

## **öffentliche Sitzung**

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

### **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 Ofdern 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 Quartieres 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	





# BP Nr. 336 -Pommernstraße- Städtebaulicher Entwurf



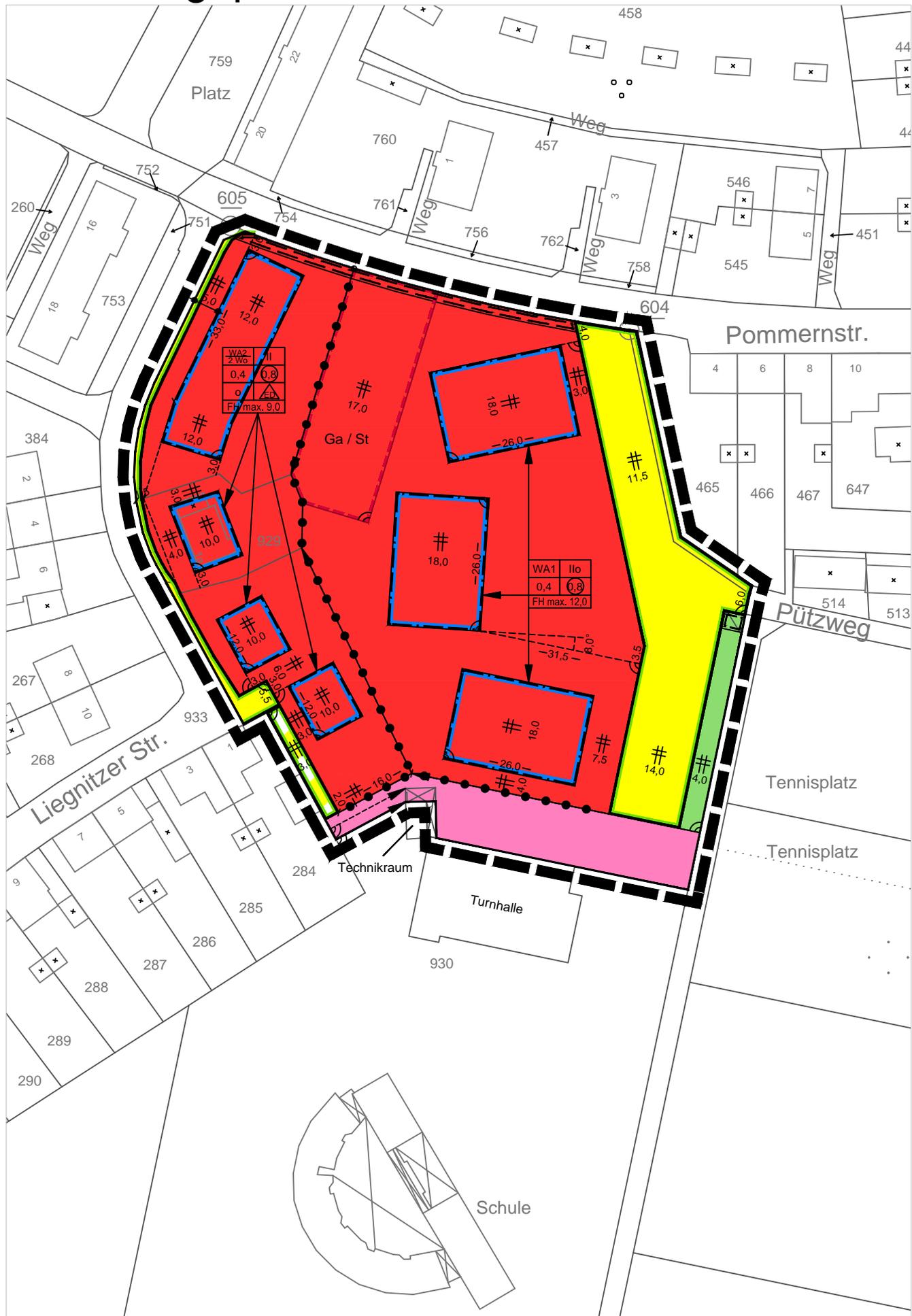
FG 2.1 - Bauleitplanung

Stand: 10.02.2016

M. 1:1.000



# Bebauungsplan Nr. 336 -Pommernstraße-



FG 2.1 - Bauleitplanung

Stand: 10.02.2016

M. 1:1.000



# BP Nr. 336 - Pommernstraße

<h1>ZEICHENERKLÄRUNG</h1>	
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
2 Wo	ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
⓪,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
FH	FIRSTHÖHE
o	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	FUSSWEG
	PARKFLÄCHE
	GRÜNFLÄCHEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
Ga	GARAGEN
St	STELLPLÄTZE
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT bzw. DES ERSCHLIESSUNGS UND VERSORGUNGSTRÄGERS
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG





**Der Bürgermeister**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 336  
– Pommernstraße –**

**Stadt Alsdorf**

**FG 2.1 – Bauleitplanung**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 336  
- Pommernstraße -**

---

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB)

**1. Nutzungsbeschränkungen**

(gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

- 1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. dem zweiten Abschnitt BauNVO)

**2.1 Grundflächenzahl**

Die nach § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Für das in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Dachformen folgende Höchstmaße:

	II Vollgeschosse		III Vollgeschosse	
Satteldach (SD)	TH FH	- 9,00 m	TH FH	- 12,00 m
Pulldach (PD)				
Zeltdach (ZD)	TH FH	5,50 m 9,00 m	TH FH	8,50 m 12,00 m
Flachdach (FD)				

**Bezugshöhe** ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird.

- 2.3 Bei **Satteldächern** ergibt sich die maximale Firsthöhe (FH) aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.

Bei **Pulldächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der

Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem hochseitigen Dachabschluss und der Bezugshöhe.

Bei **Zeltdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem Hochpunkt des Daches und der Bezugshöhe.

Bei **Flachdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus dem Dachabschluss des obersten Vollgeschosses. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Dachabschluss eines Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss muss dabei allseitig um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

2.4 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine maximale Sockelhöhe bis höchstens 0,50 m einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss-Fußboden).

2.5 In dem mit **offener Bauweise** festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dieses Bebauungsplanes sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

### 3. Errichtung von Nebenanlagen

(gemäß § 14 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern **nicht zulässig**.

### 4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte) zulässig.

### 5. Garagen und Stellplätze

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dieses Bebauungsplanes ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von **mindestens 5,0 m Tiefe** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

### 6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. dem dritten Abschnitt der BauNVO)

6.1 Gemäß § 9(1)Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23(3) BauNVO ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone im WA 1 ab dem I. Obergeschoss bis zu 2,5 m zulässig.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

### **7. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen**

(gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB)

7.1 Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

7.2 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	30 - 35°
Pultdach (PD)	15 - 25°
Zeltdach (ZD)	15 - 25°
Flachdach (FD)	0 - 7°

7.3 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die straßenseitige Traufhöhe und Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen.

7.4 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig. Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße nicht sichtbar ist. Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

#### Pflanzliste Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

### **8. Beseitigung von Niederschlagswasser**

(gemäß § 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über einen neu zu verlegenden Kanal, der an das vorhandene Kanalsystem anzuschließen ist.

8.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

**C. HINWEISE**

**9. Hecken**

Bei Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

**10. Bergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 336 – Pommernstraße - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

**11. Denkmalschutz**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.





**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 336  
- Pommernstraße -**

**Stadt Alsdorf  
FG 2.1 – Bauleitplanung**

# Inhalt

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3. Planerische Rahmenbedingungen .....	4
4. Anlass und Ziel der Planung.....	4
5. Planinhalt und Abwägung .....	6
5.1 Art der Nutzung .....	6
5.2 Maß der Nutzung .....	7
5.3 Bauweise .....	7
5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	8
5.5 Errichtung von Nebenanlagen .....	8
5.6 Garagen und Stellplätze .....	8
5.7 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen .....	8
6. Verkehrliche Erschließung.....	9
6.1 Erschließungskonzept.....	9
6.2 Stellplätze.....	9
7. Entwässerung .....	10
8. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	11
9. Artenschutz .....	11
10. Flächenbilanz.....	12

## **1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 336 – Pommernstraße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Da der Bebauungsplan Nr. 336 das Ziel verfolgt, ein zurzeit als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetztes Gebiet einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, handelt es sich im hiesigen Planverfahren um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, so dass im hiesigen Bebauungsplanverfahren § 13a BauGB Anwendung findet.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,0 ha wird der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3336 – Pommernstraße wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 118 – 1. Änderung – Siedlung Ost- überplant. Der Bebauungsplan Nr. 336 soll Baurecht für Wohnbebauung auf einer zurzeit als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzten Fläche schaffen. Infolge dessen verfolgt der BP 336 das Ziel die Fläche als WA –Allgemeines Wohngebiet- um zu nutzen, so dass zusätzliche Baugrundstücke im Innenbereich bereitgestellt werden können, was dem vom Gesetzgeber vorgegebenem Leitbild der Innenentwicklung entspricht.

Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Des Weiteren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ohne dass es eines gesonderten Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes hinfällig werden, wird dann im Wege einer Berichtigung angepasst.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet 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 an, am südöstlichen Rand des Plangebietes grenzt das Gelände eines Tennisvereins.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### *Regionalplan*

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

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“.

#### *Flächennutzungsplan*

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

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. Die Berichtigung erfolgt unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Sie beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

#### *Bebauungsplan*

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.

