

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.12.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
15.12.2015	Rat der Stadt Alsdorf
<b>Bebauungsplan Nr.338 – Ofden Festwiese</b>	
<b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr.338</b>	
<b>b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 338 – Ofden Festwiese</b>	

### Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt:

- a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofden Festwiese die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) den Bebauungsplan Nr. 338 – Ofden Festwiese als Satzung.

## Darstellung der Sachlage:

### Plangebiet

Das Plangebiet (**Anlage 1**) des Bebauungsplanes Nr.338 – Ofden Festwiese liegt im Stadtteil Alsdorf- Ofden und grenzt unmittelbar nördlich an die Bonhoefferstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch das Gelände der ehemaligen evangelischen Kirche und im Norden durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke entlang des Algenweges begrenzt. Im Westen schließt das Plangebiet an den Landschaftsraum des Broichbachtals an.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

### Planerische Rahmenbedingungen

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen“ und innerhalb des dort festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Unteres Broichbachtal“ (L 2.2-4). Das ca. 288 ha Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich südlich Herzogenrath-Bierstrass und Noppenberg sowie Alsdorf-Zopp und Kellersberg bis zum Stadtteil Alsdorf- Ofden. Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfolgen gemäß § 21 a, b und c LG. Demnach werden Landschaftsschutzgebiete festgesetzt, soweit dies

- a) zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- b) wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- c) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich in einer Randlage des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als öffentliche Grünfläche und Festplatz ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich räumlich bereits unmittelbar zugeordnet. Der Charakter der Fläche als Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes ist derzeit nicht ablesbar. Sowohl die vorhandene Grünfläche, die einer regelmäßigen Pflegemahd unterzogen wird, als auch die, durch gärtnerische Nutzung der Anwohner geprägten Randbereiche der Festwiese, weisen eine geringe Artengarnitur und ökologische Wertigkeit auf. Weiterhin sind große Teile des Plangebietes bereits heute durch Schotterwege teilversiegelt.

Mit der geplanten Kindertageseinrichtung auf einer Fläche von ca. 0,26 ha wird lediglich ein untergeordneter Teil des insgesamt etwa 288 ha großen Landschaftsschutzgebietes berührt. Dabei wird die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes, insbesondere unter Berücksichtigung des o.g. Schutzzweckes, nicht eingeschränkt. Gehölze werden in Folge des Bauvorhabens nicht entfallen.

Bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes treten gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Mit Schreiben vom 03.09.2015 wurde der Landschaftsbeirat der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen am Planverfahren beteiligt (**Anlage 2**). In seiner Sitzung am 15.09.2015 beschloss der Landschaftsbeirat unter der Voraussetzung, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Kindergartengeländes spätestens mit Beginn der Baumaßnahme und die Eingrünungspflanzungen innerhalb des Kindergartengeländes spätestens nach Abschluss

der Baumaßnahmen durchgeführt werden, der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu widersprechen (**Anlage 3**).

Zur Sicherung der Belange des Landschaftsschutzes, werden deshalb folgende Formulierungen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 338 – Ofdener Festwiese übernommen: Unter Punkt 6 - Grünordnerische Festsetzungen: Die Eingrünungsmaßnahmen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Unter Punkt 7 - Flächen zum Ausgleich i.S.d. 1a Abs. 3 BauGB: „Die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Baumaßnahme durchzuführen“. Den Belangen des Landschaftsschutzes ist damit adäquat Rechnung getragen.

