

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 28.01.2016 Ausschuss für Stadtentwicklung	
Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der 2.informellen Bürgerversammlung b) Billigung des Bebauungsplanes Nr.336 – Pommernstraße c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.336 – Pommernstraße	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt,

- a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der zweiten Bürgerinformationsveranstaltung die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) billigt den Bebauungsplan Nr.336 (**Anlage 2**) – Pommernstraße
- c) beschließt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.336 – Pommernstraße – durchzuführen.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet (Anlage 1) befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Ost am Standort der ehemaligen Gemeinschaftshauptschule Gerhart-Hauptmann-Schule. Die derzeit brach liegende Fläche ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Westen verläuft die Liegnitzer Straße, im Norden grenzt das Plangebiet an die Pommernstraße. Nach Süden schließt sich das Gelände der Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Alsdorf Kellersberg / Ost mit der Turnhalle an, am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich das Gelände eines Tennisvereins. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan (RP) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 336 „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar.

Der Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße – wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße überplant den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 – 1.Änderung – Siedlung Ost, der für das Plangebiet WA – „Allgemeines Wohngebiet“ mit Überlagerung „Flächen für den Gemeinbedarf“ festsetzt. Nach der Schließung der Gerhard-Hauptmann-Schule und nach dem Abriss des Gebäudes soll in diesem Bereich künftig eine Wohnnutzung entwickelt werden, die eine Überplanung des Bebauungsplanes 118 – 1. Änderung erfordert.

Ziel des Bebauungsplanes Nr.336

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 336 – Pommernstraße ist es, nach Abriss des ehemaligen Schulgebäudes den Bereich wieder einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen. Aufgrund der integrierten Lage ist beabsichtigt, das ehemalige Schulgelände zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Damit wird für die Siedlung Ost ein Neubaugebiet für Senioren- und Familienwohnen angeboten.

Verfahrensverlauf

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung des ehemaligen Schulgeländes zu schaffen, beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung am 18.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 336 – Pommernstraße – gemäß § 13a BauGB (VL 2013/0175).

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 01.09.2015 (VL 2015/0282/2.1) wurde das Entwurfskonzept des Bebauungsplanes Nr.336 gebilligt und eine informelle Bürgerversammlung beschlossen. Diese fand am 30.09.2015 in der Grundschule Ost statt. In der Bürgerveranstaltung wurden von den Bürgern verschiedene Bedenken zum Bebauungsplan Nr.336 geäußert, insbesondere befürchteten die Anwohner eine Beeinträchtigung durch höhere Gebäude (Einsichtnahme, Verschattung etc.), aber auch eine soziale Abwertung des Standortes durch eine Mehrfamilienhausbebauung, ebenso ging es

um unterschiedliche verkehrliche Belange.

In der Folge wurde der Bebauungsplan Nr.336 überarbeitet (siehe städtebaulichen Entwurf – **Anlage 2**). Die geplanten Mehrfamilienhäuser wurden von der Liegnitzer Straße/Pommernstraße auf die östliche Seite des Plangebietes verschoben, um so zugunsten der vorhandenen Bebauung an der Liegnitzer Straße dort niedrigere Gebäude in Form von Einfamilienhäusern vorzusehen. Das Mehrfamilienhaus-Ensemble ist nun an der östlichen Seite des Gebietes geplant.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung am 03.11.2015 (VL 2015/0404) wurde der geänderte Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und beschlossen, den Bebauungsplan Nr.336 erneut den Bürgern vorzustellen. Die zweite informelle Bürgerversammlung (**Anlage 6**) fand am 19.01.2016 in der Grundschule Ost statt. Von den Bürgern wurden in der zweiten Informationsveranstaltung weitere Anregungen zum Bebauungsplan Nr.336 vorgetragen, die erneut seitens der Verwaltung aufgegriffen wurden und in die Planüberarbeitung eingeflossen sind.

Der aktuelle Entwurf zum Bebauungsplan Nr.336 (**Anlage 3**) mit seinen textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) und der Begründung (**Anlage 5**) sind dieser Vorlage beigefügt.

