Vorlagen-Nr:
**2015/0287/2.1-1**
Beschlussvorlage
vom 17.11.2015
**öffentliche Sitzung**

| Federführend:<br>2.1 - Bauleitplanung | AZ:<br>Berichterstatter/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg |
|---|---|

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 15.12.2015 | Rat der Stadt Alsdorf |

# Bebauungsplan Nr.344 – Marie-Juchacz-Straße

## a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 344 – Marie-Juchacz-Straße

## b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.344 – Marie-Juchacz-Straße

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasst folgenden Empfehlungsbeschluss an den Rat der Stadt Alsdorf:

Der Rat der Stadt Alsdorf

a) beschließt, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße -, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.

b) beschließt den Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße - als Satzung.

**Darstellung der Sachlage:**

**Lage des Plangebietes:**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – **(Anlage 1)** befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Mitte. Das Gebiet wird im Südosten von den Gärten der Bebauung am Oidtweiler Weg und im Nordosten von der Von-Ketteler-Straße begrenzt. Im Südwesten schließen sich die Gartenbereiche der Bebauung entlang der Straße „Auf dem Kamp“ an und im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – umfasst innerhalb der Gemarkung Alsdorf, Flur 1, die Flurstücke 882, 996, 1661 und 1918 sowie Teile der Flurstücke 733, 1617, 1619, 1620, 1621, 1622, 1950 und 1951. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,53 ha (ca. 25.320 m²).

**Planerische Rahmenbedingungen:**

*Regionalplan*
Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan - GEP -) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand 2008), stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - “Allgemeiner Siedlungsbereich” dar.

*Landschaftsplan*
Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes II Baesweiler-Alsdorf-Merkstein, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

*Flächennutzungsplan*
Der Flächennutzungsplan 2004 stellt die Fläche als “Wohnbaufläche” dar.

*Bebauungsplan*
Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31b **(Anlage 8)**, mit Rechtskraft vom 09.05.1967, welcher im Nordwesten ein reines Wohngebiet und im Südosten ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – überplant in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 31b.

**Anlass und Ziel der Planung:**
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31b mit Rechtskraft vom 09.05.1967. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Aufgrund der aktiven Bergbautätigkeiten in der Vergangenheit konnte der Bebauungsplan Nr. 31b über lange Zeit nicht vollständig realisiert werden. Heute sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Teil nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer planungsrechtlichen Anpassung. Diese soll in Form einer Überplanung der entsprechenden Teilbereiche durch den Bebauungsplan Nr. 344 erfolgen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes gibt das Interesse des Eigentümers der Flurstücke 882 und 1918 die Grundstücke innerhalb des Plangebietes zu vermarkten. Der Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – verfolgt deshalb das planerische Ziel, eine Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen, die der aktuellen Nachfrage und den Ansprüchen potenzieller Bauherren gerecht wird. Die geplante Bebauung stellt außerdem eine städtebauliche Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar. Darüber hinaus wird im Zuge der Planaufstellung die Spielfläche auf dem Flurstück 1661 planungsrechtlich gesichert.

**Städtebauliche Konzeption und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
In Abstimmung zwischen der Stadt Alsdorf und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 344 entwickelt **(Anlage 2)**. Die Bebauung

soll der Ortsrandlage entsprechend in aufgelockerter Form, mit Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise erfolgen. Die Planung fügt sich in die Struktur der umliegenden Bebauung ein, welche überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist. Dabei ist die Planung als Bebauungsbeispiel zu sehen. Der Bebauungsplan soll später die Möglichkeit eröffnen, sowohl Doppelhausgrundstücke als auch Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser weitgehend frei zu bilden, um so bedarfsgerecht den Anforderungen der Erwerber gerecht zu werden. Die städtebauliche Struktur der Planung ermöglicht dies, ohne dabei an Qualität zu verlieren.

Die Fläche wird über eine Planstraße erschlossen, welche die Marie-Juchacz-Straße über das noch nicht ausgebaute Teilstück der Henry-Dunant-Straße im Südwesten, mit dem Oidtweiler Weg verbindet. Die ursprünglich geplante Erschließung aus dem Bebauungsplan Nr. 31b wird hierbei aufgegriffen. Eine zusätzliche Ringstraße erschließt den inneren Bereich der Fläche. Darüber hinaus wird im Nordwesten des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die eine perspektivische Erschließung der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenbereiche ermöglicht.