#### *Flächennutzungsplan*

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan 2004 als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz sowie Fest-/ Dorfplatz und Freiluftveranstaltungen“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung an die geplanten Nutzungen anzupassen und wird dann für den Bereich der geplanten Kindergartennutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

#### *Bebauungsplan*

Der Bebauungsplan Nr. 338 – Ofdener Festwiese überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 190 – Siedlung Ofdener (**Anlage 4**), der für das Plangebiet „Grünfläche“ festsetzt. Der bestehende Weg in Verlängerung des Lavendelweges ist im Bebauungsplan Nr. 190 als „Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

#### Anlass und Ziel der Planung

Um die gesetzlichen Vorgaben zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für unter 3-jährige (U3) in Kindertageseinrichtungen erfüllen zu können, hat die evangelische Kirchengemeinde mit dem Träger Evangelischer Kindergartenverein Alsdorf (E.V.A.) im Stadtteil Ofdener als Ersatz für die benötigten zusätzlichen Räume Container aufgestellt. Die Betriebserlaubnis für diese Lösung wurde durch den Landschaftsverband Rheinland / Landesjugendamt befristet. In der Vergangenheit wurden durch die evangelische Kirche bereits unterschiedliche Planvarianten für den Umbau (VL 2014/0014/2.1) bzw. den Neubau (VL 2014/0431/2.1) der Kindertagesstätte am heutigen Standort vorgelegt, die jedoch aufgrund eines fehlenden Finanzierungskonzeptes nicht umgesetzt werden konnten.

Die Planungsverantwortung zur Erreichung eines ausreichenden Versorgungsgrades im Bereich der Kindertageseinrichtungen liegt beim Jugendamt der Stadt Alsdorf als Träger der öffentlichen Jugendhilfe. In seiner Sitzung am 19.03.2015 beauftragte der Rat der Stadt Alsdorf die Verwaltung deshalb mit der Neuerrichtung einer 3-gruppigen Einrichtung mit 18 U3-Plätzen im Stadtteil Alsdorf-Ofdener (VL 2015/0071/3.2). Der Neubau soll durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft als Investor realisiert und anschließend an den Träger der KITA Ofdener, den evangelischen Kirchenverein Alsdorf e.V. (EVA), vermietet werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofdener werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung einer Kindertageseinrichtung auf einem städtischen Grundstück geschaffen.

#### Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Der vorliegende städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofdener (**Anlage 5**) orientiert sich u.a. an den Anregungen aus der Planungswerkstatt und der Bürgerbeteiligung zum „Masterplan Ofdener“ (VL 2014/0581/2.1), in denen zur städtebaulichen Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Randbebauung der Ofdener Festwiese vorgeschlagen wurde.

Der geplante Neubau der Kindertagesstätte orientiert sich als eingeschossiger Bau am östlichen Rand der vorhandenen Grünfläche und bildet damit einen Übergang von der vorhandenen Siedlung zum angrenzenden Landschaftsraum. Der Hauptteil der Freiflächen des Kindergartens liegt südlich des geplanten Gebäudes und gewährt einen freien Blick über

die Festwiese. Die geplante Ausrichtung des Baukörpers ergibt eine optimale Tageslichtausnutzung, insbesondere im Bereich der Gruppenräume.

Die Erschließung des Kindergartens erfolgt nördlich des geplanten Baukörpers aus Richtung Theodor-Seipp-Straße über einen Stichweg, der gleichzeitig als Zufahrt zu den rückwärtigen Garagen auf den Grundstücken entlang des Algenweges dient. Aufgrund der im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 338 in der Zeit vom 28.09.2015 bis zum 30.10.2015 eingegangenen Stellungnahmen bzgl. der Entwässerung sowie hinsichtlich möglicher anfallender Erschließungskosten, wurde die geplante Verkehrsführung geringfügig verändert. Demnach wird die geplante Wendeanlage nun auf Höhe des Eingangs des Kindergartens angeordnet. In diesem Bereich werden auch die notwendigen Stellplätze für die geplante Kindertageseinrichtung nachgewiesen. Östlich der geplanten Kindertagesstätte ist im Bereich des bereits heute vorhandenen, unbefestigten Weges, eine zusätzliche Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche avisiert, die eine direkte Verbindung zwischen Lavendelweg im Süden und der Theodor-Seipp-Straße im Norden herstellt. Am Rand der geplanten Mischverkehrsfläche ist die zusätzliche Anordnung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Vor dem Hintergrund geplanter Baugebietsausweisungen im Bereich des ehemaligen VabW-Geländes sowie des heutigen Gymnasiums und der Realschule ist perspektivisch mit einer Erhöhung der Kinderzahlen in Ofen zu rechnen. Dementsprechend sind bereits mögliche vorsorgliche Überlegungen zur Erweiterung der geplanten Kindertagesstätte im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Eine Erweiterung der geplanten Kindertagesstätte um einen zusätzlichen Gruppenraum nach Norden, ist in den Bereich der geplanten öffentlichen Platzfläche am Übergang zur angrenzenden Festwiese möglich. Aufgrund der Lage der Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Freiräume, ist die Festwiese auch künftig im Rahmen von Stadtteilfesten oder Veranstaltungen entsprechend nutzbar.

