

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum                      Gremium 03.11.2015      Ausschuss für Stadtentwicklung	
<b>Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße</b>	
<b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der informellen Bürgerversammlung</b>	
<b>b) Billigung des Bebauungsplanes Nr.336 - Pommernstraße</b>	
<b>hier: Ergänzende Anregungen und Bedenken mit Schreiben vom 25.10.2015</b>	

**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 zum Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße –

## **Darstellung der Sachlage:**

Die Familie S. hat in einem Schreiben (**Anlage 1**) an den Bürgermeister der Stadt Alsdorf, den Ausschuss für Stadtentwicklung sowie den Fraktionen der SPD, CDU, Grünen, ABU/FDP und den 4 fraktionslosen Mitgliedern Ihre Bedenken bezüglich des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 336 dargelegt, der dem Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 03.11.2015 unter Top 6 (*Vorlage: 2015/404/2.1*) zur Billigung vorliegt.

In dem o.g. Schreiben werden folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht:

1. Die Verwaltung wird aufgefordert, den Bebauungsplanentwurf vom 17.09.2012 (Einfamilienhausbebauung) umzusetzen und den aktuellen Entwurf vom 20.10.2015 nicht weiterzuverfolgen. Die Anwohner und der Briefverfasser hätten sich mit einer Unterschriftenliste klar gegen die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausgesprochen.

## **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“.

Des Weiteren ist hervorzuheben, dass in dem Entwurf vom 17.09.2012 die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten 36 (2 WE pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte) beträgt, wogegen in dem aktuellen Entwurf maximal 46 Wohneinheiten zulässig sind, so dass hier lediglich ein Unterschied von 10 zulässigen Wohneinheiten vorliegt. Dies verdeutlicht nochmals, dass mit dem aktuellen Entwurf keinesfalls eine zu hohe städtebauliche Dichte angestrebt wird, sondern eine dem Umfeld angemessene Verdichtung stattfindet.

Es ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass die genannten Unterschriftensammlung bisher bei der Stadt nicht eingegangen ist, allenfalls aus der Presse waren diesbezüglich Andeutungen zu entnehmen.

## **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. Die Neuausrichtung der Mehrfamilienhäuser im Entwurf vom 20.10.2015 habe zur Folge, dass manche Balkone/Terrassen nunmehr in Richtung Liegnitzer Str. angeordnet sind und somit die zukünftigen Bewohnern der Mehrfamilienhäuser freien Blick auf das Grundstück der Familie S. haben und diese sich in Ihrer Privatsphäre gestört fühle.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es ist festzuhalten, dass mit dem überarbeiteten Entwurf vom 20.10.2015 entlang der „Liegnitzer Straße“ ausschließlich freistehende Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Hierdurch wird ein adäquater Übergang zwischen der Bestandsbebauung an der Liegnitzer Str. und den geplanten Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die Mehrfamilienhausbebauung mit maximal III Geschossen tangiert insofern das Haus Liegnitzer Str. 1 nicht, vielmehr wirken die geplanten Einfamilienhäuser auch als bauliche „Abschirmung“ zu der Bestandsbebauung, so dass eine Störung der Privatsphäre in dem hier zum Ausdruck kommenden Umfang keinesfalls zu befürchten ist.

Des Weiteren wird mit der geänderten Orientierung den Anregungen insofern Rechnung getragen, dass die geplanten Terrassen / Balkone größtenteils nicht zur Bestandbebauung, sondern zum offenen Landschaftsraum/ Tennisplätze bzw. Richtung Turnhalle ausgerichtet sind und damit gesamtheitlich betrachtet eine deutlich begünstigte Situation für die Bestandsbebauung entsteht.

### **Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf vom 20.10.2015 weiterzuverfolgen. Den geltend gemachten Belang der Bestandsbebauung wird damit adäquat Rechnung getragen.