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der zweiten informellen Bürgerversammlung am 19.01.2016

1. Herr B., Pommernstraße

schildert die aus seiner Sicht angespannte Parkplatzsituation rund um die Schule sowie das „morgendliche und nachmittägliche Chaos“, wenn die Kinder gebracht bzw. abgeholt würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr.336 wurde zwischenzeitlich mehrfach überarbeitet, insbesondere wurde ein Großteil der notwendigen Stellplätze im Innenbereich des Bauvorhabens vorgesehen. Die Straßenplanung wurde seitens des zuständigen FG 4.3 weiter optimiert i.V.m. dem Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum und einer Wendemöglichkeit zur optimierten Abwicklung der Elternbring- und -holverkehre, so dass den teilweise durchaus konträren Bürgeranliegen (mal mehr, mal weniger Stellplätze) aus fachlicher Sicht adäquat Rechnung getragen wird.

Im B-Plan-Entwurf werden entsprechend ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, die detaillierte Querschnittsausgestaltung obliegt jedoch der weiteren Ausbauplanung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Parkplatzsituation zur Kenntnis. Den verkehrlichen Belangen wird mit der nunmehr erneut überarbeiteten Planung aus fachlicher Sicht adäquat Rechnung getragen, eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2. Frau Sch., Liegnitzer Straße

berichtet, dass autofahrende Eltern ihre Kinder inzwischen auch an der Liegnitzer Straße rausgelassen würden, die dann die fußläufige Verbindung entlang der Turnhalle zur Schule nutzen. Dies führe zu einer Verlagerung des morgendlichen Lärm- und Verkehrschaos auf die Liegnitzer Straße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kurze Wegeverbindungen für zu Fuß kommende Kinder sind wichtig und erforderlich, insofern ist ein Verzicht auf diese Fußwegeverbindung im Planentwurf aus städtebaulicher

Sicht nicht zielführend. Mit Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 336 wird ein öffentlicher Weg vorgesehen, der den aus dieser Richtung kommenden Kindern einen entsprechenden Schulweg bieten soll. Gleichzeitig wurden mit dem nunmehr erneut überarbeiteten Planentwurf die Hol- und Bringbedingungen für PKW optimiert, um der beklagten Situation entgegenzuwirken.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur fußläufigen Wegeverbindung zur Kenntnis und beschließt, an dieser im Planentwurf festzuhalten. Den geltend gemachten Belangen zur Hol- und Bringsituation wird mit der überarbeiteten Planung Rechnung getragen, eine diesbezüglich weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

3. Herr Sch., Gerhard-Hauptmann-Platz

erklärt, dass morgens einfach zu viel Verkehr in diesem Bereich unterwegs sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Zeiten des Hauptschulbetriebs fanden deutlich mehr Verkehre in diesem Bereich statt, vor allem in den Stoßzeiten zu Unterrichtsbeginn bzw. -ende. Dem gegenüber werden die Verkehre mit einer nun geplanten Wohnbebauung nicht zunehmen, gleichzeitig werden die Verkehre der neuen Wohnbebauung in deutlich moderater Verteilung stattfinden als dies durch die summarischen Verkehre der beiden Schulstandorte der Fall war. Insofern ist die Verkehrsentwicklung im Vergleich des Verkehrserzeugers Schulstandort Hauptschule mit der geplanten Wohnbebauung als unkritisch anzusehen. Im Gegenteil tritt aus verkehrsfachlicher Sicht eine Entzerrung während der Verkehrsspitzen ein.

Der integrierten Bestandlage der verbleibenden Grundschule in Ost, die für Lehrer, Eltern und Kinder erreichbar sein muss, stehen hier insofern die Anwohnerbelange gegenüber. Diese werden mit der nochmals überarbeiteten Planung zur Optimierung der Hol- und Bringsituation aufgegriffen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Verkehr im Bereich des Bebauungsplanes zur Kenntnis. Den geltend gemachten Belangen zur Hol- und Bringsituation wird mit der überarbeiteten Planung Rechnung getragen, eine diesbezüglich weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4. Frau Sch., Liegnitzer Straße

zeigt sich verärgert, da die Planung aus ihrer Sicht nicht dem Ergebnis aus der damaligen Stadtteilkonferenz entspreche. Damals sei zwar von Generationenwohnen an dieser Stelle gesprochen worden, aber es sollten eingeschossige Bungalows gebaut werden (wie in Baesweiler am Carl-Alexander-Park).

