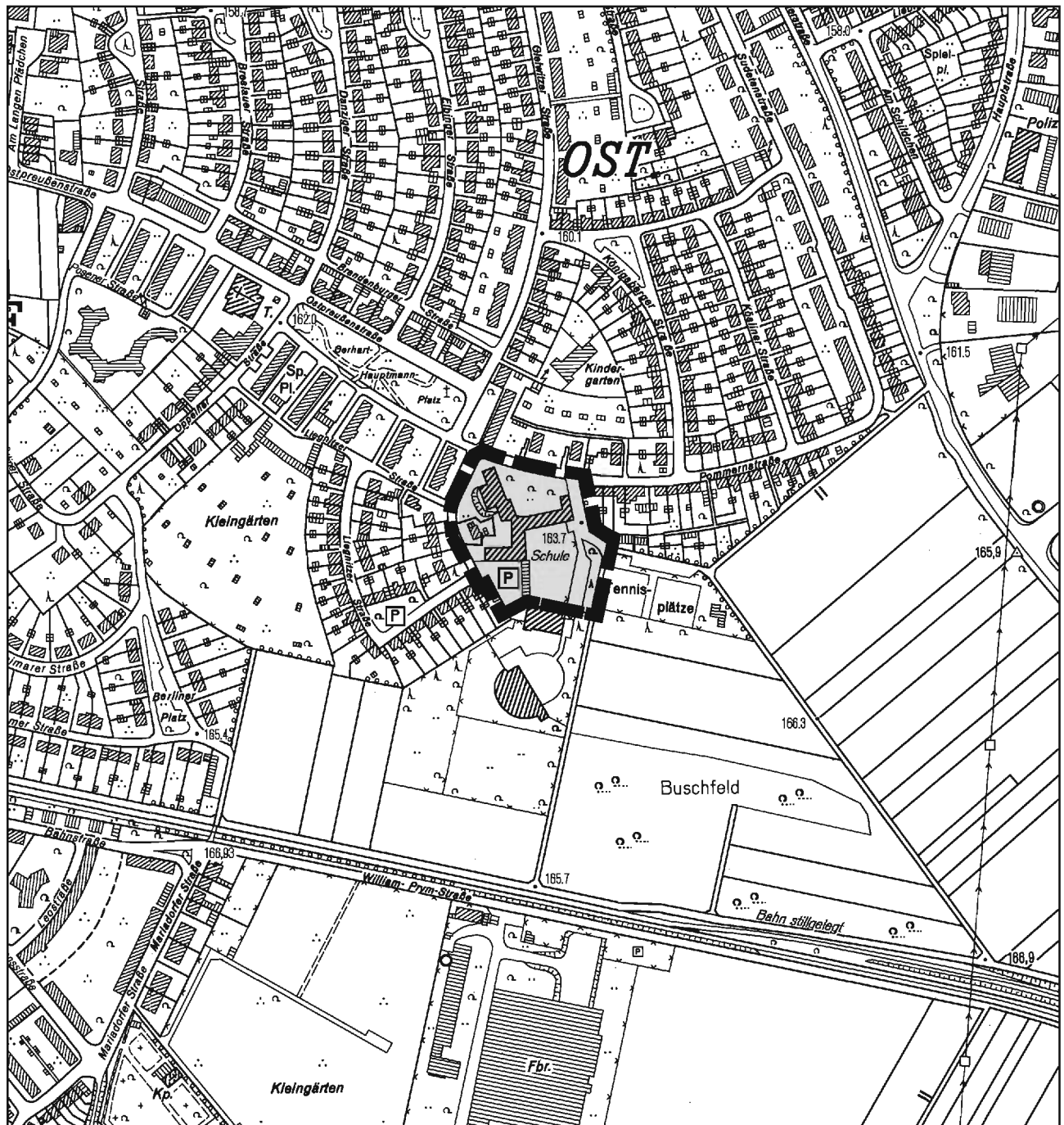
Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf vom AfS 01.09.2015

Anlage 5: Schreiben GWG vom 21.07.2015

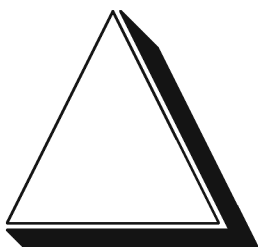
Anlage 6: Niederschrift Bürgerversammlung vom 30.09.2015

Anlage 7: Städtebaulicher Entwurf vom AfS 18.04.2013

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	gez.: Lo Cicero- Marenberg Technische Beigeordnete
Dezernent	Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	Technischer Betriebsleiter ETD
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	



