Vorlagen-Nr:
**2015/0405/2.1**
Beschlussvorlage
vom 29.09.2015
**öffentliche Sitzung**

| Federführend:<br>2.1 - Bauleitplanung | AZ:<br>Berichterstatter/-in: |
|---|---|

Beratungsfolge:

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

# Bebauungsplan Nr.316 - Eisenbahnstraße
# a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.316 – Eisenbahnstraße
# b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr.316
# c) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Alsdorf zieht die Beschlussfassung an sich und

a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 316 – Eisenbahnstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Nr. 316 – Eisenbahnstraße (**Anlage 2**).
c) beschließt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

**Darstellung der Sachlage:**

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 316 - Eisenbahnstraße liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Alsdorf Busch und umfasst einen Teilbereich der ehemaligen Kohle- bzw. Kokslagerplätze der Zeche- und Kokerei Anna. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an das neu entstandene Wohngebiet „Alte Aachener Straße“ an und wird im Süden durch die Eisenbahnstraße begrenzt. Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an den offenen Landschaftsraum, der seit Aufgabe der Nutzung durch den Bergbau der natürlichen Sukzession überlassen wurde. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,0 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

*Regionalplan*
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt für das Plangebiet ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich sowie Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ dar.

*Landschaftsplan*
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II – „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ der Städteregion Aachen, der für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 316 – Eisenbahnstraße „Landschaftsschutzgebiet“ mit der Zweckbestimmung „natürliche Entwicklung von Brachflächen“ darstellt.

*Flächennutzungsplan*
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 316 – Eisenbahnstraße stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2004 „Naturnahe Grünflächen“ mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Mit der im Parallelverfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 – Wohngebiete Alsdorf (VL 2015/0402/2.1) soll die derzeitige Darstellung in „Wohnbaufläche“ und „geplante Hauptverkehrsstraße“ geändert werden.
Mit Schreiben vom 03.07.2015 (**Anlage 3**) teilt die Bezirksregierung Köln nach einem entsprechenden Vorabstimmungsprozess mit, dass gegen die geplanten Flächennutzungsplan-Änderung keine Bedenken bestehen und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung in Aussicht gestellt werden kann.

Anlass und Ziel des Bebauungsplans Nr. 316 - Eisenbahnstraße

Mit dem „Rahmenplan Generationenwohnen“ (VL2015/0401/2.1) wurde ein informelles Planungsinstrument vorgelegt, welches die Entwicklungsmöglichkeiten altengerechter Quartiere im gesamten Stadtgebiet von Alsdorf untersucht und damit den Forderungen aus den Stadtteilgesprächen nach altersgerechten Wohnformen in allen Stadtteilen Rechnung trägt (VL2013/0492/3.1). Für die Stadtteile Busch und Zopp konstatiert der „Rahmenplan Generationenwohnen“ im Vergleich zur Gesamtstadt einen überdurchschnittlich hohen Altenquotienten (Verhältnis der Anzahl älterer Menschen zur Anzahl jüngerer Menschen) bei gleichzeitig abnehmender Einwohnerzahl. Mit dem Altenheim „St. Josefhaus“ verfügt der Stadtteil über derzeit 80 Plätze in vollstationärer Pflege.
Um die Versorgungssicherheit beim Pflege- und Betreuungsbedarf im Stadtteil Busch auch langfristig zu sichern, soll das bestehende Wohn- und Pflegeangebot weiter ausgebaut und differenziert sowie vorhandene Synergiepotenziale genutzt werden. Dabei sollen insbesondere unterschiedliche altengerechte und barrierefreie Wohnformen als Alternative zum klassischen Pflegheim entwickelt werden, die es den Menschen im Stadtteil, unabhängig von Krankheit und Pflegebedürftigkeit, ermöglichen, die Wahl Ihres Wohnumfeldes und ihrer Wohnform selber bestimmen zu können.