An der Zufahrt vom Oidtweiler Weg über die Henry-Dunant-Straße, ist eine Eingangssituation in Form einer platzartigen Aufweitung des Straßenraums und der Anlage von zwei begrünten Parkständen vorgesehen. Diese ergab sich, infolge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, aus dem Wunsch einer Anbindung der westlich angrenzenden Flurstücke der Privateigentümer an das geplante Erschließungssystem (siehe Vorlage Nr. 2014/0162/2.1).

Die Straßen sind mit einem Querschnitt von insgesamt 8,0 m Breite geplant, wobei 5,0 m als Fahrbahn, 2,0 m für Parkstände und 1,0 m als Sicherheitsabstand zum Ein- und Aussteigen vorgesehen sind. Die Straße soll als Mischverkehrsfläche mit alternierenden Parkständen ausgebaut werden. Durch diesen Ausbau, in Verbindung mit der relativ geringen Straßenbreite, soll eine natürliche Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung des Pkw-Verkehrs in der geplanten Erschließungsstraße erreicht und der Entstehung von Schleichverkehren durch das Plangebiet entgegengewirkt werden.
Die genaue Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum, sowie die genaue Planung der Straße, obliegen der späteren Ausbauplanung in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag seitens des Investors.

Der Bebauungsplan Nr. 344 setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschossen fest. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 m und die maximale Traufhöhe 6,50 m. Eine Bebauung ist nur mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise und mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Als zulässige Dachformen sind Sattel- und Pultdächer vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – und die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind dieser Vorlage in der **Anlage 3 und 4** sowie **Anlage 5** beigefügt. Zudem wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 344 eine Artenschutzprüfung **(Anlage 6)** und eine hydrogeologische Untersuchung **(Anlage 7)** durchgeführt.

**Verfahrensverlauf:**
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 344 - Marie-Juchacz-Straße - im beschleunigten Verfahren nach § 13a sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung, wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 25.03.2014 gefasst. Im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 07.04.2014 bis 25.04.2014 wurde die Anregung geäußert, weitere Flurstücke im Südwesten in das Plangebiet einzubeziehen. Diese Anregung wurde in die Planungen einbezogen und der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 15.05.2014 eine Erweiterung des Plangebietes um Teile der südwestlich angrenzenden Flurstücke beschlossen.

Eine weitere Anpassung des Plangebietes erfolgte durch die Einbeziehung der noch nicht vollständig ausgebauten Verkehrsfläche der Henry-Dunant-Straße (Flurstück 996) im Südwesten, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344. Diese wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 21.05.2015 gebilligt, in welcher auch die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 344 beschlossen wurde. Diese erfolgte im Zeitraum vom 08.06.2015 bis 10.07.2015 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Alsdorf beim Fachgebiet 2.1 – Bauleitplanung **(Anlage 9)** sowie mit Schreiben vom 02.06.2015 **(Anlage 10)**.

**Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Eine Übersicht der Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist dieser Vorlage in **Anlage 11** beigefügt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

**1. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 26.06.2015 (Anlage 12)**

Seitens der Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“ sowie über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Mathanna“ liegt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit Hebungen an der Tagesoberfläche zu rechnen. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei den Planungen berücksichtigt werden. Das Plangebiet ist derzeit nicht von Grundwasserabsenkungen, bedingt durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus, betroffen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**
Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan Nr. 344 berücksichtigt. Es wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 344 aufgenommen:
„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.“

**Beschlussentwurf:**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung den bergbaulichen Tätigkeiten zur Kenntnis und beschließt, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße - aufzunehmen:
„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.“

**2. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 02.07.2015 (Anlage 13)**

Da der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, seit der Jungsteinzeit intensiv besiedelt und bewirtschaftet wurde, ist nicht auszuschließen, dass sich Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes erhalten haben. Diesbezüglich liegen

jedoch keine konkreten Hinweise vor, da bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Eine abschließende Bewertung der Fläche ist daher nicht möglich. Es wird empfohlen, im Rahmen des Umweltberichtes eine Bestandserhebung in Form einer archäologische Grunderfassung durchführen zu lassen. Dies liegt jedoch im Ermessen der Stadt Alsdorf. Unabhängig davon ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Weisung des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**
Die Hinweise und Anregungen des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Die Durchführung einer archäologischen Grunderfassung des Plangebietes im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt nicht, da für den Bereich bereits Baurecht aus dem Vorgänger-Bebauungsplan besteht, der Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – nach § 13a BauGB aufgestellt wird und daher auch verfahrensbedingt kein Umweltbericht erstellt wird. Der Hinweis bezüglich der Meldung des Auftretens von archäologischen Bodenfunden oder Befunden wurde jedoch bereits in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 344 aufgenommen und somit in den Planungen berücksichtigt. Den Belangen des Bodendenkmalschutzes wird somit angemessen Rechnung getragen, eine gesonderte Untersuchung ist nicht erforderlich.

