

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
<p>Bebauungsplan Nr.219 – 1.Änderung – Am Klötgen</p> <p>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr.219 – 1.Änderung – Am Klötgen</p> <p>b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr.219 – 1.Änderung – Am Klötgen</p>	

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 Beschlusssentwürfe.
- 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 – Merkstein.“

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 Sicherheitseinrichtungen (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 – Spezialexservice 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 Haupteinschließung 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: Städtereion 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

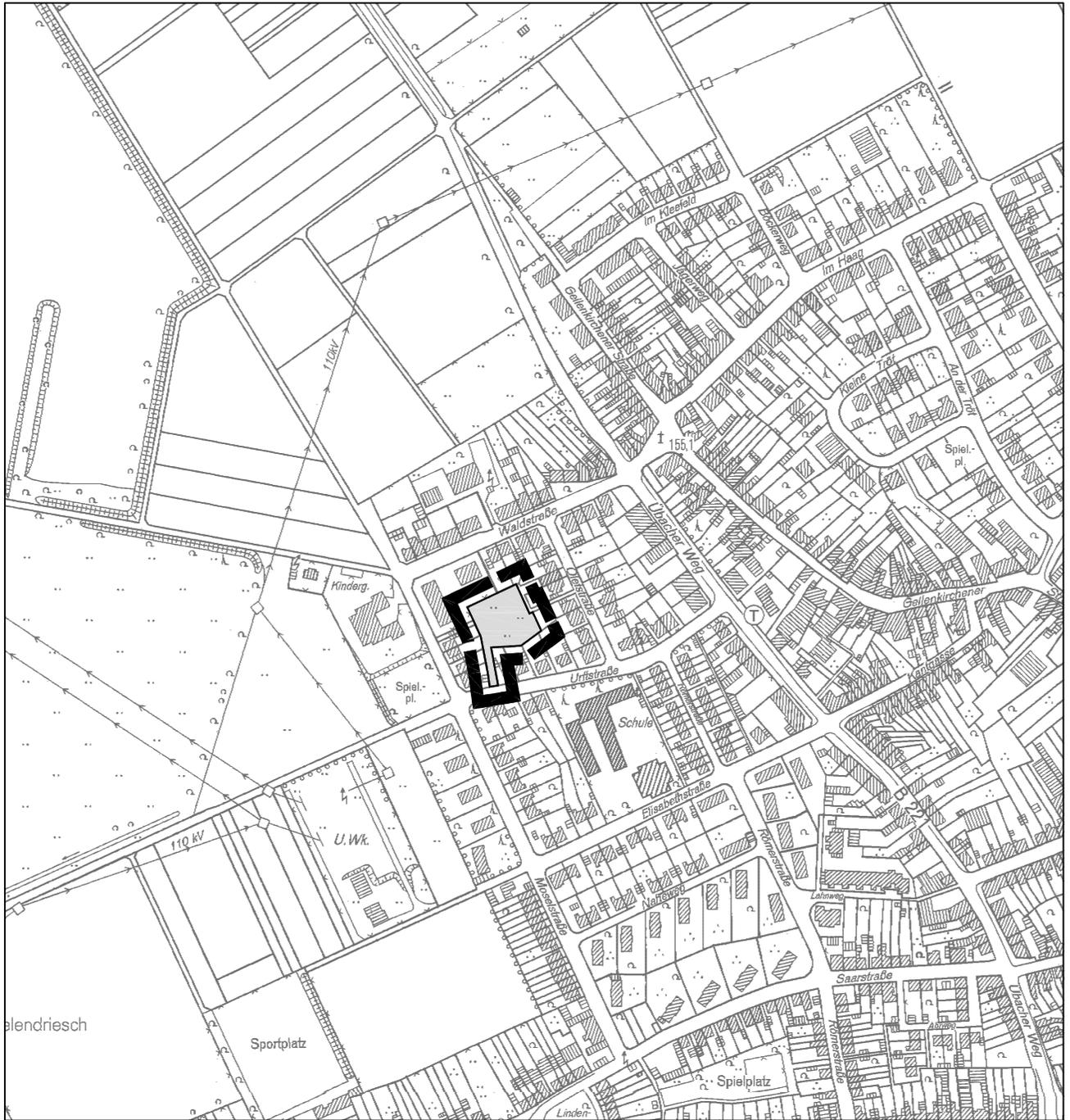
Anlage 11: Polizeipräsidium Aachen, Schreiben vom 15.03.2016