Das Plangebiet stellt sich aufgrund seiner Lage unmittelbar am Landschaftsraum, der guten Anbindung durch die Euregiobahn über den Haltepunkt Busch, aber auch durch die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Alsdorf – Mitte und einer Vielzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen, wie etwa dem geplanten Kultur- und Bildungszentrum, dem Energeticon, oder medizinischer Versorgungseinrichtungen im Bereich des Annageländes, als attraktives Wohngebiet dar. Darüber hinaus bietet der Standort aufgrund seiner Nähe zum bestehenden Altenheim „St. Josefhaus“ die Möglichkeit, vorhandene Angebote im Bereich der Pflegeinfrastruktur auszubauen und weiterzuentwickeln.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 316 – Eisenbahnstraße ist die Deckung des Bedarfes an seniorengerechten Wohnungen im Stadtteil Busch durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 60 barrierefreien Bungalows sowie der ergänzenden Bebauung mit Einfamilienhäusern in verkehrsgünstiger Lage am östlichen Rand der Siedlung Busch.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Geplant sind die Errichtung von ca. 60 barrierefreien und seniorengerechten Bungalows sowie eine ergänzende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die eingeschossigen Bungalows sind als Einzel- und Doppelhäuser, z.T. auch als Hausgruppen mit bis zu drei Reihenhäusern geplant.
Die Haupterschließung wird über die Eisenbahnstraße nach Norden ins Plangebiet geführt und nach ca. 50 m zu einem Platz aufgeweitet, der sowohl den Eingang zum geplanten Quartier markiert, als auch mit einer in den Straßenraum integrierten Grünfläche zu einer hohen Aufenthaltsqualität beiträgt. Von dieser Platzfläche zweigen zwei Erschließungsstraßen nach Norden ab, an denen die überwiegend in Ost-West-Richtung orientieren Bungalows angeordnet sind. Nach Norden bilden Einzel- und Doppelhäuser den Abschluss des Plangebietes. Über verschiedene Fußwege wird die unmittelbare Verbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren und zum Landschaftsraum hergestellt.
Die geplanten Bungalows verfügen wie die geplanten Einzel- und Doppelhäuser über private Stellplätze unmittelbar am Haus. Darüber hinaus sind weitere öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

**Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage des Bebauungsplanes Nr.316 – Eisenbahnstraße 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:**

Der Bebauungsplanes Nr.316 – Eisenbahnstraße hat bis auf die Personalkosten keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Alsdorf. Die Erstellung der Fachgutachten, sowie die Kosten für den ökologischen Ausgleich sind durch den Investor zu tragen.

**Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 316 befanden sich zu Zeiten des Betriebes der Zeche Anna Koks- und Kohlelagerplätze zur Kohlebevorratung und als Zwischenlager. Alle baulichen Anlagen, Gleisanlagen, Be- und Entladeeinrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen wurden nach Aufgabe der Nutzung abgebrochen und beseitigt. Die Lärm- und Staubschutzwälle, die sich unmittelbar nördlich des Plangebietes anschließen, wurden samt ihrem Bewuchs unverändert belassen. Die Fläche stand bis zum 21.10.1996 unter Bergaufsicht.