Stellungnahme der Verwaltung:

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 vorliegenden Planung dem Wunsch nach seniorengerechtem Wohnraum nachgekommen wird.

Im gesamten Stadtgebiet liegt eine hohe Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum vor. Die Siedlung Ost weist dabei 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 an seniorengerechten Wohnformen zu erwarten ist, für die i.V.m. der avisierten Tagespflegeeinrichtung hier ein

adäquates Angebot geschaffen werden kann. Zudem entsprechen aufgrund der baustrukturellen Rahmenbedingungen viele Wohnungen, auch im Stadtteil Ost, nicht mehr den heutigen Standards und Ansprüchen. Bei den geplanten drei Mehrfamilienhäusern handelt es sich um eine qualitative, barrierefreie Mehrfamilienhausbebauung in zeitgemäßem Architekturstil in guter integrierter Lage. Der Bereich der ehemaligen Hauptschule ist insofern für eine gemischte Wohnbebauung prädestiniert, da im näheren Umfeld sowohl Einfamilienhäuser, als auch Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Der Bebauungsplan ergänzt diese städtebaulichen Strukturen und sieht insofern Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen vor.

Insofern entspricht die Bereitstellung seniorenrechter, barrierefreier Wohnformen einerseits und der Einfamilienhausbebauung andererseits dem Leitbild der Stadt Alsdorf sowie dem jüngst erarbeiteten „Rahmenplan Generationenwohnen“, der in jedem Stadt-/Ortsteil Alsdorfs Reserven und Baumöglichkeiten für barrierefreien Mehrfamilienhausbau analysiert und damit auch auf die geänderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt reagiert. Ein eingeschossiges Flächen-Bungalow-Konzept mit den erforderlichen Ergänzungsangeboten wie hier als Beispiel in Baesweiler aufgeführt, ist nur ab einer gewissen Mindestgröße investorenseitig tragfähig und angesichts der beschränkten Platzverhältnisse an diesem Standort nicht zielführend.

Beschlussvorschlag:

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 gemäß des aktualisierten Plankonzeptes festzuhalten.

5. Frau H., Kösliner Straße

möchte wissen, wo die Kinder zukünftig spielen sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Neben den künftigen Gartenflächen der geplanten Wohnbebauung wird auf die Spielmöglichkeiten im Park am Gerhard-Hauptmann-Platz verwiesen, der fußläufig gut zu erreichen ist. Leider ist es in der heutigen Zeit nicht mehr möglich, in allen Stadtteilen Bolzplätze und Sportstätten vorzuhalten, die zu erhaltenen Anlagen sollen aber gut ausgestattet sein, so dass viele Kinder und Jugendliche sie optimal nutzen können. Durch das öffentliche Verkehrsnetz (Busse und Euregiobahn) sind die vorhandenen Anlagen gut erreichbar. Dies entspricht auch dem Ergebnis des jüngst erstellten Sportstättenentwicklungsplanes.

Beschlussvorschlag:

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

6. Herr B., Pommernstraße

bemängelt die Anzahl der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern von 12 Parteien. Er würde eine geringere Anzahl von 6 – 8 Parteien begrüßen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im gesamten Stadtgebiet liegt eine hohe Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum vor. Die Siedlung Ost weist dabei 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 an seniorenrechten Wohnformen zu erwarten ist, für die i.V.m. der avisierten Tagespflegeeinrichtung hier ein adäquates Angebot geschaffen werden kann. Zudem entsprechen aufgrund der baustrukturellen Rahmenbedingungen viele Wohnungen, auch im Stadtteil Ost, nicht mehr den heutigen Standards und Ansprüchen. Bei den geplanten drei Mehrfamilienhäusern

handelt es sich um eine qualitative, barrierefreie Mehrfamilienhausbebauung in zeitgemäßem Architekturstil in guter integrierter Lage. Der Bereich der ehemaligen Hauptschule ist insofern für eine gemischte Wohnbebauung prädestiniert, da im näheren Umfeld sowohl Einfamilienhäuser, als auch Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Der Bebauungsplan ergänzt diese städtebaulichen Strukturen und sieht insofern Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen vor.