3. Ferner wird eine von den Terrassen / Balkonen ausgehende zusätzliche Lärmbelästigung befürchtet. Bereits jetzt seien erhebliche Lärmbelästigungen von der Ganztagschule (Schulspielplatz) zu verzeichnen, da der „Schüllärm“ trichterförmig zwischen Turnhalle und Schulcontainer bis in den Garten dringe. Diesbezüglich werden Schallschutzmaßnahmen gefordert.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Rechtsprechung hat in der Vergangenheit wiederholt klargestellt, dass Kinderlärm unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft steht. Geräusche spielender Kinder sind demnach Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar. Die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie hier den Schulhofflächen der bestehenden Grundschule durch Kinder hervorgerufen werden, stellen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz insofern auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar, denen mit speziellen Schallschutzmaßnahmen zu begegnen wäre. Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung typischerweise verbundenen Auswirkungen sind insofern als allgemein ortsüblich und sozialadäquat von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Die Rechtsprechung ist auch in die jüngste Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeflossen, da nunmehr gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 Anlagen zur Kinderbetreuung auch in „Reinen Wohngebieten“ allgemein zulässig sind und damit die Sonderstellung von Geräuscheinwirkungen, die von Kinderbetreuungseinrichtungen ausgehen, nochmals unterstreicht, denn „Reine Wohngebiete“ genießen den höchsten Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Ferner sind von den Balkonen / Terrassen keine wohngebietsunverträglichen Lärmimmissionen zu erwarten, da in den Mehrfamilienhäusern, neben einer Tagespflegeeinrichtung, ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen ist. Insofern werden auch nur wohngebietstypische Lärmimmissionen entstehen, die in Wohngebieten allgemein zulässig sind.

## **Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt den überarbeiteten Entwurf vom 20.10.2015 weiterzuverfolgen. Wohngebietsunverträgliche Lärmbelästigungen und das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen sind damit nicht erkennbar.

4. Des Weiteren gibt Familie S. zu bedenken, dass mit der Realisierung der Mehrfamilienhäuser Negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld einhergehen würden und daher eine Mehrfamilienhausplanung vorzugsweise am Ortsrand umzusetzen sei, wohingegen sich eine Einfamilienhausbebauung optimal in den Siedlungscharakter einfüge.

## **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.

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 am Umgebungsmaßstab orientiert 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, i.V.m der Entstehung eines sozialen Brennpunktes“ sind insofern keine Anhaltspunkte erkennbar.

Die Planumgebung zeichnet sich bereits durch eine differenzierte Bauweise aus, prägend ist dabei nicht eine freistehende Einfamilienhausbebauung, sondern vielmehr Doppel- und Reihenhausstrukturen sowie Mehrfamilienhausbebauung. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf reagiert darauf mit einer Zonierung des Plangebietes, so dass entlang der Liegnitzer Straße eine Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen wird, während im östlichen Teil des Plangebietes das Mehrfamilienhausarrangement erfolgt, wobei hinsichtlich der gewählten Staffelung und Abstände dem Rücksichtnahmegebot zur Bestandsbebauung in besonderem Maße Rechnung getragen wird. Der Planentwurf fügt sich insofern auch unter diesem Aspekt in das vorhandene Siedlungsbild ein.

Gerade angesichts dieser Rahmenbedingungen der integrierten Standortlage ist weiterhin an dem städtebaulichen Ziel eines gemischten Wohnstandortes mit Einfamilien- und barrierefreiem Mehrfamilienhausbau, der somit Senioren und Familien als Zielgruppe dient, festzuhalten. Eine Alternativplanung für einen Mehrfamilienhausstandort in Ortsrandlage der Siedlung ist auch insofern städtebaulich nicht zielführend, als Maßnahmen der Innenentwicklung der Entwicklung von Außenbereichsflächen voranstellen. Hinsichtlich der Anregung, dass eine solche Mehrfamilienhausbebauung bevorzugt in Ortsrandlage vorzusehen sei, ist anzumerken, dass diese Planungsmaxime gemischter Wohnlagen mit Ausweisung von Mehrfamilienhaus-geeigneten Bereichen in der Bauleitplanung in den jüngsten Planverfahren entsprechend berücksichtigt wurde (bspw. Bebauungsplangebiet Am Ginsterberg / Broicher Siedlung, Bebauungsplangebiet Am Tierpark / Oden etc.).

### **Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Rahmenbedingungen an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern auf Basis des aktualisierten Entwurfs in integrierter Lage festzuhalten.

5. Es werden weitere Informationen zu dem "Land zwischen Turnhalle - Schulcontainer - Bebauungsplan und dem Grundstück" Liegnitzer Straße 1 gewünscht.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Für den o.g. Grundstücksbereich werden durch den Bebauungsplanentwurf keine Überplanungen vorgesehen, es erfolgt eine Weitergabe an die zuständigen Eigentümerversorger bzw. die mit dem Gebäudemanagement befassten Stellen. Diesbezügliche Beschlüsse sind jedoch nicht Gegenstand des hiesigen Bebauungsplanverfahrens.

### **Beschlussentwurf**

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

### **Darstellung der Rechtslage:**

-entfällt-

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

-entfällt-

### **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

-entfällt-

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Schreiben Familie S. vom 25.10.2015

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