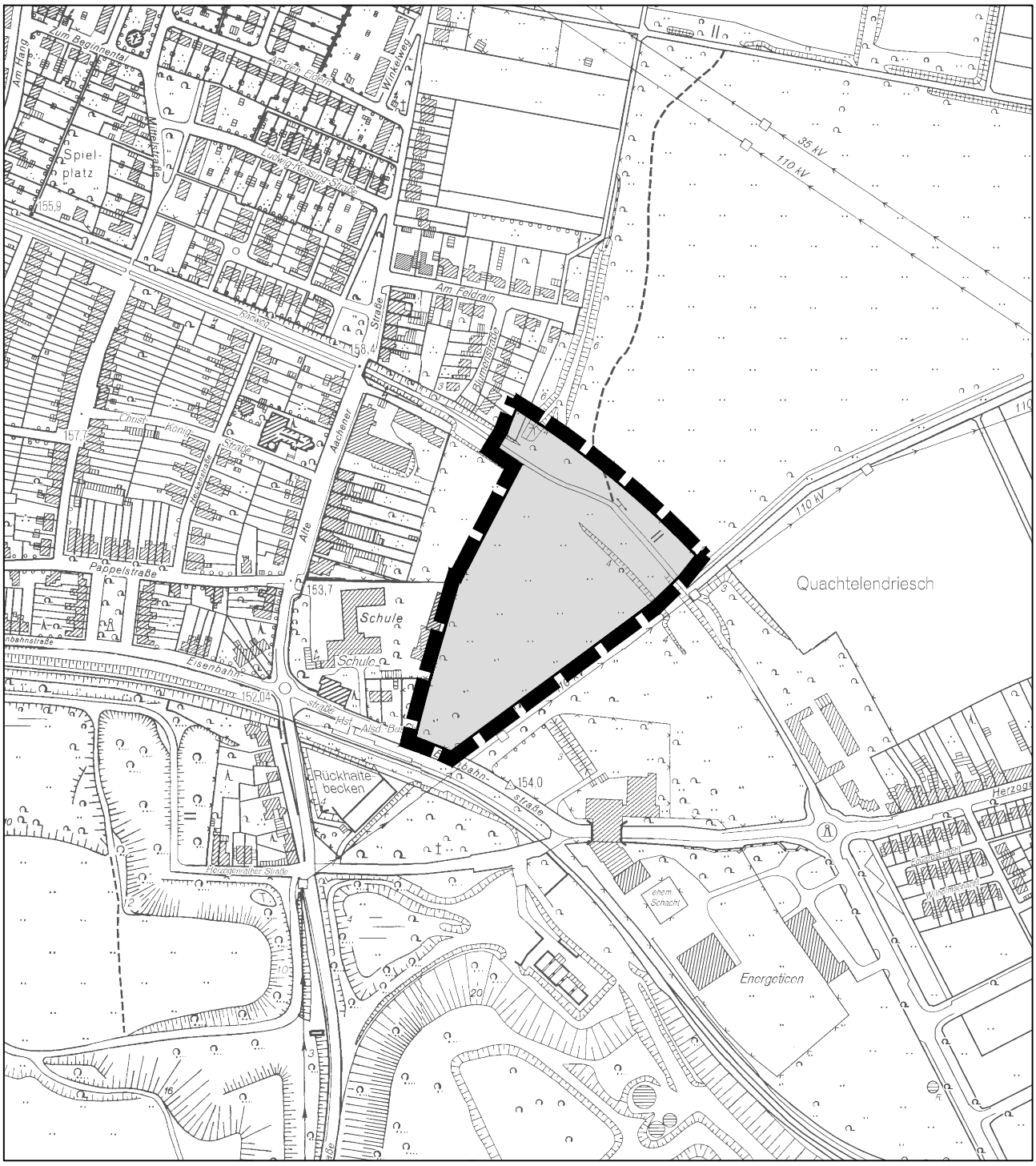
Die Flächen werden nicht als Altlasten-Verdachtsflächen im Kataster der Städteregion Aachen geführt, da bei der derzeitigen Nutzung als Sukzessionsflächen keine Gefährdung von den Flächen ausgeht. Aufgrund der geplanten Umnutzung wird im weiteren Verfahren geprüft, welche Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung zu erwarten sind. Die Ergebnisse werden mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abgestimmt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 316 – Eisenbahnstraße wird die Wiedernutzbarmachung einer ehemals bergbaulich genutzten Fläche in unmittelbarer Siedlungsrandlage angestrebt (Flächenrecycling). Das geplante Quartier entspricht aufgrund seiner räumlichen Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen und zur Euregiobahn weiterhin den Vorgaben einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung.

**Anlage/n:**

Anlage 1: Plangebiet BP Nr.316
Anlage 2: städtebaulicher Entwurf BP Nr.316
Anlage 3: Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 03.07.2015

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




# PLANGEBIET

## BEBAUUNGSPLAN NR. 316

## EISENBAHNSTRASSE

MASSTAB 1:5.000

STAND: 30.11.2015

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

# Bebauungsplan Nr. 316 - Eisenbahnstraße

städtebaulicher Entwurf

*FG 2.1 - Bauleitplanung ■ Stand: 31.11.2015 ■ Maßstab: 1:1.500*

**Bezirksregierung Köln**

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Alsdorf
z.H. Frau Lo Cicero-Mahrenberg
Postfach 1340

52463 Alsdorf

Datum: 03. Juli 2015


Aktenzeichen:

Auskunft erteilt:
Herr Schlaeger

marco.schlaeger@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: K 725
Telefon: (0221) 147 - 2373
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDDXXX
Zahlungsavise bitte an
zentralebuchungsstelle@brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 – 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

**Geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Alsdorf**
Bezug: Gespräch am 16.12.2014 bei BR Köln /
Ihr Schreiben vom 09.06.2015

Sehr geehrte Frau Lo Cicero-Mahrenberg,

Sie hatten um Vorprüfung des überarbeiteten Entwurfs der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gebeten.

Aus landesplanerischer Sicht ist die angestrebte Öffnung des zwischen der Erweiterungsfläche Busch und der Erweiterungsfläche Alsdorf-Mitte gelegenen Freiraums im FNP durch Einbeziehung in die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umzusetzen.

Im Übrigen bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung, sodass die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Aussicht gestellt werden kann.

Zu gegebener Zeit bitte ich um Zusendung einer Anfrage nach §34 LPlG NRW.

Im Auftrag,
mit freundlichen Grüßen

[redacted]

gez. Schlaeger

(Marco Schlaeger)