Der Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofen Festwiese (**Anlage 6**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 7**) und der Begründung (**Anlage 8**) ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

#### Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschloss in seiner Sitzung am 24.03.2015 (VL 2015/0096/2.1) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofen Festwiese sowie die Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung, um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 29.04.2015 durchgeführt. In seiner Sitzung am 01.09.2015 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofen Festwiese. Diese wurde in der Zeit vom 28.09.2015 bis zum 30.10.2015 durchgeführt.

In der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofen Festwiese wurden folgende Anregungen vorgebracht (Übersicht siehe **Anlage 9**):

#### **A Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**

##### **1. Herr M., Theodor-Seipp-Straße, Email vom 27.10.2015 (Anlage 10)**

Herr M. bezieht sich auf seine Stellungnahme vom 23.04.2015

##### Stellungnahme vom 23.04.2015 (Anlage 11):

Herr M. regt an, den Grünstreifen entlang des Flurstücks 239 in seiner Größe zu erhalten, so dass eine Erschließung des Grundstücks wegen der immensen Kosten ausgeschlossen ist und weiterhin im Bereich des Grünstreifens eine niedrige

Bepflanzung vorzunehmen, um eine Verschattung des Grundstücks zu vermeiden. Herr M. regt weiterhin an, den Baumbestand am Haus zu erhalten, da dieser als Wind- und als Sichtschutz dient und durch seinen Wasserbedarf einen feuchten Keller verhindert.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.190 setzt für den Bereich unmittelbar entlang des Flurstücks 239 „Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ fest (**Anlage 2**). Diese angestrebte Erschließung konnte u.a. angesichts der finanziellen Situation der Stadt Alsdorf, in der die städtische Haushaltsplanung Prioritäten u.a. bei dem Ausbau von Straßen setzt, bis heute nicht umgesetzt werden. Die Garagen im rückwärtigen Bereich des Algenweges werden deshalb zurzeit über einen unbefestigten Wirtschaftsweg erschlossen. Um auch künftig die Erschließung der Garagen am Algenweg sowie der geplanten Kindertagesstätte zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan Nr. 338 – Festweise Ofden für diesen Bereich ebenfalls eine Verkehrsfläche fest. Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen werden gemäß § 127 BauGB sowie nach Maßgabe der Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Alsdorf vom 20.06.1989 erhoben. Inwieweit die jeweiligen Grundstücke in das Abrechnungsgebiet einbezogen werden, ist jedoch nicht Gegenstand des Regelungsinhalts des Bebauungsplanes, sondern wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ermittelt. Um jedoch den Aufwand der Erschließung sowie die damit verbundenen Kosten zu reduzieren, wird der Ausbau der geplanten Stichstraße auf einer Breite von 6 m lediglich auf den Bereich der Gemeinbedarfsfläche beschränkt.

Im Bereich des vorhandenen Grünstreifens entlang des Flurstücks 239 setzt der Bebauungsplan Nr. 338 ebenfalls eine öffentliche Grünfläche fest. Die konkrete Ausgestaltung der Grünfläche wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur geplanten Erschließung und zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen zur Kenntnis und beschließt die geplante Stichstraße zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche bis auf Höhe des Eingangs der geplanten Kindertagesstätte zu führen. Den geltend gemachten Belangen ist damit adäquat Rechnung getragen.