**Beschlussentwurf:**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Bodendenkmalschutz zur Kenntnis und beschließt, von einer archäologischen Grunderfassung des Plangebietes abzusehen. Mit dem vorhandenen Hinweis bezüglich der Meldung des Auftretens von archäologischen Bodenfunden oder Befunden wird den Belangen des Bodendenkmalschutzes adäquat Rechnung getragen.

**3. Landesbetrieb Straßenbau Regionalniederlassung Ville-Eifel, Schreiben vom 02.07.2015 (Anlage 14)**

Seitens des Landesbetriebs Straßenbau werden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungen geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass auch künftig keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der B 57/ L 240 gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden können. Zudem ist bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Alsdorf. Im Bebauungsplan ist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Alsdorf bzw. des Vorhabenträgers und nicht zu Lasten des Landesbetriebs.

**Stellungnahme der Verwaltung:**
Die Ausführungen zu den Lärmschutzansprüchen werden zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis zur L 240n, dass bei deren Planung das bestehende Baurecht aus dem Vorgänger-Bebauungsplan sowie die FNP-Wohnbauflächendarstellung zu berücksichtigen war und vor diesem Hintergrund die Notwendigkeit einer weiteren schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 344 nicht gegeben war. Die L240 liegt nördlich des Plangebietes auf Baesweiler Stadtgebiet in einer Entfernung von ca. 820 m, zwischen dem Plangebiet und der L 240 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Planbereiche des Bebauungsplanes Nr. 31 a und des B-Plan-Verfahrens Nr. 215, die ebenfalls Wohnbauflächen ausweisen, befinden sich in größerer räumlicher Nähe. Der östlich gelegene Kurt-Koblitz-Ring (B57) ist vom Plangebiet ca. 410 m Luftlinie entfernt und wird durch die dazwischenliegende, überwiegend 2-3geschossige Bebauung abgeschirmt. Auch aus den Kartierungen zum Umgebungslärm des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW ergeben sich weder aus

dem 24h-Pegel noch aus dem Nachtpegel Anhaltspunkte auf regelungsbedürftige Lärmkonflikte für den hiesigen B-Plan-Bereich. Vor diesem Hintergrund ist auch für die neben dem Lärm aufgeführten Verkehrsemissionen wie Staub, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe keine hinweisbedürftige Beeinträchtigung des Plangebietes zu erwarten. Aus den vorgenannten Gründen wird von der Aufnahme eines Hinweises auf die Verkehrsemissionen der L 240 sowie der B 57 im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 344 abgesehen.

**Beschlussentwurf:**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Verkehrsemissionen der angrenzenden Landes- und Bundesstraßen zur Kenntnis und beschließt, von der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – abzusehen.

**4. Regionetz GmbH, Schreiben vom 02.07.2015 (Anlage 15)**

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Bezüglich einer Erdgasversorgung des Plangebietes wird mitgeteilt, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht. 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 geltend gemachten Belange sind 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 im Rahmen der Ausführungsplanung adäquat Rechnung getragen.

**5. Städteregion Aachen, Schreiben vom 02.07.2015 (Anlage 16)**

Die Städteregion Aachen äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung.
Bodenschutz und Altlasten:
Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch und § 1 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Bundesbodenschutzgesetz nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Laut dem Landesbodenschutzgesetz NRW sind Böden, die die Bodenfunktionen nach „ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllen, besonders zu schützen. Durch Rechtsverordnung festgelegte Bodenschutzgebiete für besonders schutzwürdige Böden wurden in der Städteregion Aachen noch nicht ausgewiesen. Jedoch orientiert man sich bundesweit an einer Bodenwertzahl von 60, oberhalb der besonders schutzwürdige Böden angenommen werden.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend leistungsfähige Ackerböden mit einer durchschnittlichen Bodenzahl von 70 - 90. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Festsetzungen zum Bebaungsplan Nr. 344 bereits Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorgesehen sind. Hierzu wird eine gärtnerische Anlage von mindestens 50% der Vorgärten, die Ausführung