### **4. Anlass und Ziel der Planung**

In seiner Sitzung vom 15.07.2010 beschloss der Rat der Stadt Alsdorf die Zusammenführung der Gerhart-Hauptmann-Schule und der Europahauptschule Johann-Heinrich-Pestalozzi am Schulstandort Pestalozzistraße, sowie die Auflösung der Gerhart-Hauptmann-Schule mit Ablauf des Schuljahres 2011/2012.

Des Weiteren beschloss der Rat der Stadt Alsdorf in seiner Sitzung am 11.12.2012 den Abriss des Schulgebäudes sowie die Entlassung der Gemeinschaftsschule Gerhart-Hauptmann-Schule aus der schulischen Nutzung. Gleichzeitig wurde die Verwaltung mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beauftragt.

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 es beabsichtigt, das ehemalige Schulgelände zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Damit wird für die Siedlung Ost ein Neubaugebiet für Senioren- und Familienwohnen angeboten. Weiterhin wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von

Flächen im Außenbereich bei gleichzeitiger Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur vermieden.

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

Es ist beabsichtigt, die frei werdende Fläche zu einem Wohngebiet zu entwickeln, in dem im östlichen Teil des Plangebietes mehrgeschossiger Wohnungsbau entstehen soll. Insgesamt sind drei mehrgeschossige (max. III-geschossig) Wohngebäude geplant, die so angeordnet sind, dass im Innenbereich zwischen den Wohngebäuden ein „halböffentlicher“ hochwertiger Wohnhof entsteht, der sich zum offenen Landschaftsraum hin öffnet. Dieser soll zukünftig als Aufenthalts- und Treffpunkt für das neue Quartier dienen.

Nach dem Investorenkonzept der GWG – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für die StädteRegion Aachen GmbH ist im Plangebiet eine Wohnanlage bestehend aus 3 Mehrfamilienhaustypen avisiert, die mit flexiblen Grundrissgestaltungen barrierefreien Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorsieht, überwiegend ausgelegt auf die Zielgruppe Senioren, teilweise jedoch auch passend für die Ansprüche von Familien. Die GWG hat die AWO als Mieter für eine erdgeschossige Altentagespflegeeinrichtung vorgesehen, so dass die altersgerechten Wohnformen noch zusätzlich mit sozialen Dienstleistungen flankiert werden. Es handelt sich bei dem hiesigen Bauvorhaben nicht um geförderten Wohnungsbau. Vorgesehen ist eine qualitative, barrierefreie Mehrfamilienhausbebauung in zeitgemäßem Architekturstil nach hohen Energiestandards, die sich mit Ihrer Bauhöhenentwicklung am Umgebungsmaßstab orientiert und mit deren Umsetzung ein Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit positiver Strahlkraft auch in die Umgebung eröffnet werden soll.

Im Gegensatz zu den mehrgeschossigen Wohngebäuden im östlichen Bereich, ist im Westen des Plangebietes unter Anknüpfung an die dortigen Siedlungsstrukturen der „Liegnitzer Straße“ Familienwohnen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Insgesamt sind entlang der Liegnitzer Straße fünf freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen., so dass hier ein hochwertiges überschaubares Wohngebiet für junge Familien entsteht, in unmittelbaren Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie der Gemeinschaftsgrundschule Ost / Kellersberg, der Euregiobahn, oder etwa der Lage am „Mariapark“

## 5. Planinhalt und Abwägung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 336 - Pommernstraße - aufgenommen:

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Art der Nutzung	WA 1 – Allgemeines Wohngebiet	WA 2 – Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	o- offen	o- offen
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Geschossigkeit	III	II
Grundflächenzahl	0,4	0,4
Geschossflächenzahl	1,2	0,8
Höchstmaß Firsthöhe	12,0	9,0
Zulässiger Haustyp	-	ED - Einzel- und Doppelhäuser

### 5.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 folgen dem Planungsziel an diesem Standort mehrgeschossiges Generationenwohnen als auch Familienwohnformen (Einzel- und Doppelhäuser) in integrierter Lage sowie ausgezeichneter Anbindung an vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie der Gemeinschaftsgrundschule Ost / Kellersberg, der Euregiobahn, oder etwa der Lage am „Mariapark“ zu schaffen und so der ungebrochen hohen Nachfrage an Wohnraum Rechnung zu tragen.

Um den angestrebten Gebietscharakter zu sichern, werden von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Um ungewollte Beeinträchtigungen im Baugebiet zu vermeiden werden zudem die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient insbesondere einer dem Ortsbild angemessenen Bebauung des Plangebietes. Das Erscheinungsbild der oben aufgeführten Nutzungen entspricht nicht der

für diese Lage städtebaulich beabsichtigten Bau- und Nutzungsstruktur. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind geeignetere Standorte an anderen Stellen im Stadtgebiet in ausreichender Zahl vorhanden. Zudem sind Tankstellen oftmals mit einem hohen Kundenverkehr – auch in den Abend- und Nachtstunden – verbunden.