Das Konzept für die drei Mehrfamilienhäuser i.V.m. einer Tagespflegeeinrichtung würde mit einer verringerten Anzahl der Wohneinheiten nicht funktionieren und wäre auch wirtschaftlich nicht tragfähig. Das Mehrfamilienhausensemble fügt sich mit seiner Baukörperdimension in das Umfeld ein, investorenseitig wird zudem eine nochmalige Bauhöhenreduzierung durch eine Dachneigungsreduzierung avisiert.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Zahl der Wohneinheiten zur Kenntnis und beschließt, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern gemäß des aktualisierten Plankonzeptes festzuhalten.

7. Herr Sch., Liegnitzer Straße

findet, dass die Unterschriftenaktion der Anwohner, bei der es um die Vermeidung der Mehrfamilienhäuser ging und die den Entwurf aus dem Jahre 2013 favorisierten, nicht berücksichtigt wurde. Er fragt, ob es zu diesem Plan ein Verkehrsgutachten geben werde und warum solch ein Projekt ausgerechnet an dieser Stelle realisiert werden müsse. In Oden beispielsweise sei so etwas nicht geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

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 vorliegenden Planung dem Wunsch nach seniorengerechtem Wohnraum nachgekommen wird.

Im gesamten Stadtgebiet liegt eine hohe Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum vor. Die Siedlung Ost weist dabei 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 an seniorengerechten Wohnformen zu erwarten ist, für die i.V.m. der avisierten Tagespflegeeinrichtung hier ein adäquates Angebot geschaffen werden kann. Zudem entsprechen aufgrund der baustrukturellen Rahmenbedingungen viele Wohnungen, auch im Stadtteil Ost, nicht mehr den heutigen Standards und Ansprüchen. Bei den geplanten drei Mehrfamilienhäusern handelt es sich um eine qualitative, barrierefreie Mehrfamilienhausbebauung in zeitgemäßem Architekturstil in guter integrierter Lage. Der Bereich der ehemaligen Hauptschule ist insofern für eine gemischte Wohnbebauung prädestiniert, da im näheren Umfeld sowohl Einfamilienhäuser, als auch Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Der Bebauungsplan ergänzt diese städtebaulichen Strukturen und sieht insofern Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen vor.

Insofern entspricht die Bereitstellung seniorengerechter, barrierefreier Wohnformen einerseits und der Einfamilienhausbebauung andererseits dem Leitbild der Stadt Alsdorf sowie dem jüngst erarbeiteten „Rahmenplan Generationenwohnen“, der in jedem Stadt-/Ortsteil Alsdorfs Reserven und Baumöglichkeiten für barrierefreien Mehrfamilienhausbau analysiert und damit auch auf die geänderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt reagiert.

In diesem Zusammenhang ist auch nochmal auf die Vorkehrungen zur optischen Reduzierung bzw. Höhenentwicklung der Baukörper zu verweisen, die sich in zeitgemäßem

Architekturstil und mit adäquater Dimensionierung in den Umgebungsmaßstab einfügen.

Angesichts der geringen Zahl an Wohneinheiten ist ein gesondertes Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Im Gegensatz zur bisherigen Hauptschulnutzung (mit Verkehrsverdichtung zu Unterrichtsbeginn/-ende, jetzt nur noch für die verbliebende Grundschule) ist bei der nun vorgesehenen Wohnbebauung (mit stetig über den Tag verteilten Zeil- und Quellverkehren aus aufgerundeten 40 WE: 32 WE Mehrfamilienhäuser + 5 WE Einfamilienhäuser) von einer Entschärfung der beklagten Stoßzeitenproblematik auszugehen.

