

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
28.04.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung
19.05.2016	Rat der Stadt Alsdorf
Bebauungsplan Nr.219 – 1.Änderung – Am Klötgen a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr.219 – 1.Änderung – Am Klötgen b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr.219 – 1.Änderung – Am Klötgen	

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt:

- a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) den Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen als Satzung.

Darstellung der Sachlage:

Der räumliche Geltungsbereich (**Anlage 1**) des Bebauungsplanes Nr.219 – 1. Änderung – Am Klötgen - befindet sich im Stadtteil Alsdorf- Mitte. Das Plangebiet liegt in einem „Innenbereich“, der durch die Bebauung der Waldstraße, Moselstraße, Urftsraße und Olefstraße gefasst wird.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2726m² (ca. 0,27 ha)

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen – liegt im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler – Alsdorf – Merksteil.“

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit der beabsichtigten Festsetzung bezüglich der Art der Nutzung im Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen- überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.219 – Am Klötgen - (Rechtskraft seit 29.06.2006) der für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Anlass der Planung

Es war bereits städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 219 – Am Klötgen (**Anlage 2**), den Innenbereich zwischen Waldstraße, Moselstraße, Urftsraße und Olefstraße einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die innere Lage als auch die umgebende Wohnbebauung gaben den Anlass dazu, den Innenbereich als WA – Allgemeines Wohngebiet – festzusetzen, womit eine maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes erreicht werden sollte. Allerdings sind mit dem derzeit rechtskräftigen Baurecht keine zeitgemäße und vermarktungsfähige Grundstücksparzellierungen möglich gewesen, so dass die Fläche bisher noch keine Entwicklung erfahren hat. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 soll das Baurecht nunmehr dahingehend modifiziert werden, dass vermarktungsfähige Grundstücksgrößen und Haustypen entstehen können. (**Anlage 3**)

Inhalt des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.219 – 1. Änderung wird die Art der Nutzung, als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt.

Im Gegensatz zum derzeitigen Baurecht, sieht der Bebauungsplan 219 – Am Klötgen ein freistehendes Einfamilienhaus und zwei Doppelhaushälften vor. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 – Am Klötgen sieht vor, dass vier freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Ebenfalls sind die Grundstücke mit Größen zwischen ca. 400qm bis ca. 440 qm an die derzeitige Nachfrage angepasst, so dass nunmehr mit einer zeitnahen Entwicklung des Plangebietes gerechnet werden kann.

Aufgrund der inneren Lage werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 dahingehend getroffen, dass eine der Nachverdichtung entsprechende maßvolle Höhenentwicklung mit der Wirkung einer 1 ½- geschossigen Bebauung eingehalten wird. Damit bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der umgebenen Bestandsbebauung gewahrt.

Erschließungskonzept

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung wird durch eine Stichstraße mit einer Wendeanlage, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird, an die Urftstraße angeschlossen.

Da der Bebauungsplan Nr. 219 - 1. Änderung lediglich für 4 Baugrundstücke Baurecht schaffen wird sowie aufgrund des begrenzten Raumangebotes im Innenbereich, kann die Erschließung im vorderen Bereich mit 5,0m sparsam bemessen werden. Im hinteren Bereich sollen zwei Stellplätze erstellt werden, wodurch die Straßenbreite mit 5,50m bemessen wird. Entlang der Stichstraße wird ein Sammelplatz für Mülleimer errichtet, um von einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge absehen zu können. Die innere Lage mit begrenztem Platzangebot findet insofern im Erschließungskonzept, bei gleichzeitiger Funktionalität, eine angemessene Berücksichtigung.

Der Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung - (**Anlage 4**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) sowie der Begründung (**Anlage 6**) sind der Vorlage als Anlagen beigelegt.

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Anlage 7)

1. Städteregion Aachen, A 70 – Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz, Schreiben vom 23.03.2016 (Anlage 8)

Es wird daraufhin gewiesen, dass die Niederschlagswasserentsorgung in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt ist. Dahingehend ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen in Form eines hydrologischen Gutachtens für die wasserwirtschaftliche Prüfung erforderlich. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorlage des hydrologischen Gutachtens für die wasserwirtschaftliche Prüfung des Baugebietes Am Klötgen, in 52477 Alsdorf, erfolgte in digitaler Form am 01.04.2016. Das hydrologische Gutachten besagt, dass die Bodenverhältnisse und die sonstigen Rahmenbedingungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet sind. Zwischenzeitlich hat die Städteregion nach Sichtung der ergänzenden Unterlagen eine Rücknahme ihrer Bedenken signalisiert.

Das anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser kann jedoch an die städtische Kanalisation angeschlossen werden.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Allgemeinen Gewässerschutz zur Kenntnis. Den geltend gemachten Belangen wird mit der hiesigen Entwässerungskonzeption adäquat Rechnung getragen.

2. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 21.03.2016 (Anlage 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“, über dem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Noppenberg“, über dem auf Kohlewasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“ sowie über dem auf Kohlewasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken) liegt.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten ist nicht mehr zu rechnen, da nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeit von Steinkohle abgeklungen sind.

Bodenbewegungen und somit Hebungen an der Tagesoberfläche durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau, sind zu erwarten, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen, wie zum Beispiel Unstetigkeiten.