## **5.2 Maß der Nutzung**

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer dem Standort entsprechenden Verdichtung, die gesamtstädtisch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) im „Allgemeinen Wohngebiet“ entsprechend der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bzw. 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist zum einen ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, zum anderen bieten die Festsetzungen gute Ausnutzungsmöglichkeiten der Fläche, was die Vermarktungschancen erhöht.

Im WA 2 ist ferner geregelt, dass die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur 25 v.H betragen darf. Mit der Einschränkung soll eine geringere Versiegelung des Plangebietes in diesem Bereich erreicht werden. Gleichzeitig wird eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 336 zu steuern, werden im nördlichen Bereich des Plangebietes (WA 1) maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. In diesem Bereich ist die umliegende Bestandsbebauung überwiegend durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau geprägt. Somit wird die Geschossigkeit der Umgebung aufgegriffen.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden abhängig von der Dachform und von der Geschossigkeit differenziert. Während für das Satteldach lediglich Firsthöhen (12,0m) festgesetzt werden, werden sowohl für Pult- als auch für Flach- und Zeltdächer sowohl Trauf- (8,5m) als auch Gesamthöhen (12,0m) normiert, was für ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sorgen soll. Gleichzeitig werden mit den unterschiedlichen Dachformen, in Verbindung mit den jeweiligen Trauf- und Firsthöhen, aber auch eine zeitgemäße Architektur und hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung ermöglicht.

Im Gegensatz zum nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Siedlungsstruktur des südlichen Bereiches durch Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen geprägt. Daher werden, analog zur Bestandsbebauung, für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, so dass sich die geplante Arrondierung in den Bestand einfügt. Des Weiteren wird die Firsthöhe bei Satteldächern auf maximal 9,0m festgesetzt. Dagegen werden für Pult- als auch für Flach- und Zeltdächer sowohl Trauf- (5,5m) als auch Gesamthöhen (9,0m) normiert. Diese Festsetzungen dienen ebenfalls der Gewährleistung eines städtebaulich homogenen Erscheinungsbildes. Allerdings sind dennoch, entsprechend zu den Festsetzungen im WA 1 zeitgemäße architektonische Bauformen sowie eine hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung möglich.

## **5.3 Bauweise**

Die ortstypische Bauweise der Umgebung ist o - offene Bauweise, daher wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 offene Bauweise festgesetzt, um die ortstypische

Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Zugleich wird auch eine Durchgrünung und Vernetzung des Gebietes ermöglicht und insbesondere innerhalb des Generationenwohnens können ansprechende Gärten angelegt werden, die eine hohe Aufenthaltsqualität versprechen.

Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Dies ermöglicht die Größe der Baufenster dahingehend festzusetzen, dass der raumprägende Gebäudekörper so zu errichten ist, dass die städtebaulich relevanten und beabsichtigten Raumkanten eingehalten werden. Gleichzeitig ist allerdings noch genügend Flexibilität gegeben, Balkone, die nicht raumprägend wirken, so anzuordnen, dass eine gute Ausnutzbarkeit und Grundrissgestaltung möglich ist.

#### **5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf höchstens zwei Wohnungen beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung der Bebauung und gewährleistet somit den Einfamilienhauscharakter der Siedlung. Zudem werden durch die Festsetzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

#### **5.5 Errichtung von Nebenanlagen**

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung im Gebiet sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig. Diese dürfen ausschließlich in den seitlichen Abstandsflächen bis zur straßenseitigen Gebäudeflucht und im rückwertigen Gartenbereich aufgestellt werden.

#### **5.6 Garagen und Stellplätze**

Die Festsetzung einer 5,0 m tiefen Garagenvorstellfläche im WA 2 dient zum einen der Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum, da auf diese Weise ein zweiter, ausreichend großer Stellplatz auf dem Grundstück selbst vorhanden ist. Zum anderen wird mit einer 5,0 m tiefen Vorstellfläche vermieden, dass größere Fahrzeuge über die Grundstücksgrenze in den Straßenraum hereinragen und dort ein Risiko für den fließenden PKW-Verkehr oder Fußgänger und Radfahrer darstellen.

#### **5.7 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen**

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Ziel, gestalterische Ausreißer und Unregelmäßigkeiten mit Negativwirkung im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Für alle Baufenster werden die Dachformen und Dachneigungen vorgegeben. Dabei sind für Satteldächer Dachneigungen zwischen 30° und 35°, für Pult- und Zeltdächer Dachneigungen zwischen 15° und 25° und für Flachdächer Neigungen bis zu 7° zugelassen.

Pultdächer sind generell als versetztes Pultdach auszuführen, um die mögliche Höhe der hochseitigen Gebäudefront zu reduzieren. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, das Gegenpult in mindestens 2,00 m Breite auszuführen.