## **B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

### **1. Polizei NRW – Direktion Verkehr (Anlage 12)**

Es bestehen keine Bedenken, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere der StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verbindungsstraße die von der Theodor-Seipp-Straße im Norden zum Lavendelweg im Süden geführt wird. Die geplante Kindertagesstätte wird über eine zusätzliche Stichstraße erschlossen, die nördlich des geplanten Baufeldes anzulegen ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und –Ausgestaltung gemäß den aktuellen technischen Regelwerken, sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

### **Beschlussvorschlag**

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

## **2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 30.09.2015 (Anlage 13)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30m nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist vor Erteilung einer Baugenehmigung der Bauantrag dem zuständigen Bundesamt zur Einzelfallprüfung vorzulegen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Gebäude von 30 m und höher geplant. Sollte im Einzelfall ein Teilbaukörper (z. B. Dachaufbauten, Antennen) höher geplant werden, wird die Wehrbereichsverwaltung im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Um dies zu sichern, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan Nr.338 – Oden Festwiese aufgenommen: „Bei Bauteilen mit einer Höhe von 30 m und höher ist im Rahmen des Bauantrages das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zu beteiligen“.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; er beschließt, den entsprechenden Hinweis zur Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bei der Planung von Gebäudeteilen mit einer Höhe von 30 m und höher in den Bebauungsplan Nr.338 – Oden Festwiese aufzunehmen.

## **3. Westnetz GmbH – Spezialservice Strom, Schreiben vom 01.10.2015 (Anlage 14)**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH verlaufen und aus heutiger Sicht auch keine entsprechenden Planungen vorliegen. Es wird angeregt bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen zu beteiligen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Hinweise bezüglich der 110-kV-Hochspannungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Versorgungsträger wurden im Rahmen der Offenlage am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Versorgungsleitungen zur Kenntnis; eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

## **4. regionetz GmbH, Schreiben vom 06.10.2015 (Anlage 15)**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung des Erdgasnetzes unter Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinie zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Es wird darauf hingewiesen, entsprechend der Richtlinie beim geplanten Anpflanzen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind. Es wird darum gebeten, die regionetz GmbH weiter am Verfahren zu beteiligen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Ausführungen des Versorgungsträgers werden zur Kenntnis genommen. Etwaige dort verlaufende Leitungen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt und ggfs. erforderliche Verlegung bzw. Leitungssicherungen mit dem Träger abgestimmt.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; die Belange der Regionetz GmbH werden im weiteren Verfahren abgestimmt und berücksichtigt.

**5. enwor GmbH, Schreiben vom 06.10.2015 (Anlage 16)**

Es bestehen keine Bedenken. Es wird auf bestehenden Trinkwasserleitungen hingewiesen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise der enwor GmbH bezüglich der Lage von Versorgungsleitungen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Regelungsinhalte auf der Ebene des Bebauungsplanes, werden jedoch im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Versorgungsleitungen im Plangebiet zur Kenntnis; die Belange der enwor GmbH werden im weiteren Verfahren abgestimmt und berücksichtigt.

**6. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 07.10.2015 (Anlage 17)**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche gegenüber der Straßenbauverwaltung auf aktiven und / oder passiven Schallschutz durch Verkehrslärm auf der B 57, auch künftig nicht, bestehen. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Alsdorf. Es wird angeregt im Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommune / der Vorhabenträger.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufgrund der Entfernung von ca. 350 m zur westlich gelegenen B 57 sowie der Lage des Plangebietes ca. 20 m oberhalb der Bundesstraße, von welcher dieses weiterhin durch eine Waldfläche räumlich getrennt wird, ist nicht mit einer Verkehrslärmbelastung zu rechnen. 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 (**Anlage 18**) Anhaltspunkte auf regelungsbedürftige Lärmkonflikte für das Plangebiet. Daher sind auch keine Lärmschutzmaßnahmen oder sonstige Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung zu erwarten. Auswirkungen durch weitere Verkehrsemissionen wie Staub, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe sind deshalb im Plangebiet ebenso nicht zu erwarten und stellen keine hinweisbedürftigen Beeinträchtigungen dar. Aus diesen Gründen wird von der Aufnahme eines Hinweises auf die Verkehrsemissionen der B 57 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 338 – Oden Festwiese abgesehen.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Verkehrsemissionen der westlich angrenzenden B 57 zur Kenntnis und beschließt, von der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 338 – Oden Festwiese abzusehen.