Anlage 12: LVR- Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement, Schreiben vom 07.03.2016

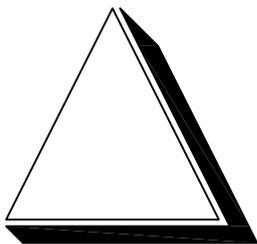
Anlage 13: Westnetz GmbH – Speziaalservice Strom, Schreiben vom 04.03.2016

Anlage 14: Polizei NRW – Direktion Verkehr, Schreiben vom 29.02.2016

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



PLANGEBIET



BEBAUUNGSPLAN NR. 219
1. ÄNDERUNG
AM KLÖTGEN

MASSTAB 1:5.000

STAND: 30.07.2015



BEBAUUNGSPLAN NR. 219 AM KLÖTGEN

Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90).

Stand der Planunterlage 09.02.2005

Aachen, den 15.02.2005

gez. Littek-Braun
Kreisvermessungsdekoratorin

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf.

Alsdorf, den 17.02.2005

gez. Richter
Städtischer Oberbaurät

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 17.01.2005 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 09.02.2005.

Alsdorf, den 17.02.2005

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.07.2006 bis 24.03.2006 offengelegen.

Alsdorf, den 05.05.2006

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 20.06.2005 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 20.07.2006

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hermit aus-
gefertigt.

Alsdorf, den 28.05.2006

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 23.06.06 veröffentlicht worden und am 27.05.06 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 20.07.2006

gez. Klein
Bürgermeister



MASZSTAB 1:500



RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359). Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB finden auf dieses Planverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 859) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Baunordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S. 256) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 928 / ISGV NW 77)
- Gemeindeordnung (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / ISGV NW 2003) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 219 - AM KLÖTGEN -

- Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - sind nicht zulässig.
- Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebieten gemäß § 11 Nr. 6 BauGB**
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohnblock zwei Wohnzonen.
- Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16, 18 und 19 BauNVO**
3.1 Die nach § 10 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 dem Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes nur bis zu 25 von Hundert zulässig.
3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine Firsthöhe von maximal 3,0m (beispielt als Abstandsmaß) von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes einzuhalten.

4. Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Einriedungen sind nur als leichte Metall- oder Holzkonstruktion und als lebende Hecken zulässig. Die Einriedungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sollen die Höhe von max. 1,80m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von max. 1,00m Höhe nicht überschreiten.
Empfehlung: Sollen Einriedungen von Grundstücksgrenzen in Form von lebenden Hecken bzw. Schnitthecken aus heimischen Gehölzen vorgenommen werden, sind Pflanzen gemäß der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. In die Hecke darf eine Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden.
Pflanzliste Hecken
(Pflanzzeit: 4 Pflanzen pro km, 1 x v., o.B. 60 - 100 cm)
Carpinus betulus - Hanbuche
Crataegus monogyna - Wildrose
Fagus sylvatica - Buche
Ligustrum vulgare - Liguster
- Private Flächen wie Zueige, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig entsprechend § 2 Abs. 4 b der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung herzustellen.
- Bestimmung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 2 und Abs. 4
Gemäß dem Gutachten vom 10.12.2004 ist eine Versickerung des grundstückseigenen Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die Bestimmung von Niederschlagswasser erfolgt daher über das vorhandene Kanalsystem.
- Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nach Vorgabe des Landschaftspflegerechtlichen Bebauungsplanes LPB
Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Als kompensatorische Maßnahme soll gem. des Landschaftspflegerechtlichen Bebauungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 219 - Am Klötgen - ein naturnaher Laubwald im Bereich des "Alsdorfer Grünkreuzes (Mariapark)" anteilig ergänzt werden.

7. Hinweise:

- Bei der Heckengestaltung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.
- Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf (Baumschutzsatzung) vom 24.10.1989 in der gültigen Fassung vom 17.12.1993 sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mind. 70 cm und mehr geschützt und zu erhalten.
- Der landschaftspflegerische Bebauungsplan - LPB - zum Bebauungsplan Nr. 219 Am Klötgen - ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 219 - Am Klötgen.
- Gem. den §§ 15 und 16 DStG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern die Meldepflicht und das Veränderungsgebot.