Eine Grundwasserüberwachung findet derzeit im Bereich der ehemaligen Betriebsfläche Schachanlage und Kokerei Anna I und II statt. Für die ehemalige Betriebsfläche der Berghalde Anna II besteht noch Bergaufsicht. Für die anderen Flächen hat die Bergaufsicht bereits geendet.

Zu konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von diesen Flächen ausgehen können, wird eine Auskunft seitens der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zu bergbaulichen Einwirkungen werden zur Kenntnis genommen. Die EBV GmbH sowie die Untere Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen wurden gleichzeitig an dem Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt, einen Hinweis zu möglichen Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg in den Bebauungsplan Nr. 219 aufzunehmen. Von einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan wird abgesehen.

3. EBV GmbH, Schreiben vom 21.03.2016 (Anlage 10)

Es werden keine Bedenken geäußert. Die EBV GmbH weist darauf hin, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 219 - 1. Änderung – Am Klötgen – innerhalb der EBV – Berechtsame Steinkohle liegt. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist jedoch nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis der EBV GmbH wird zur Kenntnis genommen. Von einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan wird abgesehen.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

4. Polizeipräsidium Aachen, Schreiben vom 15.03.2016 (Anlage 11)

Es werden keine Bedenken geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) zur Verfügung stehe.

Die Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von der Polizeilichen Beratungsstelle KK 44 – Kriminalprävention/Opferschutz durchgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen und Beratungsangebote werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung kann die Beratung zur Kriminalprävention nicht berücksichtigt werden, eine konkrete Umsetzung erfolgt primär in der Bauphase.

Beschlussvorschlag:

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

5. LVR- Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement, Schreiben vom 07.03.2016 (Anlage 12)

Es werden keine Bedenken geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und nicht für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn gilt. Deshalb wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise bezüglich der gesondert einzuholenden Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn sind gleichzeitig dem Verfahren beteiligt worden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

6. Westnetz GmbH – Spezialservice Strom, Schreiben vom 04.03.2016 (Anlage 13)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Planbereiches keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH verlaufen und aus heutiger Sicht auch keine entsprechenden Planungen vorliegen.

Die Stellungnahme betrifft nur die von Westnetz GmbH betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes. Es wird angeregt bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmungen zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Versorgungsleitungen zur Kenntnis.

7. Polizei NRW – Direktion Verkehr, Schreiben vom 29.02.2016 (Anlage 14)

Es werden keine Bedenken geäußert, wenn das Plangebiet unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere der StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die für den Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen vorgesehene HAUPTerschließung erfolgt über eine Stichstraße mit einer kleinen Wendeanlage, die nördlich von der Urftstraße angelegt wird. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Die Breite der im Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigt die Vorschriften der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraße (RaST) und ist für einen Ausbau als Mischverkehrsfläche geeignet.

Die konkrete Ausbauplanung der Verkehrsfläche sowie die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung (StVO) sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der geplanten Erschließung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen. Eine darüber hinausgehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Darstellung der Rechtslage:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Aufgrund der inneren Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils „Mitte“ handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. 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 m² beträgt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Des Weiteren wird mit einer Plangebietsgröße von 2038m² der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Ferner sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 lediglich die Änderung von bereits bestehendem Baurecht für Wohnbebauung vor, mit dem das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung eines bereits bestehenden Wohngebietes verfolgt wird. Dies entspricht dem vom Gesetzgeber vorgegebenem Leitbild der Innenentwicklung.

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.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Eigentümerin des gesamten Plangebietes ist die Stadt Alsdorf, die die Alsdorfer Bauland GmbH mit der Erschließung und Vermarktung zu beauftragen beabsichtigt, wodurch für die Stadt Alsdorf zusätzliche Haushaltseinnahmen zu erwarten sind.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.219 1. Änderung – Am Klötgen - wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes geschaffen. Unter der Berücksichtigung des demographischen und gesellschaftlichen Wandels und der aktuellen Wohnraumnachfrage wird somit nachhaltiger Wohnraum in integrierter Lage geschaffen und Wohnbedürfnissen der Alsdorfer Bevölkerung Rechnung getragen.

Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird eine Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Anlagen:**Anlage 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.219 – 1. Änderung**Anlage 2:** Bebauungsplan Nr. 219 – Am Klötgen**Anlage 3:** Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr.219 – 1. Änderung**Anlage 4:** Bebauungsplanentwurf Nr. 219 - 1. Änderung – Am Klötgen**Anlage 5:** Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung**Anlage 6:** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung**Anlage 7:** Übersicht der Anregungen aus der Offenlage**Anlage 8:** Städteregion Aachen, A 70 – Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz,
Schreiben vom 23.03.2016**Anlage 9:** Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW,
Schreiben vom 21.03.2016**Anlage 10:** EBV GmbH, Schreiben vom 21.03.2016**Anlage 11:** Polizeipräsidium Aachen, Schreiben vom 15.03.2016**Anlage 12:** LVR- Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement, Schreiben vom 07.03.2016**Anlage 13:** Westnetz GmbH – Speziaalservice Strom, Schreiben vom 04.03.2016**Anlage 14:** Polizei NRW – Direktion Verkehr, Schreiben vom 29.02.2016

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