## **7. ASEAG, Schreiben vom 16.10.2015 (Anlage 19)**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die auf der Theodor-Seipp-Str. verkehrenden AVV-Buslinien AL3, AL5 und der Bushaltestelle „Ofden Kiosk“ zurzeit ausreichend sichergestellt wird. Es bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Duffesheide, Kellersberg und Alsdorf Annapark.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Ausführungen der ASEAG zur Erschließung des Plangebietes mit dem ÖPNV werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussentwurf:**

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

## **8. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 20.10.2015 (Anlage 20)**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gemeinschaft“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Afdn Reststück“ liegt, deren Eigentümerin die EBV GmbH ist. Weiterhin liegt das Plangebiet über den zu gewerblichen Zwecken auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (Eigentümerinnen: 51% Wintershall Holding; 49% Statoil Hydrocarbons GmbH) sowie dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ (Eigentümerin EBV GmbH).

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind, die zu Schäden führen können. Es wird die Beteiligung der EBV GmbH empfohlen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Erlaubnis mit dem Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, sowie der Beteiligung betroffener Privater, der Kommune und Behörden erlaubt, so dass keine planungsrechtliche Sicherung erforderlich ist.

Im Bebauungsplan Nr.338 wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlebergbaus folgender Hinweis aufgenommen: „Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.338 liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg sind daher nicht auszuschließen“. Die EBV GmbH wurde mit Schreiben vom 23.09.2015 am Verfahren beteiligt.

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; er beschließt, einen Hinweis zu möglichen Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg in den Bebauungsplan Nr. 338 aufzunehmen.

## **9. Städteregion Aachen – A85 Regionalentwicklung und Europa, Schreiben vom 26.10.2015 (Anlage 21)**

Es bestehen keine Bedenken, sofern nachfolgende Hinweise beachtet werden:

### A70 – Umweltamt – Allgemeiner Gewässerschutz

- Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und

ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

#### A70 – Umweltamt – Natur und Landschaft

Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Zum Schutz der im Bebauungsplan vorhandenen Bäume ist während der Baumaßnahmen durch eine landschaftsökologisch geschulte Fachkraft eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen abzustimmen

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### zu allgemeiner Gewässerschutz

Das Schmutzwasser soll künftig in den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der geplanten Straße zwischen Lavendelweg und Theodor-Seipp-Straße eingeleitet werden. Zur Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 338 – Oden Festwiese aufgenommen: „Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.“ Zur Sicherung der wasserwirtschaftlichen Belange wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 338 aufgenommen „Bei der thermischen Nutzung des Erdbereiches oder des Grundwassers ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen“.

#### zu Umweltamt – Natur und Landschaft

Zur Sicherung der vorhandenen Bäume im Plangebiet wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Zum Schutz der im Bebauungsplan vorhandenen Bäume ist während der Baumaßnahmen durch eine landschaftsökologisch geschulte Fachkraft eine ökologische Baubegleitung durchzuführen“. Zur Sicherung der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird weiterhin folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen abzustimmen“.

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Allgemeinen Gewässerschutz sowie zum Natur- und Landschaftsschutz zur Kenntnis und beschließt die entsprechenden Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 338 – Oden Festwiese zu übernehmen. Den wasserwirtschaftlichen Belangen sowie den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes ist damit in ausreichender Weise Rechnung getragen.