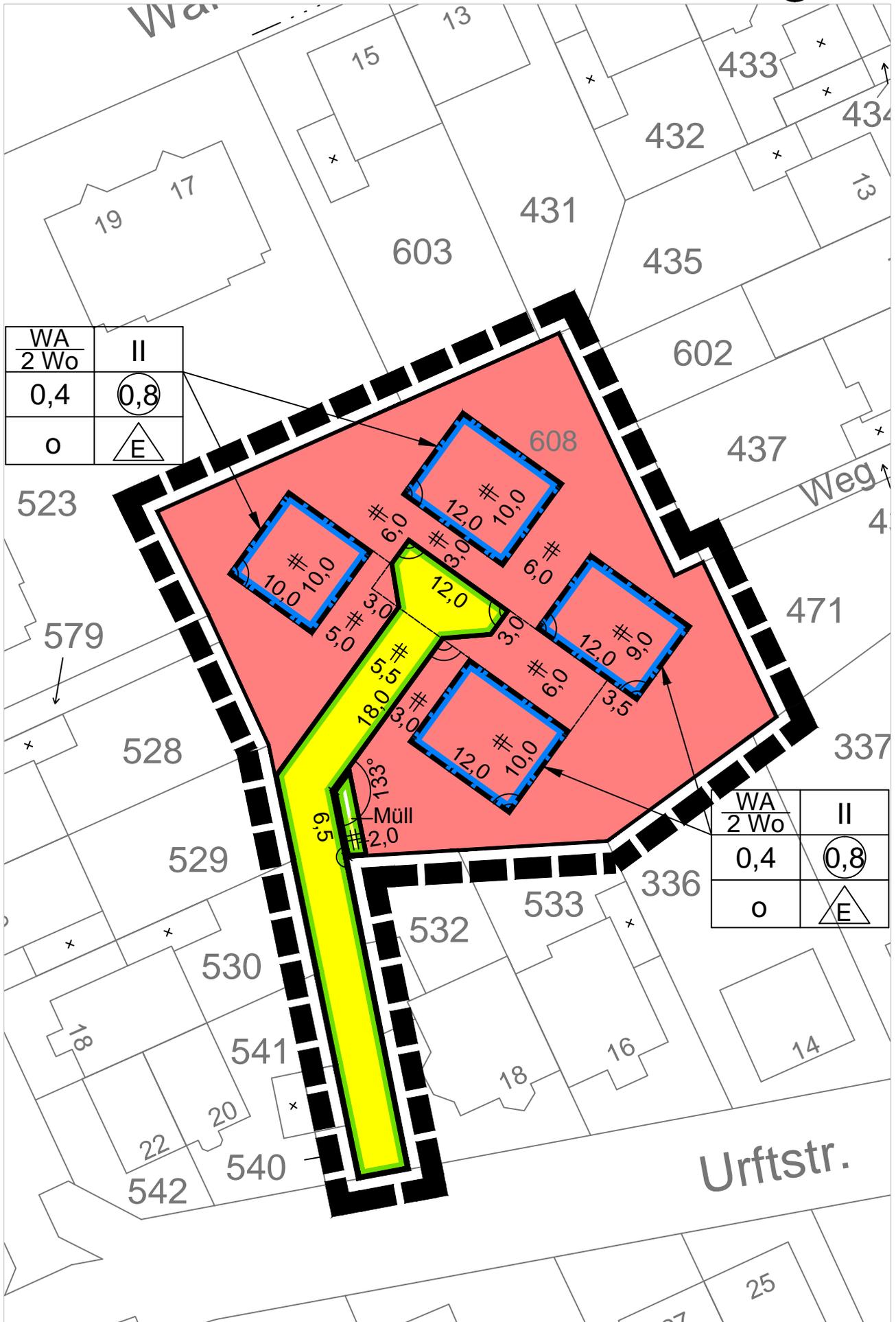
ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSNUMMER
	WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
	2 Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN AUF 2 WOHNUNGEN IN EINEM WOHNGEBÄUDE
	0,8 GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	0,4 GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
	II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	o OFFENE BAUWEISE
	ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	MIT GEH., FAHR-, UND LEITUNGSRE ZU BELASTENDE FLÄ.
	ZUGANGSSTREIFEN DES ERSCHLIESSUNGSTR. UND DER ANLIE.
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