Dass in anderen Stadtteilen keine Mehrfamilienhäuser geplant werden, ist nicht korrekt. Diesbezüglich wird insbesondere auf den ausführlichen Rahmenplan Generationenwohnen der Stadtverwaltung verwiesen, der in jedem Stadt-/Ortsteil Alsdorfs Reserven und Baumöglichkeiten für barrierefreien Mehrfamilienhausbau analysiert und damit auch auf die geänderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt reagiert. Die Planungsmaxime gemischter Wohnlagen mit Ausweisung von Mehrfamilienhaus-Bereichen wurde im übrigen in der Bauleitplanung in den letzten Planverfahren auch in anderen Stadt-Ortsteilen bereits berücksichtigt (auch Am Ginsterberg in der Broicher Siedlung, Am Tierpark/ Gelände der Realschule in Ofen etc.).

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, an der grundlegenden Bebauungsintention mit barrierefreien Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern gemäß des aktualisierten Plankonzeptes festzuhalten.

8. Herr Sch., Gerhard-Hauptmann-Platz

möchte wissen, ob der vorhandene Kanal für die zusätzlichen 40 Wohneinheiten ausreichend dimensioniert sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über das vorhandene öffentliche Mischwasserkanalsystem.

Die Hauptschule Ost war bereits an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen, auch die anfallenden Schmutzwässer der Haushalte in der geplanten Wohnbebauung können problemlos an die Kanalisation angeschlossen werden.

Bezüglich der Niederschlagsentwässerung wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 336 ausführlich dargelegt, dass die hier beabsichtigte Bebauung keine zusätzlichen Flächenversiegelung im Vergleich zur bisherigen Schulnutzung verursacht und die Entwässerung der abflussrelevanten Flächen insofern nicht zu einer hydraulischen Überlastung des Kanals führt.

Beschlussvorschlag:

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

9. Frau G., Kösliner Straße

regt an, die Bring- und Holsituation an der Schule eventuell über einen kleinen Kreisverkehr vor der Schule zu entschärfen, um Rangiermanöver zu vermeiden. Ggf. könnte man auch an geeigneter Stelle eine Bring- und Haltezone für PKW vorsehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Straßenplanung wurde seitens des zuständigen FG 4.3 inzwischen weiter optimiert. Ein „Kreisverkehr“ vor der Schule ist aus Platzgründen nicht realisierbar, es wurde jedoch eine platzartige Aufweitung / Wendeanlage im Bereich zur Tennisplatzzufahrt i.V.m. einer

veränderten Längsparkanordnung aufgenommen, um die Verkehrsabläufe beim Holen und Bringen der Kinder mit dem PKW zu optimieren.

Im B-Plan-Entwurf werden entsprechend ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, die detaillierte Querschnittsausgestaltung obliegt der weiteren Ausbauplanung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, der Anregung mit der nunmehr erneut überarbeiteten Planfassung zu folgen, die den geltend gemachten verkehrlichen Belangen aus fachlicher Sicht adäquat Rechnung trägt.

10. Herr Sch., Gerhard-Hauptmann-Platz

regt an, dass über die Größe der angebotenen Wohnungen noch einmal nachgedacht werden sollte, denn auch Senioren wollten –gerade auch wenn sie ihr Eigenheim aufgegeben hätten- sich nicht auf zwei Zimmer beschränken. Er halte 3-Zimmerwohnungen für eine sinnvolle Wohnungsgröße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung wird diese Anregung an künftige Investoren weitergeben, um möglichst vielfältigen Wohnraumbedürfnissen Rechnung zu tragen.

Beschlussvorschlag:

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

11. Frau Sch., Liegnitzer Straße

möchte wissen, wo in Zukunft die Vereinsmitglieder parken sollen, die in der Turnhalle trainieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diesbezüglich wird auf die vorhandenen Parkplätze verwiesen, die auch zahlenmäßig erhalten werden sollen und insbesondere auch nach Schulschluss bzw. nachmittags/ abends genutzt werden können.