### **10. EBV GmbH, Schreiben vom 27.10.2015 (Anlage 22)**

Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Berechtsame auf Steinkohle liegt, deren Eigentümerin die EBV GmbH ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB 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 ist damit in ausreichender Weise 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 zuletzt geänderten Fassung.

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

Die im Rahmen der Bauleitplanung anfallenden Planungskosten werden durch die Stadt Alsdorf getragen.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 338 – Ofden Festwiese werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Kinderbetreuungsplätzen für junge Familien geschaffen. Neben der Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben wird damit gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Ofdens angestrebt.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in die heutige Festwiese wurde im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (**Anlage 23**) ermittelt. Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung einvernehmlich mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben (Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010) eine Artenschutzrechtliche Prüfung (**Anlage 24**) durchgeführt wurden.

Da ein Vorkommen der Mehlschwalbe in den angrenzenden Siedlungsbereichen durchaus wahrscheinlich ist, in Neubauten i.d.R. jedoch keine Brutmöglichkeiten (Löcher oder Spalten in Häusern) zu finden sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf dem künftigen Grundstücken der Gemeinbedarfsfläche Nisthilfen anzubringen sind. Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitere Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Ob eine Niederschlagswasserversickerung auf Grund der Bodenverhältnisse möglich ist, wurde durch das hydrogeologische Gutachten vom 28.08.2015 durch das Büro Dipl. Ing. Raimund Noppeney, Herzogenrath untersucht (**Anlage 25**). Demnach ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberen Löss-Schichten nur mit hohem Aufwand möglich. Aus diesem Grund erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen über eine Regenrückhaltung mit geregelterm Drosselabfluss, um das örtliche Kanalsystem nicht zu überlasten. Das anfallende belastete Niederschlagswasser wird ohne Rückhaltung an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Theodor-Seipp-Straße angeschlossen.

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Plangebiet
- Anlage 2: Landschaftsbeirat, Schreiben vom 03.09.2015
- Anlage 3: Niederschrift Landschaftsbeirat vom 15.09.2015
- Anlage 4: BP Nr. 190 – Siedlung Ofden
- Anlage 5: BP 338 – städtebaulicher Entwurf
- Anlage 6: BP 338 – Rechtsplan
- Anlage 7: textliche Festsetzungen
- Anlage 8: Begründung
- Anlage 9: Übersicht Anregungen Offenlage
- Anlage 10: Herr M., Theodor-Seipp-Str., Email vom 27.10.2015
- Anlage 11: Herr M., Theodor-Seipp-Str., Email vom 23.04.2015
- Anlage 12: Polizei NRW – Direktion Verkehr
- Anlage 13: Bundeswehr, Schreiben vom 30.09.2015
- Anlage 14: Westnetz GmbH, Schreiben vom 01.10.2015
- Anlage 15: regionetz GmbH, Schreiben vom 06.10.2015
- Anlage 16: enwor GmbH, Schreiben vom 06.10.2015
- Anlage 17: Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 07.10.2015
- Anlage 18: Lärmkarte MKULNV
- Anlage 19: ASEAG, Schreiben vom 16.10.2015
- Anlage 20: Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 20.10.2015
- Anlage 21: Städteregion Aachen, Schreiben vom 26.10.2015
- Anlage 22: EBV GmbH, Schreiben vom 27.10.2015
- Anlage 23: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Anlage 24: Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 25: Hydrogeologische Gutachten vom 28.08.2015

---

Bürgermeister

---

Erster Beigeordneter

---

Technische  
Beigeordnete

---

Dezernent

---

Kaufmännischer  
Betriebsleiter ETD

---

Technischer  
Betriebsleiter ETD

---

Kämmerer

---

Rechnungsprüfungsamt

# **B e s c h l u s s b l a t t**

(Beratungsverlauf der Vorlage 2015/0477/2.1 mit Realisierungsvermerk und Beschlussinformationen)

## **Beschlüsse:**