Stad ALSDORF GEMARKUNG ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 219 - AM KLÖTGEN

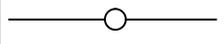
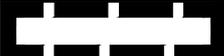
BP Nr. 219 - 1. Änd. -Am Klötgen-



WA	II
2 Wo	
0,4	0,8
o	E

WA	II
2 Wo	
0,4	0,8
o	E

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
129	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
FH	FIRSTHÖHE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BESONDERE VERKEHRSFLÄCHEN
	GRÜNFLÄCHEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



Der Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 219
1. ÄNDERUNG
– AM KLÖTGEN –**

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 219 1. Änderung – Am Klötgen –

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 im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA 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 dem Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für das im Allgemeinen Wohngebieten WA festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen folgende Höchstmaße:

	II - Vollgeschosse	
Satteldach (SD)	TH	4,5 m
	FH	8,0 m
Pulldach (PD)	TH	4,5 m
	FH	8,0 m

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.

- 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).

3. Errichtung von Nebenanlagen

(gemäß § 14 BauNVO)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 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 dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus) zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

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

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

6. Bauweise

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

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes wird die Bauweise als **o – offene Bauweise** – festgesetzt.

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 Pulldächer sind generell als versetzte Pulldächer unter Einhaltung der unter A 2.2 angegebenen Pulldachhöhen 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)	25 - 35°
Pulldach (PD)	15 - 25°

- 7.3 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 Gemäß Gutachten vom 10.12.2004 ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt daher über das vorhandene Kanalsystem.
- 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. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen - 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. 219

1. Änderung

- Am Klötgen -

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	4
5.1 Art der Nutzung	5
5.2 Maß der Nutzung.....	5
5.3 Bauweise	6
5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
5.5 Errichtung von Nebenanlagen	6
5.6 Garagen und Stellplätze	7
5.7 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen	7
6. Verkehrliche Erschließung.....	7
7. Entwässerung	8
8. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	8
9. Artenschutz	8
10. Flächenbilanz.....	8

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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.

Da der Bebauungsplan Nr. 219 -1.Änderung- das Ziel verfolgt, den Innenbereich zwischen Waldstraße, Moselstraße, Urftsraße und Olefstraße einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, handelt es sich im hiesigen Planverfahren um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, so dass § 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 m² beträgt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,2 ha wird der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 219 – Am Klötgen- überplant. Der Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung soll bereits bestehendes Baurecht dahingehend modifizieren, dass vermarktungsfähige Grundstücksgrößen und Haustypen entstehen können. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 können zusätzliche Grundstücke im Innenbereich bereitgestellt werden, was dem vom Gesetzgeber vorgegebenen 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.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich 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. 2.039m² (ca. 0,2 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 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.

4. Anlass und Ziel der Planung

Es war bereits ein städtebauliches Ziel vom Bebauungsplan Nr. 219 – Am Klötgen-, 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.

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.

5. Planinhalt und Abwägung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am

Klötgen - aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA – Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	o- offen
Maß der baulichen Nutzung	
Geschossigkeit	II
Grundflächenzahl	0,4
Firsthöhe (FH)	max. 8,00 m
Traufhöhe (TH)	max. 4,50 m
Zulässiger Haustyp	E – Einzelhaus
Zulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit	2 WE

5.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ folgt dem Planungsziel an diesem Standort Baurecht für junge Familien zu schaffen, um den Bedürfnissen der Eigentumsbildung junger Familien 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. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von 2.039m² sind die o.g. Nutzungen nicht realisierbar und werden daher ausgeschlossen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Innenbereich eines Wohngebietes, der im vorderen Bereich über eine 5,0m breite Stichstraße erschlossen werden soll, so dass die ausgeschlossenen Nutzungen nicht der für diese Lage städtebaulich angemessenen Bau- und Nutzungsstruktur entsprechen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind geeignetere Standorte an anderen Stellen im Stadtgebiet in ausreichender Zahl vorhanden. 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 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.