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden für Doppelhaushälften eines

Doppelhauses werden straßenseitig einheitliche Trauf-, Firsthöhen und Dachneigung vorgeschrieben. Gleichzeitig bietet die Festsetzung aber auch genügend individuellen Gestaltungsspielraum zum rückwärtigen Gartenbereich.

Mit der Festsetzung zu den Einfriedungen, wonach nur Hecken als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, wird ein homogenes Siedlungsbild sichergestellt und das Ortsbild geschützt.

Das Ortsbild wird neben den Gebäuden wesentlich durch die Gestalt und die Ausmaße des öffentlichen Straßenraumes bestimmt. Dabei besitzen insbesondere die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke eine besondere Bedeutung für die Ausprägung des Straßenraumes und damit für das Straßenbild. Massive, also blickdichte und in ihrer Wirkung starre, geschlossene, bauliche Abgrenzungen, treten städtebaulich gewichtiger in Erscheinung als Hecken, die von ihrer Struktur her keine starren baulichen Anlagen sind.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

### **6.1 Erschließungskonzept**

Ausgehend von der Pommernstraße führt im Osten des Plangebietes eine Planstraße zur südlichen Plangebietsgrenze und greift somit die Trasse des derzeitigen Weges auf. Die Planstraße wird somit zukünftig die Erschließungsfunktion sowohl für die Turnhalle / Grundschule als auch die östlich gelegenen Tennisplätze wahrnehmen. Des Weiteren sollen die geplanten Mehrfamilienhäuser über die Planstraße erschlossen werden. Gleichzeitig wahrt die geplante Straßenführung die Möglichkeit einer künftigen Erweiterung des Baugebietes nach Osten Richtung „Mariapark“.

Auf Höhe der Abzweigung „Pützweg“ ist eine Wendeanlage vorgesehen, die insbesondere den Eltern dienen soll, die ihre Kinder mit dem PKW zur Schule hinbringen bzw. abholen. Mit dieser Maßnahme wird speziell zu den Schulstoßzeiten, trotz erhöhtem Verkehrsaufkommen, ein risikoarmes Wenden ohne rückwärtsfahren ermöglicht, was zur Verkehrssicherheit beiträgt. Gleichzeitig wird hiermit auch eine Verlagerung der PKW Hol- bzw. Bringfahrten aus dem räumlich sehr begrenztem öffentlichem Straßenraum der gewachsenen Siedlung Ost hinaus, in die neue ausreichend groß dimensionierte neue Planstraße erreicht.

Ferner ist es beabsichtigt parallel zur Planstraße (östlich hiervon) ein Fußweg bis zum Vorplatz der Turnhalle führen, der vor allem als fußläufige Verbindung für Schulkinder sein soll, die mit dem Schulbus an der Pommernstraße ankommen. Durch die räumliche Trennung der einzelnen Verkehrsteilnehmer (PKW / Fußgänger) wird eine zusätzliche Sicherheit gewährleistet, die vor dem Hintergrund der Infrastruktureinrichtungen südliche des Plangebietes als angezeigt ist.

Von der „Liegnitzer Straße“ abgehend führt ein Fußweg Richtung Grundschule / Turnhalle, so dass eine direkte fußläufige Verbindung zu den südlich des Plangebietes gelegenen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet wird, die insbesondere von Kindern aus der Siedlung als „Schulweg“ genutzt werden kann.

### **6.2 Stellplätze**

Die Stellplätze für das Mehrfamilienwohnen / Generationenwohnen werden größtenteils in

Form einer Stellplatzanlage realisiert, deren Zufahrt über die Pommernstraße erfolgt. Da die Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude angeordnet ist, verbinden Fußwege die Stellplatzanlage mit dem geplanten Wohnhof, so dass eine direkte Verbindung zwischen Wohnung und Stellplatz sichergestellt ist. Zusätzlich sind vor dem Wohnhof noch weitere 6 Stellplätze vorgesehen, die insbesondere von Besuchern genutzt werden können. Des Weiteren wird in den öffentlichen Straßenraum der Planstraße eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realisiert, um den Stellplatzbedarf der Grundschule bzw. der Turnhalle bei etwaigen Sportveranstaltungen zu decken. Das Konzept sieht vor, dass die südlich der Wendeanlage gelegenen Stellplätze den Lehrkräften der Grundschule vorbehalten sein soll, so dass eine räumliche Verknüpfung zwischen Schule und Stellplätzen hergestellt ist und die Lehrkräfte nicht die bereits ohnehin angespannte Parksituation in der Siedlung Ost zusätzlich verschärfen.

## 7. Entwässerung

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über das vorhandene öffentliche Mischwasserkanalsystem. Das Mischwasser wird der Kläranlage zugeführt und dort nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik gereinigt.

