

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	
hier: Ergänzende Anregungen und Bedenken mit Schreiben vom 25.10.2015	

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 Bestandsbebauung, sondern zum offenen Landschaftsraum/ Tennisplätze bzw. Richtung Turnhalle ausgereichtet 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 / Ofden 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	

An den
 Bürgermeister der Stadt Alsdorf
 Cc Ausschuss für Stadtentwicklung
 Cc Fraktionen der SPD, CDU, Grünen, ABU/FDP
 sowie 4 fraktionslose Mitglieder
 Hubertusstr. 7
 52477 Alsdorf

25. Oktober 2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
 sehr geehrte Damen und Herren,

wir die Eheleute Franz-Josef und Angelika Schmidt, wohnhaft 52477 Alsdorf, Liegnitzer Straße 1, erheben Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 336 – Pommernstraße vom 14.08.2015 und 20.10.2015! Hier unsere Stellungnahme zum überarbeiteten Städtebaulichen Entwurf BP 336 – Pommernstraße vom 20.10.2015:

- Infolge der Bürgerversammlung am 30.09.2015 in der Grundschule Alsdorf – Ost wurde der BP Nr. 336 vom 14.08.2015 von Ihnen überarbeitet. Dieser zeigt nun, dass das sogenannte Mehrfamilienhausensemble - 3 Häuser mit je 12 WE einfach in eine andere Richtung gedreht wurde. Richtung Tennisplätze/Turnhalle/Schule.
- Damit sind die in der Bürgerversammlung angegebenen Probleme nur verschoben, aber nicht aufgehoben.
- Die Anwohner und wir haben uns mit der Unterschriftenaktion jedoch ganz klar gegen diese o.g. Bauweise ausgesprochen und fordern sie auf den Städtebaulichen Bauentwurf vom 17.09. 2012 umzusetzen.
- Die im Entwurf vom 20.10.2015 vorgenommene Ausrichtung der Mehrfamilienhäuser ergibt für uns die Bewohner der Liegnitzer Straße 1 jedoch einen erheblichen Verlust unserer Wohnqualität, weil:
 1. in der neuen Anordnung dieser Mehrfamilienhäuser zwar eine andere Orientierung der geplanten Terrassen/Balkone stattfinden soll, (Protokoll 30.09.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung) und möglichst nicht zur Bestandsbebauung, sondern zum offenen Landschaftsraum, aber dies zur Folge hat, dass genau das, was im Protokoll der Bürgerversammlung aufgenommen wurde >>> Balkone/Terrassen nicht zu den vorhandenen Grundstücken auszurichten, jetzt passiert. Mit der Drehung der Häuser wird eine Seite der Bestandsbebauung beachtet, aber unsere Bestandsbebauung nicht!!
 2. Diese so von ihnen geplante Bebauung gibt den Blick der zukünftigen Anwohner der Mehrfamilienhäuser auf unser Grundstück mit Garten und Balkon frei >> Bestandsbebauung! Die höchste Mauer um unser Grundstück könnte diesen Einblick nicht verhindern.
 3. Wir fühlen uns auf diese Weise als „Bestandsbewohner“ massiv in unserer Privatsphäre gestört, wie in der Bürgerversammlung auch von anderen Anwohnern bemängelt wurde.
 4. Außerdem befürchten wir eine von den Terrassen und Balkonen ausgehende zusätzliche Lärmbelästigung. (zusätzlich, weil seit Bestehen der Ganztagesgrundschule eine Lärmbelästigung bis 16:00 Uhr vom Schulspielplatz in verstärkter Form trichterförmig zwischen Turnhalle und Schulcontainer bis zu uns auf den Balkon und in den Garten dringt)

5. Bezugnehmend auf das „Leitbild der Stadt Alsdorf“, ein Punkt der Ziele: (Zitat) „wertet den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld auf.“
6. Wir denken, dass der Wohnungsbestand durch das geplante Wohnumfeld „Mehrfamilienhäuser“ so nicht aufgewertet, sondern abgewertet wird, auch wenn diese Wohnungen barrierefrei und altersgerecht werden sollen.
7. Die Bebauungsplanung von ihnen würde sich an einem Ortsrand besser anpassen, ohne dabei die Bestandsbebauung negativ zu beeinflussen
8. Der Bebauungsplan vom 17.09.2012 passt sich aus diesem Grund in den Siedlungscharakter optimal ein.