Ferner ist 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 erreicht werden. Gleichzeitig wird eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Ände rung zu steuern, werden im Allgemeinen Wohngebiet WA maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der inneren Lage des Plangebietes (Innenbereich) ist eine maßvolle Höhenentwicklung angezeigt, damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der umgebenen Bestandsbebauung gewahrt bleiben. Daher wird ergänzend zu der maximal II geschossigen Bebauung eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt, so dass von der geplanten Bebauung nur eine 1 ½ geschossige Wirkung ausgeht.

Die Festsetzung, dass ausschließlich geneigte Dachformen mit Sattel- bzw. Pultdächern zulässig sind, trägt dem Umstand Rechnung, dass in der in der näheren Umgebung das Satteldach die prägende Dachform ist. Somit wird ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt und gestalterische Ausreißer mit Negativwirkungen werden im städtebaulichen Maßstab gehalten. Gleichzeitig wird mit dem zulässigen versetzten Pultdach mit Gegenpult aber auch noch eine gewisse Flexibilität für moderne Architekturformen ermöglicht.

5.3 Bauweise

Die ortstypische Bauweise der Umgebung ist o - offene Bauweise, daher wird für das Allgemeine Wohngebiet WA offene Bauweise festgesetzt, um die ortstypische Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Zugleich wird auch eine adäquate Durchgrünung und Vernetzung des Gebietes ermöglicht.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 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 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 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 Behinderungen 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 die überbaubaren Grundstücksflächen werden die Dachformen und Dachneigungen folgendermaßen vorgegeben: für Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 25 - 35° und für Pultdächer Dachneigungen zwischen 15 - 25° 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.

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

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.

7. Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 219 – Am Klötgen – ist seinerzeit (2004) ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dass die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser analysiert. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die Durchlässigkeit der Lösslehmschicht für eine Versickerung von Regenwasser zu gering ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der sonstigen Rahmenbedingungen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich und eine Ableitung des Wassers über den Kanal erforderlich.

8. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr.219 - 1. Änderung – Am Klötgen – 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. 219 – 1. Änderung das Ziel eine zurzeit brach liegende Fläche wieder nutzbar zu machen. Damit wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan Nr. 219 – Am Klötgen- seinerzeit nicht im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB sondern im Regelverfahren aufgestellt wurde, so dass ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich war. Dieser definiert Maßnahmen, um die durch den Bebauungsplan Nr. 219 ermöglichten Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen. Hierfür ist auf der Parzelle Gemarkung Alsdorf, Flur 30 Flurstück 60 auf ein naturnaher Laubwald von insgesamt 1004 qm angelegt worden, der das „Alsdorfer Grünkreuz (Mariapark)“ anteilig ergänzt.

9. Artenschutz

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 wurde ursprünglich als Kinderspielplatz genutzt, der jedoch mit dem Bau der Kindertagesstätte an der Moselstraße aus der Nutzung genommen wurde und das Plangebiet nunmehr seit über 10 Jahren brach liegt. Eine Auswertung der Luftbilder zeigt, dass seit ca. 2004 sukzessives Gehölzwachstum zu verzeichnen ist. Insofern ist der gegenwärtig im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand relativ „jung“ und stellt für planungsrelevante Tierarten keinen Lebensraum dar. Demzufolge kann hier unterstellt werden, dass Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vorliegen.

10. Flächenbilanz

Flächen BP 219 – 1. Änderung	in m ²	Fläche in Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	~1.660	81%
Verkehrsflächen	~364	18%