der privaten Erschließungswege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sowie eine aufgelockerte Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Es wird jedoch darum gebeten, zusätzlich eine Formulierung zum Mutterbodenschutz in den Bebauungsplan Nr. 344 aufzunehmen, die die sachgerechte Zwischenlagerung und den sachgerechten Wiedereinbau des Oberbodens im Plangebiet gewährleistet. Darüber hinaus wird angeregt, Maßnahmen zum Ausgleich von möglichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durchzuführen. Hierzu wird vorgeschlagen, Entsiegelungen durchzuführen, aufgegebene Abbaustätten und Altablagerungen zu rekultivieren, bauliche Anlagen (aufgegebene Straßen etc.) mit Oberboden zu überdecken sowie Oberbodenmaterial zum Erosionsausgleich oder zur Verbesserung von Böden aufzubringen. Es wird darum gebeten, die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen seitens der Stadt Alsdorf zu überprüfen. Um Mitteilung nach Durchführung von eventuellen Maßnahmen wird gebeten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise der Städteregion auf das Vorkommen überwiegend leistungsfähiger Ackerböden sowie besonders schutzwürdiger Böden im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

Die Schutzpflicht für Mutterboden ergibt sich aus dem § 202 BauGB und damit unmittelbar aus dem Gesetz. Es handelt sich hierbei um eine allgemeine Vorschrift, welche durch die DIN 18915 konkretisiert wird und im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen ist. Eine Festsetzung des Mutterbodenschutzes im Rahmen eines Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Um dem Bodenschutz an dieser Stelle jedoch angemessen Rechnung zu tragen, wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – aufgenommen:
„Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend leistungsfähige Ackerböden sowie besonders schutzwürdige Böden. Daher wird an dieser Stelle besonders auf die Berücksichtigung des Mutterbodenschutzes nach § 202 BauGB sowie die DIN 18915 bezüglich der sachgerechten Zwischenlagerung und des sachgerechten Wiedereinbaus des Oberbodens hingewiesen."

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bebauungsplan Nr. 344 wird nach § 13a BauGB als Vorhaben zur Innenentwicklung aufgestellt und erfüllt damit die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB. Zudem werden, wie durch die Städteregion bereits dargestellt, Maßnahmen zur Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß in den textlichen Festsetzungen des Bebabuungsplanes Nr. 344 berücksichtigt. Hierzu wird eine gärtnerische Anlage von mindestens 50% der Vorgartenflächen, die Ausführung der privaten Erschließungswege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sowie eine aufgelockerte Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 344 erfüllt auch diese Vorgabe, da er nicht die gesamte, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche überplant. Die westlich angrenzenden Gartenbereiche, und damit ca. ein Drittel der als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche, wurden nicht in das Plangebiet einbezogen. Eine unverhältnismäßige oder zu umfangreiche Inanspruchnahme von Wohnbaufläche ist daher nicht gegeben. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in diesem Bereich bereits Baurecht aus dem Vorgänger-Bebauungsplan besteht.
Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen,

Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Im Stadtteil Alsdorf Mitte, in dem sich das Plangebiet befindet, sind die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen stark begrenzt. Fast alle Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, sind bebaut oder befinden sich in der Entwicklung. Die einzige Fläche, die für eine ähnliche Entwicklung in Frage käme, ist ein Bereich an der Otto-Wels-Straße hinter dem Rathaus, für den jedoch ein aufwändiges Umlegungsverfahren erforderlich ist und welcher aktuell ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 ist somit praktisch eine der letzten Arrondierungsmöglichkeiten für den Stadtteil Alsdorf-Mitte.

Der Bebauungsplan Nr. 344 überplant in weiten Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31b. Das bedeutet, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Bebauung der Fläche, auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 31b, zulässig wäre. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nr. 344 nach § 13a BauGB aufgestellt, weshalb Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
Aufgrund der bereits dargestellten Einhaltung der Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den vorgenannten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 von darüber hinausgehenden bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen abgesehen.

**Beschlussentwurf:**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Bodenschutz zur Kenntnis und beschließt, von darüber hinausgehenden bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen abzusehen. Darüber hinaus beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – aufzunehmen:
„Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend leistungsfähige Ackerböden sowie besonders schutzwürdige Böden. Daher wird an dieser Stelle besonders auf die Berücksichtigung des Mutterbodenschutzes nach § 202 BauGB sowie die DIN 18915 bezüglich der sachgerechten Zwischenlagerung und des sachgerechten Wiedereinbaus des Oberbodens hingewiesen."

**6. EBV GmbH, Schreiben vom 08.07.2015 (Anlage 17)**

Es werden keine Bedenken geäußert. Der EBV weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 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.