Da hier eine Umnutzung eines bereits vor 1996 erschlossenen Standortes stattfindet, findet der § 51a LWG, der eine Versickerung von Niederschlagswasser vorschreibt, keine Anwendung.

Des Weiteren zeigt die folgende Gegenüberstellung, dass die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 336 eine geringere Flächenversiegelung von ca. 231m<sup>2</sup> verursacht als die ehemalige Schulnutzung an Flächenversiegelung in Anspruch genommen hat. Daraus folgt, dass zukünftig geringere Wassermengen dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt werden und die Entwässerung des Plangebietes somit zu keiner hydraulischen Überlastung des Kanals führt.

### Flächenbilanz

Flächenversiegelung „Schulnutzung“		Flächenversiegelung Bebauungsplan Nr. 336	
Ehemalige Gebäude inklusive bestehendem Hausmeistergebäude (gemäß alter Katasterkarte)	~2.160 m <sup>2</sup>	Versiegelung WA 1 und WA 2 (maximal zulässige Versiegelung gemäß textl. Festsetzungen)	~4.521m <sup>2</sup>
Schulhof, Zuwegungen, Treppenanlagen (gemäß Abrissantrag)	~2.555 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (inkl. besondere Verkehrsflächen)	~1.608m <sup>2</sup>
Erschließungsfläche (gemäß Vermessungsgrundlage)	~2.325 m <sup>2</sup>	Gemeinbedarfsflächen	~680 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>~7.040 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt</b>	<b>6.809m<sup>2</sup></b>

## 8. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Des Weiteren verfolgt der Bebauungsplan Nr. 336 das Ziel einen ehemaligen Schulstandort für Wohnbebauung wieder nutzbar zu machen. Damit wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich.

## 9. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Vorprüfung der Artenschutzprüfung (Stufe I) erfolgt (BFU-Umweltplanung; Januar 2015). Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 336 keine planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden und somit keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG greifen.

Allerdings verweist die Vorprüfung darauf, dass vor den Rückbaumaßnahmen der Schulgebäude eine Artenschutzprüfung der Stufe II durchzuführen ist, bei der, durch eine Begehung der Gebäude, insbesondere nach Spuren von Vorkommen von Fledermäusen zu suchen ist.

Der Rückbau des Gebäudekomplexes „Gerhard-Hauptmann-Schule“ ist durch das Büro „Raskin – Umweltplanung und –Beratung GbR“ im Hinblick auf Artenschutzbelange begleitet worden. Das Gutachten vom 09.03.2015 ergibt, dass die zwei Fledermausarten

- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

den Gebäudekomplex als potentiell Quartier nutzen können. Weitere planungsrelevante Arten sind vom Rückbau und damit einhergehendem Verlust von potentiellen Quartieren nicht betroffen.

Um durch den Rückbau ausgelöste Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die im Gutachten unter Kapitel 8 vorgeschlagenen Maßnahmen für Ausweich- und Ersatzquartiere umgesetzt worden.

Der Rückbau ist mittlerweile vollständig abgeschlossen und die Fläche ist zurzeit brachliegend. Bis auf wenige solitäre Baumstandorte an der Pommernstraße ist die Fläche, insbesondere durch die Rückbaumaßnahmen, sehr stark anthropogen überformt und kommt somit nicht als Lebensraum für planungsrelevante Arten in Betracht.

## 10. Flächenbilanz

Flächen BP 336	in m <sup>2</sup>	Fläche in Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	~5.177	49%
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	~2.829	27%
Verkehrsflächen	~1.537	15%
Besondere Verkehrsflächen	~71	1%
Gemeinbedarfsflächen	~680	6
Grünflächen	~173	2%
<b>Summe</b>	<b>~10.467</b>	<b>100%</b>

Alsdorf, den 11.02.2016  
Im Auftrag

A. Dziatzko

## **2. informelle Bürgerversammlung zum BP 336 – Pommernstraße**

### Teilnehmer der Verwaltung:

Alfred Sonders, Bürgermeister  
Susanne Lo Cicero-Marenberg, Technische Beigeordnete  
Renate Schaal, FG Leiterin, FG 2.1 – Bauleitplanung  
Tanja Görg, Schriftführerin, FG 2.1 – Bauleitplanung

Herr Bürgermeister Sonders begrüßt die zahlreich erschienenen Bürgerinnen und Bürger (ca.32 Personen), zur 2. informellen Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 336 – Pommernstraße. Er erläutert, dass nach den zahlreichen Eingaben der Bürgerinnen und Bürger eine Umplanung der bisherigen Planungen stattgefunden hat. Die Gebäudekörper der Mehrfamilienhäuser wurden gedreht und ein Teil der geplanten Parkplätze wurden in den Innenbereich des Grundstücks verlegt.