Beschlussvorschlag:

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

12. Herr B., Pommernstraße

schlägt vor, dass die vorhandenen Parkplätze morgens als Lehrerparkplatz deklariert werden, da manche Lehrer heute auf den öffentlichen Parkplätzen entlang der Pommernstraße parken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die an der Schule liegenden Parkplätze sind auch für die Schule vorgesehen. Die Stellplatzdeklaration sowie die Bitte, auf das Lehrkollegium hinsichtlich der Parkplatzwahl einzuwirken, werden an die zuständigen Verwaltungsabteilungen weitergegeben. Diese Aspekte sind jedoch nicht Gegenstand des hiesigen Bebauungsplanverfahrens, eine Optimierung der Verkehrssituation hinsichtlich der Hol- und Bringsituation sowie des ruhenden Verkehrs ist in den letzten Stand des Planentwurfes eingeflossen und in der Verkehrsflächendimensionierung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; eine weiterführende Beschlussfassung im Rahmen der Bauleitplanung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

13. Herr Sch., Liegnitzer Straße

fragt nochmal nach einem Verkehrsgutachten, da seiner Meinung nach die neuen Mehrfamilienhäuser einen erheblichen Mehrverkehr bedeuten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Pommernstraße ergibt sich aus verkehrstechnischer Sicht folgende durchschnittliche Prognose:

40 WE x 3,0 Ew/1WE x 3,4 W/d x 0,43 (Kfz-SF) x 0,1 (Sh)
= 17,54 Kfz/Sh => **18 Kfz/Sh**

WE = Wohneinheiten

Ew = Einwohner

W/d = Wege pro Tag

Kfz-SF = Selbstfahrer MIV (der Rest fährt mit Bus, Bahn, Rad, geht zu Fuß oder ist Mitfahrer)
0,1 (Sh) = Umrechnungsfaktor DTV -> Spitzenstunde

Bei der geplanten Wohnbebauung mit < 40 Wohneinheiten verteilt sich der Verkehr über den ganzen Tag (pro Wohneinheit mit durchschnittlich angenommenen 3 Einwohnern nach v.g. Formel insgesamt ca. 175 Fahrten), verteilt auf den Hauptaktivitätszeitraum von 16 Stunden zwischen 6-22 h wären dies zwischen 10-11 KfZ pro Stunde. Da zu den typischen „Berufszeiten“ etwas mehr Verkehre auftreten, wird dies in der Formel über die Ermittlung der Spitzenstunde mit einem Wert von ca. 18 KfZ aus der geplanten Wohnbebauung abgebildet.

Angesichts dieser Werte, die mit ca. 40 Wohneinheiten und 3 Einwohnern zur „sicheren Seite“ angenommen werden, ist eine weitergehende verkehrliche Begutachtung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 336 nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Verkehrsentwicklung zur Kenntnis und stellt fest, dass eine weitergehende Begutachtung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 336 nicht erforderlich ist.

14. Frau H., Kösliner Straße

möchte wissen, ob über ein Konzept über „autofreies Wohnen“ nachgedacht wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Autofreies Wohnen ist eine planerische Philosophie, die in der Vergangenheit bereits in vielerlei Ausgestaltung ausprobiert und in der Fachwelt viel diskutiert wurde. „Autofreies Wohnen“ bedeutet, dass im eigentlichen Wohnquartier keine Stellplätze vorhanden sind, jedoch am Rand des Quartiers Stellplatz-Sammelanlagen vorhanden sein müssen. Erfolgsfaktoren sind – meist mit Großstadtbezug – insbesondere ein umfangreiches ÖPNV-Angebot sowie eine fußläufige Nahversorgung i.V.m. der Bereitschaft zu entsprechendem Mobilitätsverhalten der Bewohner. Es ist jedoch festzustellen, dass dies vor allem in kleineren Gemeinden kaum umsetzbar ist und auch nicht der tatsächlichen Nachfrage bzw. dem Mobilitätsverhalten in Städten wie Alsdorf entspricht. In der Planungspraxis hat man in den Wohngebieten mit sog. „Mischverkehrsflächen“ oder „Shared Spaces“, die gleichberechtigt von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden können, einen entsprechenden Kompromiss gefunden, der auch hier Anwendung finden soll.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum

„Autofreiem Wohnen“ zur Kenntnis; den Belangen sämtlicher Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Fußgänger und Radfahrer sowie des Aufenthalts und der Kommunikation wird durch die avisierte Mischverkehrsfläche Rechnung getragen, eine weiterführende Beschlussfassung ist insofern nicht erforderlich.