PLANGEBIET



BEBAUUNGSPLAN NR. 336

POMMERNSTRASSE

MASSTAB 1:5.000

Städtebaulicher Entwurf





BP Nr. 336 - Pommerstraße



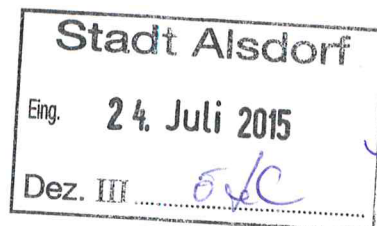
FG 2.1 - Bauleitplanung

Stand: 14.08.2015

M. 1:1.000

GWG | Mauerfeldchen 72 | 52146 Würselen

Frau
Technische Beigeordnete
Susanne Lo Cicero-Marenberg
Stadt Alsdorf
Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf



GWG
Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
für die
StädteRegion Aachen GmbH

Mauerfeldchen 72
52146 Würselen

Telefon
0 24 05 | 4 89 13 - 0

Telefax
0 24 05 | 4 89 13 - 10

E-Mail
info@gwg-aachen.de
www.gwg-aachen.de

Projektentwicklung Alsdorf-Ost (mehrgeschossiger Wohnungsbau)

Sehr geehrte Frau Lo Cicero-Marenberg,

hiermit zeigen wir offiziell unser verbindliches Interesse an der
Bebauung eines Grundstückes in Alsdorf-Ost an.

Dort, wo früher die Gerhart-Hauptmann-Schule stand, wollen wir in zwei
Bauabschnitten 12-Familienhäuser errichten.

Wir werden zudem versuchen, die AWO als Mieter für eine
Tagespflegeeinrichtung in unserem ersten Bauabschnitt zu gewinnen.
Erste Gespräche sind bereits geführt worden.

Die Objekte werden derzeit - vorbehaltlich der Abstimmung mit der
Behörde - zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss geplant und
werden sowohl barrierefrei als auch energiesparend sein. Konkret peilen
wir den Energiesparstandard KfW 70 an.

Die städtebauliche Variante aus Ihrem Haus, bei der insgesamt drei
Häuser mit verwandter Architektur rund um einen Innenhof platziert
werden, ist in unseren Gremien (Aufsichtsrat und
Gesellschafterversammlung) als rundum gelungen und überzeugend
bezeichnet worden. Daher ist die Geschäftsführung autorisiert, mit der
Stadt Alsdorf in konkrete Vertragsgespräche einzutreten. Unser Ziel ist
eine zeitnahe Realisierung des Bauvorhabens, das schon
günstigstenfalls im zweiten Quartal 2016 ggf. begonnen werden könnte.

Mindestens im zweiten Bauabschnitt werden wir auch ein Angebot für
Familienwohnen in das Bauprogramm aufnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
für die StädteRegion Aachen GmbH

gez. Prof. Dr. Thomas

Prof. Dr. Axel Thomas
(Geschäftsführer)

Datum

21.07.2015
Ansprechpartner

Prof. Dr. Thomas/Ja
Durchwahl

13

E-mail:

AZ

Sprechzeiten Di 08.30 – 11.30 Uhr
Mi 14.00 – 17.30 Uhr

Aufsichtsratsvorsitzender
Städteregionsrat
Helmut Etschenberg

Geschäftsführer
Prof. Dr. Axel Thomas

Sitz der Gesellschaft
Würselen
Amtsgericht Aachen
Handelsregister-Nr.
HRB 230
USt-IdNr.: DE 121684305

Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 310 185
IBAN: DE39 3905 0000 0000 3101 85
BIC: AACSD33XXX

Informelle Bürgerversammlung zum
 BP 336 – Pommernstraße

Teilnehmer der Verwaltung:

Renate Schaal, FG Leiterin , FG 2.1 – Bauleitplanung
 Andreas Dziatzko, Sachbearbeiter, FG 2.1 – Bauleitplanung
 Tanja Görg, Schriftführerin, FG 2.1 – Bauleitplanung

Frau Schaal begrüßt die zahlreich erschienenen Bürgerinnen und Bürger, zur informellen Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 336 – Pommernstraße und stellt die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 336 vor.

Bei dem z.Zt. brachliegenden Gelände handelt es sich um die ehemalige Hauptschule Ost. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 18.04.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Am 01.09.2015 erfolgte die Billigung des städtebaulichen Entwurfes zum BP 336 durch den Ausschuss. Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt, dennoch wird der Offenlage auch ohne rechtliches Erfordernis hiermit eine informelle Bürgerversammlung vorgeschaltet.

Weitere Erläuterungen zum Bebauungsplan erfolgen durch Herr Dziatzko. So sind 3 Mehrfamilienhäuser mit barrierefreien Wohnungen mit insgesamt 36 Wohneinheiten (max. 12 WE pro Haus) mit einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m geplant. In einem der Mehrfamilienhäuser ist im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung geplant. Im Bereich um die Turnhalle sollen 6 Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße von 430 m² bis 540 m² entstehen. Hier soll die maximale Firsthöhe 9,0 m betragen.

Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser ist über einen halböffentlichen Platz an der Pommernstraße sowie das vorhandene Straßennetz vorgesehen. Für die geplante Einfamilienhausbebauung wurde eine kleine Stichstraße geplant.

Im Anschluss gibt Frau Schaal das Wort an die Bürgerinnen und Bürger.

Herr B.:

möchte wissen, warum der Plan von 2012 (Einfamilienhausbebauung) nicht weiterverfolgt wird.

Frau Schaal führt aus, dass sich aus den Stadtteilgesprächen des Bürgermeisters ein erhöhter Bedarf an seniorengerechten Wohnungen ergeben habe. Dem trage auch der zur Zeit in Erarbeitung befindliche sog. „Rahmenplan Generationenwohnen“ Rechnung. Dieser Rahmenplan sieht für alle Stadtteile die Schaffung von seniorengerechtem, barrierefreiem Wohnraum vor, so dass die älteren Bewohner in ihrem angestammten Wohnviertel verbleiben können.

Demzufolge wurde der aus dem Jahr 2008 existierende Entwurf, welcher nur eine Einfamilienhausbebauung vorsah, diesen Bedarfsvorgaben entsprechend überarbeitet und eine ergänzende Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

Herr B.:

verweist auf die bereits fertiggestellten seniorengerechten Wohnungen am ehemaligen Rhenania-Sportplatz. Seiner Meinung nach, sei damit genug barrierefreier Wohnraum in der Siedlung-Ost geschaffen.

Frau M.-K.:

möchte wissen, ob die angedachten Wohnungen nur für Senioren oder auch für junge Familien und/oder Single sein sollen?

Herr Dziatzko erläutert, dass es sich um eine durchmischte Vermietung im Sinne eines Generationenwohnprinzips handeln werde. Die Mehrfamilienhäuser seien aber alle barrierefrei und mit einem Aufzug geplant.

Herr Sch.:

sieht keinen weiteren Bedarf für weitere Wohneinheiten mit seniorengerechten Wohnungen, die massive Bebauung durch die geplanten 3 Mehrfamilienhäuser würde das Ansehen der Siedlung schädigen.

Frau Sch.:

sieht die Neuansiedlung und -bebauung aus verkehrstechnischer Sicht sehr kritisch. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt sei die Siedlung am Rande ihrer Möglichkeiten angelangt. Zu machen Zeiten sei kein Durchkommen. Zum einen wegen der an- und abfahrenden Schulbusse, zum anderen wegen der geparkten Autos auf der Liegnitzer- wie auch auf der Pommernstraße.

Herr J.:

möchte wissen, wo das Lehrpersonal der Grundschule in Zukunft parken soll.

Herr Dziatzko erläutert die geplanten Parkplätze. Man nehme aus dieser Bürgerversammlung mit, dass die Verkehrssituation, insbesondere auch mit Blick auf den ruhenden Verkehr in der Siedlung angespannt sei.

Herr B.:

befürchtet, dass sich durch den Neubau die vorhandene Parksituation noch verschlimmern werde. Des Weiteren möchte er wissen, ob es sich bei den angegebenen Wohneinheiten um die maximale Bebauung handelt.

Die Verwaltung bestätigt, dass maximal 12 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus geplant sind, wobei in einem Haus eine Tagespflegeeinrichtung geplant sei und dort entsprechend weniger Wohnungen entstehen.

Frau Sch.:

verweist nochmal auf die besondere Verkehrssituation innerhalb der Siedlung (Sackgasse). Sie hat Bedenken, dass durch den Ziel- und Quellverkehr der Stellplätze entlang der Pommernstraße eine zusätzliche Gefahrenquelle, insbesondere für die Schüler in den Morgenstunden, entsteht.

Herr J.:

hält den Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2012 für den besseren.

Es sollte geprüft werden, ob nicht die Möglichkeit besteht die Gebäude mit einer Tiefgarage auszustatten.

Frau G.:

möchte wissen, wo die Bewohner der geplanten Einfamilienhäuser parken sollen bzw. wo die Bushaltestelle für den Schulverkehr geplant sei.

Frau Schaal erläutert, dass die Stellplätze für die EFH auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müssen. Weiterhin bestehe die Möglichkeit, ein weites Auto auf den Grundstücken abzustellen.

Herr Sch.:

frage sich, warum die Planungen zu Mehrfamilienhäusern immer in der Siedlung-Ost realisiert werden müssen. Die Siedlung-Ost habe im Gegensatz zur Broicher Siedlung oder Begau einen deutlich höheren Anteil an Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäusern.

Frau Sch.:

möchte wissen, ob man in Zukunft die Turnhalle anfahren bzw. begehen kann.

Frau Schaal bestätigt dies.