Im Anschluss erläutert Frau Lo Cicero-Marenberg die Ausgangssituation des Plangebietes, bei dem es sich im wesentlichen um das brachliegende Gelände der ehemaligen Hauptschule Ost handelt. Sie weist darauf hin, dass es sich bei dem heute vorgestellten städtebaulichen Entwurf um einen fortgeschriebenen Plan handelt, bei dem der Standort der Mehrfamilienhäuser auf die östliche Seite des Plangebietes verschoben wurde, so dass entlang der Liegnitzer Straße nur Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Dieser Plan wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung am 03.11.2015 vorgestellt. Danach erfolgte nochmals eine Überarbeitung, da der Wunsch aus der Bürgerschaft bestand, die Stellplätze entlang der Straße zur Grundschule zu reduzieren. Diese wurden zum Großteil in den Innenbereich des Grundstückes verlegt. In den drei Mehrfamilienhäusern seien 32 Wohneinheiten geplant. Im Gebäude unmittelbar an der Pommernstraße werde im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung installiert, die auch den älteren Bürgern in Ost zur Verfügung stehe.

Anhand einer PowerPoint-Präsentation werden der Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes, die demografischen und gebäudestrukturellen Rahmenbedingungen in der Siedlung Ost sowie die Entwurfsdetails zum Planentwurf Nr.336 veranschaulicht.

### Herr Bittner, Pommernstraße 8:

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

Herr BM Sonders erläutert, dass die Parkplatzstandorte im Plangebiet mehrfach überdacht wurden. Um die Gefährdung der Kinder zu reduzieren, wurden deutlich mehr Stellplätze und Garagen im Innenbereich des Grundstückes untergebracht. Die Verwaltung sei bemüht, hier einen Kompromiss zu finden. Die Verkehrsplanung im FG 4.3 würden sich kontinuierlich im Planungsfortschritt mit der Verkehrssituation beim Holen/Bringen der Kinder sowie den Stellplätzen befassen, um allen Verkehrsteilnehmern gerecht zu werden.

### Frau Schmidt, Liegnitzer Straße 1

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.

Frau Lo Cicero-Marenberg erklärt, dass ein Verzicht auf diese Fußwegeverbindung aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend sei, da kurze Wege für die zu Fuß kommenden Kinder

erforderlich und sinnvoll sind, man werde aber eine Optimierung der Hol- und Bringsituation weiterverfolgen.

Herr Schlemermeyer, Gerhard-Hauptmann-Platz 23

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

Herr BM Sonders erläutert nochmals, dass die PKW-Verkehre durch die neue Wohnbebauung im Vergleich zum Schulverkehr als die Hauptschule noch stand, keinesfalls zunehmen werde.

Frau Schmidt, Liegnitzer Straße 1

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).

Herr BM Sonders verweist auf die hohe Nachfrage von Mietwohnungen in der gesamten Stadt. Zudem entsprechen in einigen Stadtteilen, auch in der Siedlung Ost, die Wohnungen nicht mehr dem heutigen Standard. Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern handele es sich um gehobenen Wohnungsbaustandard. Dieser Standort sei aufgrund seiner integrierten Lage prädestiniert für eine gemischte Wohnbebauung, zumal im Umfeld sowohl Mehrfamilienhäuser, als auch Einfamilienhäuser vorhanden sind.

Frau Hildenbrand, Kösliner Straße 25

möchte wissen, wo die Kinder zukünftig spielen sollen und stellt eine Verständnisfrage zur Stellplatzanordnung.

Herr BM Sonders verweist insbesondere auf die Grünflächen am angrenzenden Gerhart-Hauptmann-Platz. Leider sei es in der heutigen Zeit nicht mehr möglich, in allen Stadtteilen Bolzplätze und Sportstätten vorzuhalten, deshalb sollen die zu erhaltenen Anlagen gut ausgestattet sein, dies entspreche auch dem Ergebnis des jüngst erstellten Sportstättenentwicklungsplanes.

Herr Bittner, Pommernstraße 8

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

Herr BM Sonders verweist auf die wirtschaftlichen Aspekte, um das Projekt mit 32 Wohneinheiten i.V.m. einer Tagespflege tragfähig zu machen.

Herr Schmidt, Liegnitzer Straße 1

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.

Verwaltungsseitig werden mit Hinweis auf die demografische und städtebauliche Situation im Ortsteil sowie die Ergebnisse der Stadtteilkonferenz nochmal die Eignungsfaktoren für diesen Standort erläutert. In diesem Zusammenhang wird auch nochmal auf die Bemühungen zur optischen Reduzierung bzw. Höhenentwicklung der Baukörper hingewiesen.

Angesichts der geringen Zahl an Wohneinheiten ist ein gesondertes Verkehrsgutachten nicht erforderlich. Die Verkehrsmengen werden im Vergleich zur Zeit des Hauptschulbetriebs eher abnehmen.

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. Im angeführten Beispiel Ofden werde auf dem Gelände der Realschule eine ausschließliche Mehrfamilienhausbebauung avisiert.