15. Herr Sch., Liegnitzer Straße

erkennt das Arbeitsengagement der Stadtplanungsabteilung an, die sich zumindest Mühe gegeben habe, die Planung fortzuentwickeln, auch wenn das Ergebnis nicht in seinem Sinne wäre. Er regt an, eine Ein- und Aussteige-Zone an der Pommernstraße vorzusehen sowie die Firsthöhe der Mehrfamilienhäuser so niedrig wie möglich zu halten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Straßenplanung wurde seitens des zuständigen FG 4.3 inzwischen weiter optimiert. Es wurde eine platzartige Aufweitung / Wendeanlage im Bereich zur Tennisplatzzufahrt i.V.m. einer veränderten Längsparkanordnung aufgenommen, um die Verkehrsabläufe beim Holen und Bringen der Kinder mit dem PKW zu optimieren. Vor diesem Hintergrund wird von der Ein- und Aussteige-Zone an der Pommernstraße (auch aufgrund der Distanz zur Schule) abgesehen.

Im B-Plan-Entwurf werden entsprechend ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, die detaillierte Querschnittsausgestaltung obliegt der weiteren Ausbauplanung.

Hinsichtlich der Bauhöhenentwicklung wurde seitens des Investors eine Reduzierung des Pultdachabschlusses durch eine Reduzierung der Dachneigung angekündigt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, der Anregung zu einer Ein- und Aussteigezone an der Pommernstraße nicht zu folgen, da die nunmehr erneut überarbeitete Planfassung mit einer platzartigen Wendemöglichkeit zu einer Optimierung der Hol- und Bringsituation kurz vor der Schule beiträgt.

16. Frau S., Liegnitzer Straße

möchte wissen, ob die Verkehrsführung jetzt bereits festgelegt wird oder ob noch spätere Veränderungen möglich sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsplanung bzw. das Erschließungssystem ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes zu regeln.

Detailfragen können bei der späteren Ausbauplanung festgelegt werden und sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die verkehrsrechtlichen Anordnungen (Beschilderung, Einbahnstraßenregelung u.a.) ermöglichen je nach Verkehrsaufkommen oder Verkehrssituation eine Veränderung der Situation vor Ort. Bei Erfordernis können Anpassungen oder Umbauten des Straßenraumes erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung.

Mit ca. 9.000 qm liegt die Größe des Plangebietes weit unter 20.000 qm, so dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs.1 Nr. 1 erfüllt sind. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung eines aufgegebenen Schulstandortes (Flächenrecycling nach Abbruch) im Innenbereich. Die Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – sieht als Planerleichterung u.a. den Verzicht auf den Umweltbericht nach § 2a sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vor.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit der Aufgabe der Schulnutzung am Standort der ehemaligen Gerhard-Hauptmann-Hauptschule, sowie dem Abriss des Gebäudes wird das ca. 0,9 ha große Grundstück für eine Vermarktung frei. Die daraus erwarteten Einnahmen sollen in die Konsolidierung des städtischen Haushalts fließen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Das geplante Vorhaben ist eine Maßnahme der behutsamen Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Mit der beabsichtigten Bebauung werden Wohnbauflächen geschaffen, ohne zusätzliche Freiräume in Anspruch zu nehmen. Angesichts der erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland in diesem Gebiet wird mit diesem Flächenrecycling die vorhandene Infrastruktur in der Siedlung Ost genutzt.

Anlagen:

1. Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.336
2. städtebaulicher Entwurf BP Nr.336
3. Bebauungsplan Nr.336
4. Textliche Festsetzungen zum BP 336
5. Begründung zum BP 336
6. Protokoll über die 2. Bürgerinformationsveranstaltung

gez.: Lo Cicero -
Marenberg

<hr/> Bürgermeister	<hr/> Erster Beigeordneter	<hr/> Technische Beigeordnete
<hr/> Dezernent	<hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	<hr/> Technischer Betriebsleiter ETD
<hr/> Kämmerer	<hr/> Rechnungsprüfungsamt	