Bezüglich Stadtteilgespräch 06.05.2013 Siedlung Ost/Kellersberg :

- Im Stadtteilgespräch Siedlung Ost/Kellersberg (wir waren anwesend) wurde es nicht so verstanden, dass barrierefreier Wohnraum in Form von 3-geschossiger Bauweise mit 12 WE entstehen soll, sondern in Form einer Anlage, wie sie in Baesweiler im Carl Alexander Park entstanden ist. (Einfamilienhäuser/2-geschossige Bauweise)
- Aus unserer Sicht ist es enttäuschend, wie dieser Bebauungsplan mitten in unserer Siedlung umgesetzt werden soll, mit dem Verweis auf das Stadtteilgespräch.

Fazit:

1985, als wir unser Haus erworben haben, wussten wir, wie sich unser Wohnumfeld darstellt und haben uns bewusst dafür entschieden. (zeitweiser Lärm Hauptschule Liegnitzer St./Grundschule Pommern Str. zu der Zeit)

Veränderungen seit dem bis dato:

- Neubau einer Grundschule >>>>>>> hinter unserm Grundstück
- Umbau der Turnhalle >>>>>>> neben unserem Grundstück
- Tägliches Ein-und ausparken der Lehrer auf dem Parkplatz >>>naben unserem Grundstück
- Aufstellen der Klassencontainer >>>>>>> direkt hinter unserem Garten
seit dem mehr Lärminterwalle, zusätzlich 13:00 – 16:00 Uhr wegen offene Ganztagschule
- Diverse Baumaßnahmen >>>>>>> Gas/Wasser/Telefonneuverlegung
- Rückbau der Gerhard-Hauptmann-Schule >>>>>>> neben unserem Grundstück

Dies haben wir stillschweigend geduldet!!

Und nun dieser Bebauungsplan, der uns jegliche Hoffnung nimmt in Ruhe unser Rentenalter zu genießen, so wie viele andere Anwohner.

Sollen wir nach unserem langen Arbeitsleben unser Senioren-und altersgerechtes Wohnen aufgeben, in einem schon bestehenden Baubestand, um damit anderen nach dem „Leitbild der Stadt Alsdorf“ solches zu ermöglichen. Zählt dieses Leitbild nicht auch für uns?

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

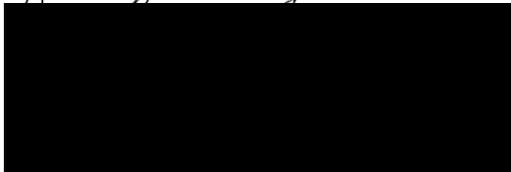
die Rats- und Ausschussmitglieder,

die über diesen Bebauungsplan entscheiden, sollten einmal darüber nachdenken, ob sie in einem solchen Umfeld wohnen wollen, in dem ein solcher Bebauungsplan verwirklicht werden soll, oder ob sie lieber weiterhin in ihrer beschaulichen Siedlungsstruktur leben möchten?

1. Wir fordern Sie auf, den Bebauungsplan in Rücksichtnahme der langjährigen Anwohner und deren Sorgen, Bedenken und Einwendungen ernst zu nehmen und entsprechend zu berücksichtigen.
2. Desweiteren fordern wir eine Schallschutzmaßnahme zwischen der Turnhalle und den Schulcontainern zur Lärmreduzierung.
3. Was ist mit dem Land zwischen Turnhalle-Schulcontainer-Bebauungsplan und unserem Grundstück? Darüber hätten wir gerne zeitnahe Informationen!!

Wir erwarten, dass Sie unser Anliegen mit Blick auf die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 03.11.2015 bearbeiten und informell tätig werden!

Mit freundliche Grüßen



gez. A. und F-J Schmidt

Angelika und Franz-Josef Schmidt