Herr Schlemmermeyer, Gerhard-Hauptmann-Platz 23

möchte wissen, ob der Kanal für die ca. 40 neuen Wohneinheiten ausreichend ist.

Herr BM Sonders bestätigt dies.

Frau Lo Cicero-Marenberg ergänzt anhand eines früheren Luftbildes, dass es bei Bestand der Hauptschule bereits eine großflächige Versiegelung auf der Fläche gab. Im Vergleich dazu entstehe durch die Neubebauung mit Wohnhäusern und Gärten hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung keine Mehrversiegelung und auch die anfallenden Schmutzwässer könnten durch die Kanalisation aufgenommen werden.

Frau Gottwald, Kösliner 14

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.

Von Seiten der Verwaltung wird erklärt, dass ein „Kreisverkehr“ vor der Schule aus Platzgründen nicht realisierbar sei. Denkbar sei ggf. eine platzartige Aufweitung / Wendeanlage im Bereich zur Tennisplatzzufahrt, dies müsse genauer seitens der Verkehrsplanung geprüft werden. Die Probleme und Gefahren im Bereich von Grundschulen betreffen alle Stadtteile, dies habe bedauerlicherweise auch mit der Unvernunft einiger Eltern zu tun. Durch das Ordnungsamt werden immer wieder Kontrollen durchgeführt. Leider seien positive Verhaltensänderungen auch in vielen Fällen nur von kurzer Dauer.

Herr Schlemmermeyer, Gerhard-Hauptmann-Platz 23

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.

Herr BM Sonders sagt zu, diese Anregung an den Investor weiterzugeben.

Frau Schmidt, Liegnitzer Straße 1

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

Herr BM Sonders verweist auf die vorhandenen Parkplätze, die auch zahlenmäßig erhalten werden sollen.

Herr Bittner, Pommernstraße 8

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

Herr BM Sonders lasse die Anregung prüfen und verweist nochmal auf den bereits jetzt ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereich in der Siedlung Ost.

Herr Schmidt, Liegnitzer Straße 1

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

Frau Lo Cicero-Marenberg wiederholt, dass aufgrund der geringfügigen Verkehrsveränderungen durch die geplanten ca. 40 Wohneinheiten kein gesondertes Begutachtungserfordernis ausgelöst werde. Im Vergleich zum Betrieb der Hauptschule bzw. der bisherigen Gemeinbedarfsfläche sei durch die Entwicklung als Wohnstandort vielmehr mit einer Verbesserung der Verkehrssituation insbesondere zu den kritischen Schulbeginn- und endzeiten zu rechnen.

Frau Hildenbrand, Kösliner Straße 25

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

Frau Lo Cicero-Marenberg führt aus, dass dies natürlich eine planerische Philosophie sei, die in der Vergangenheit bereits in vielerlei Ausgestaltung ausprobiert worden sei und in der Fachwelt viel diskutiert sei. Dabei habe sich jedoch gezeigt, dass dies vor allem in kleineren Gemeinden kaum umsetzbar sei und auch nicht der tatsächlichen Nachfrage bzw. dem Mobilitätsverhalten in Städten wie Alsdorf entspreche. In der Planungspraxis habe man in den Wohngebieten mit sog. „Mischverkehrsflächen“, die gleichberechtigt von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden können, einen entsprechenden Kompromiss gefunden, der auch hier Anwendung finden solle.

Herr BM Sonders hebt noch einmal hervor, dass man bemüht sei, möglichst viel Wohnraum in verkehrsgünstigen Lagen zu schaffen. Beispielhaft führt er die geplanten Wohngebiete auf dem Sportplatz an der Husemannstraße, an der Poststraße und in der Siedlung Busch auf, die durch die Nähe zu Euregiobahnhaltepunkten optimal angebunden seien. In diesen Bereichen könnten die Familien auf einen Zweitwagen verzichten.

Herr Schmidt, Liegnitzer Straße 1

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.

Entsprechende Überprüfungen werden seitens der Verwaltung zugesagt.

Frau Sedlatzek, Liegnitzer Straße 25

möchte wissen, ob alle Möglichkeiten der Verkehrsführung jetzt bereits festgelegt werden müssen, oder ob nach Fertigstellung nochmals eine Begutachtung der Situation vor Ort erfolgen könne, z.B. mit der Möglichkeit, eine Einbahnstraße im Nachhinein festzulegen.

Herr BM Sonders erklärt, dass die Verkehrsplanung in ihren Grundzügen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolge, allerdings werde die Verkehrssituation stets auf aktueller Grundlage bei Bedarf neu bewertet, in solchen Fällen können also Anpassungen oder Umbauten vorgenommen werden.

Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht, der Bürgermeister beendet die Informationsveranstaltung gegen 19:40 Uhr.

Görg  
Schriftführerin