**7. Polizeipräsidium Aachen Direktion Verkehr, Schreiben vom 10.07.2015 (Anlage 18)**

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:**
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 wird über eine Planstraße erschlossen, welche die Marie-Juchacz-Straße über das noch nicht ausgebaute Teilstück der Henry-

Dunant-Straße im Südwesten, mit dem Oidtweiler Weg verbindet. Die ursprünglich geplante Erschließung aus dem Bebauungsplan Nr. 31b wird hierbei aufgegriffen. Eine zusätzliche Ringstraße erschließt den inneren Bereich der Fläche. Darüber hinaus wird im Nordwesten des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die eine perspektivische Erschließung der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenbereiche ermöglicht. Die Breite der im Bebauungsplan Nr. 344 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.

**Darstellung der Rechtslage:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.
Der Bebauungsplan Nr. 344 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Aufstellungsverfahren ist zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Formale Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13a BauGB, dass innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt

- weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

- 20.000 m² und nicht mehr als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 344 überplanten Bereiches beträgt ca. 25.320 m². Der Bebauungsplan Nr. 344 setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Diese Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauGB durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Somit wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 eine GRZ von maximal 0,6 möglich. Daraus folgt, dass der Bebauungsplan Nr. 344 maximal eine zulässige Grundfläche von 15.192 m² (25.320 x 0,6) festsetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche liegt somit unter der im § 13a BauGB geforderten zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie, bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m², der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, zumal auf der Fläche bereits Planungsrecht besteht.

**Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Die entstehenden Personalkosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen, hierzu wurde eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung zwischen der Stadt Alsdorf und dem Vorhabenträger getroffen. Die Kosten für eventuell erforderliche Gutachten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Für die Herstellung der geplanten Erschließung wird bis zum Satzungsbeschluss im Rat der Stadt Alsdorf ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Alsdorf abgeschlossen.

**Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, und damit zur Ansiedlung von jungen Familien in hochwertiger Wohnlage am Ortsrand des Stadtteils Alsdorf-Mitte geschaffen. Auf diese Weise wird zu einer Durchmischung der Altersstruktur des Stadtteils Mitte beigetragen, um dem demografischen Wandel entgegen zu wirken.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 wird bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt, es besteht auf der Fläche jedoch bereits Planungsrecht. Da die Änderung des Planungsrechtes durch eine Bebauungsplanaufstellung nach § 13a BauGB erfolgt, sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich.
Die, im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte, Artenschutzprüfung **(Anlage 6)** kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände bei Umsetzung der Bebauungsplanung nicht erfüllt werden, wenn die Baufeldräumung auf den Acker- oder Grünlandflächen im Zeitraum September bis Februar stattfindet und damit Tötung oder Verletzung von Individuen vermieden und Brutplätze außerhalb der Nutzungszeit entfernt werden. Wenn der zeitlichen Einschränkung nicht gefolgt werden kann, ist das Plangebiet auf ein Vorkommen der genannten Arten zu überprüfen. Von der Einhaltung der Rodungsfristen zum allgemeinen und dem besonderen Schutz der nicht planungsrelevanten Vogelarten wird ausgegangen. Unter Berücksichtigung der genannten Befristungen bzw. der Handlungsempfehlung bzgl. der Feldvogelarten sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Daher sind die Artenschutzprüfung sowie deren Vorgaben Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie- Juchacz-Straße – und entsprechend umzusetzen.

**Anlage/n:**

Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344

Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 344

Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße

Anlage 4 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 344

Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 344

Anlage 6 Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 344

Anlage 7 Hydrogeologische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 344

Anlage 8 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31b

| | |
|---|---|
| Anlage 9 | öffentliche Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 344 |
| Anlage 10 | Anschreiben zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 344 |
| Anlage 11 | Übersicht über die Anregungen aus der Offenlage |
| Anlage 12 | Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 26.06.2015 |
| Anlage 13 | LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 02.07.2015 |
| Anlage 14 | Landesbetrieb Straßenbau Regionalniederlassung Ville-Eifel, Schreiben vom 02.07.2015 |
| Anlage 15 | Regionetz GmbH, Schreiben vom 02.07.2015 |
| Anlage 16 | Städteregion Aachen, Schreiben vom 02.07.2015 |
| Anlage 17 | EBV GmbH, Schreiben vom 08.07.2015 |
| Anlage 18 | Polizeipräsidium Aachen Direktion Verkehr, Schreiben vom 10.07.2015 |

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