Herr Sch.:

schlägt vor, den Bereich Berliner Platz/Pommernstraße für barrierefreies Wohnen zu nutzen.

Er verweist auf die durch den Planentwurf verlaufenden Versorgungleitungen.

Er regt an, eine Bebauung zwischen der Sudetenstraße und der Bäckerei Meisenberg entlang der Eschweilerstraße zu verfolgen. Er fragt in diesem Zusammenhang, was mit den Tennisplätzen passieren soll.

Frau Schaal erklärt, dass einige Versorgungleitungen im Zuge der Bebauung verlegt werden müssen. Eine Bebauung entlang der Eschweilerstraße sei nicht möglich, da der FNP der Stadt Alsdorf und Planinhalte übergeordneter Behörden dem entgegenstehen. Die Tennisplätze könnten perspektivisch nach Ablauf der Pacht ggf. in die weiteren Planungen aufgenommen werden.

Frau G.:

zeigt sich besorgt, über den Lärmpegel, der durch die geplante Anordnung der Gebäude befürchtet wird. Bereits jetzt werde den Anwohnern eine erheblich Lärmbelastung durch die OGS zugemutet.

Herr Dziatzko macht noch einmal deutlich, dass es sich bei dem geplanten Innenhof um eine Aufwertung der Wohnanlage handeln soll, und der Platz halböffentlichen Charakter haben wird. Zum Innenhof ausgerichtet werden sich die Eingänge zu den Wohnungen befinden, so dass sich ein städtebaulich attraktives Entree bietet und eine soziale Kontrolle gewährleistet sein wird.

Herr Sch.:

möchte wissen, ob die Wohnungen auch mit Balkonen ausgestattet sein werden.

Dies wird seitens der Verwaltung bejaht.

Herr Sch. möchte ins Protokoll aufgenommen wissen, dass die Balkone nicht zu den vorhandenen Grundstücken ausgerichtet sein sollen. Dies sei ein erheblicher Eingriff in die Privatsphäre der Anlieger, so könne den Anwohnern in die Gärten bzw. Wohnungen geschaut werden. Er bezweifle die angesprochene soziale Kontrolle durch die neu anzuesiedelnden Bewohner und verweist auf die bereits vorhandenen Konflikte mit lärmenden Jugendlichen.

Frau Sch.:

regt an, die Ecke zwischen Schulgebäude und Turnhalle (Wirtschaftsweg hinter der Liegnitzer Straße) umzugestalten, so dass die Anwohner wieder Ihre rückwärtigen Gärten bzw. Hecken erreichen bzw. pflegen können.

Frau Schaal sagt diesbezüglich eine Weiterleitung an das zuständige Fachamt zu.

Herr Sch.:

regt an, den Plan von 2008 wieder aufzunehmen und nur Einfamilienhäuser zu realisieren. Eine ähnliche Bebauung wie auf dem Rhenania-Sportplatz wäre ebenfalls wünschenswert, jedenfalls sollten weniger Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus vorgesehen werden.

Herr B.:

ist selbst in der ambulanten Pflege tätig und kann bestätigen, dass sich die Senioren in kleineren Mehrfamilienhäusern mit maximal 6 Wohneinheiten wohler fühlen. Deshalb plädiert auch er für weniger Wohneinheiten.

Frau G.:

möchte nicht, dass die Balkone zu der vorhandenen Wohnbebauung ausgerichtet werden.

Frau G.:

verweist auf die vielen Baumaßnahmen, die die Anwohner in den letzten Jahren zu verkraften hatten. Sie möchte wissen, ob der Kanal jetzt auch für dieses Neubaugebiet ausgelastet sei.

Herr Dziatzko erläutert, dass mit der jetzigen Bebauung weniger Fläche versiegelt sei, als bei der bisherigen Bebauung durch die Hauptschule.

Herr M.:

teilt den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern mit, dass der Politik die ablehnende Haltung gegenüber den geplanten Mehrfamilienhäusern nicht in dem Maße bekannt gewesen sei, dies nehme er mit in seine Fraktion bzw. den nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung.

Allerdings verweist auch er auf den nachweislichen Bedarf an senioren- und barrierefreien Wohnungen in allen Stadtteilen - auch in der Siedlung-Ost.

Es werden in der Folge keine neue Anregungen zum vorgestellten Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger wiederholen Ihre Befürchtungen hinsichtlich der vorhandenen Verkehrssituation innerhalb der Siedlung-Ost, im Besonderen im Bereich um die Grundschule, sowie Ihre Skepsis hinsichtlich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung.

Frau Schaal schließt die Sitzung gegen 19:40 Uhr.

Görg
Schriftführerin
01.10.2015



BEBAUUNGSPLAN NR. 336 - POMMERNSTRASSE **- Städtebaulicher Entwurf -**