Besondere Verkehrsflächen	~15	1%
Summe	~2.039	100%

Alsdorf, den 20.04.2016

Im Auftrag

F. Preuße

Nr.	Einwender Behörden	Schreiben vom	Art der Anregung Anregungen/Bedenken/Hinweise
1	StädteRegion Aachen	23.03.2016	-Bedenken gegen Niederschlagswasserentsorgung > hydrologisches Gutachten verlangt
2	Bezirksregierung Arnsberg	21.03.2016	-mit bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht zu rechnen -Anstieg des Grubenwassers > Hebungen an der Tagesoberfläche > Auskunft bei EBV GmbH einzuholen (Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven), ob Gebiet betroffen ist - EBV GmbH & A-TEC Anlagentechnik GmbH beteiligen - Anna 1 & 2 derzeit noch mit Grundwasserüberwachung - Bodenschutzbehörde einbeziehen, um umweltrelevante Einflüsse oder Beeinträchtigungen herauszufinden und ggf. Maßnahmen einzuleiten - Ablauf zum Umgang mit Bodenschätzen
3	EBV GmbH	21.03.2016	- Geltungsbereich innerhalb der EBV-Berechtmame Steinkohle
4	Polizeipräsidium Aachen	15.03.2016	- Beratungsangebot zur kriminalpräventiven Ausstattung von Bauprojekten > im Bauplanverfahren hinweisen
5	Landschaftsverband Rheinland	07.03.2016	- Gesonderte Stellungnahme vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege in Pulheim und Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn einholen
6	Westnetz GmbH	04.03.2016	- Zuständige Unternehmen bezüglich Versorgungsleitungen beteiligen
7	Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr	29.02.2016	- Beachtung von StVO und RAST

Nr.	Einwender Behörden	Schreiben vom	Art der Anregung Anregungen/Bedenken/Hinweise
1	Erft Verband (Wasserwirtschaft)	11.03.2016	- Keine Bedenken
2	Wasserverband Eifel-Rur	07.03.2016	- Keine Bedenken
3	Enwor Energie & Wasser vor Ort	07.03.2016	- Keine Bedenken ABER Plan zur Trinkwasserleitung beachten
4	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbh	02.03.2016	- Keine Bedenken
5	Westnetz GmbH	29.02.2016	- Keine Bedenken



StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Alsdorf
FG 2.1 - Bauleitplanung
Herrn Dziatzko
Postfach 1340
52463 Alsdorf



JL
M. Eva
21.5R

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 - Am Klötgen
Ihr Schreiben vom 24.02.2016

Sehr geehrter Herr Dziatzko,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

A 70 - Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz:
Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 - Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren.

In der textlichen Festsetzung wird auf ein hydrogeologisches Gutachten Bezug genommen. Nach Vorlage des hydrogeologischen Gutachtens erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Ruth Roelen

Der Städteregionsrat

A 85
Regionalentwicklung und
Europa

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2670

Telefax
0241 / 5198 - 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
C 136

Aktenzeichen

Datum:
23.03.2016

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr,
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Alsdorf
Der Bürgermeister
Postfach 13 40
52463 Alsdorf

Stadt Alsdorf EINGANG		
24. März 2016		
2	n	

JL 30.3.

Datum: 21. März 2016
Seite 1 von 4Aktenzeichen:
65.52.1-2016-115
bei Antwort bitte angebenAuskunft erteilt:
Herr Habicht
joerg.habicht@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3651
Fax: 02931/82-47219Goebenstraße 25
44135 Dortmund**Bebauungsplan Nr. 219 - 1. Änderung - Am Klötgen -**

Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.02.2016

Sehr geehrter Herr Dziatzko,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“, über dem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Noppenberg“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Anna Reststück“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Noppenberg“ ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Inhaberin der Bewilligung „Mathanna“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Inhaberin der Erlaubnis „Honigmann“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.deServicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08.30 – 14.00 UhrLandeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3Umsatzsteuer ID:
DE123878675Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.



Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme Bergbau im Tiefen (Teufe > 100 m,) umgegangen. Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Jedoch befindet sich der Planbereich in einem früheren Einwirkungsbe-
reich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

Darüber hinaus ist hier nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, sowohl die EBV GmbH als Eigentümerin des bestehenden Bergwerkseigentums, als auch die A-TEC Anlagentechnik GmbH als Bewilligungsinhaberin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Ferner ist der Planungsbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht be-



troffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Des Weiteren sind im Umfeld der Planmaßnahme in dem hier geführten Bergbau- Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) folgende Alt- und Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet:

- Betriebsfläche Schachtanlage und Kokerei Anna I und II (BAV-Kat Nr. 5102-S-001-1)
- Koks- und Kohlelagerplätze der Grube Anna I und II (BAV-Kat Nr. 5102-S-001-2),
- Berufsbildungszentrum Anna I und II (ehem. Verwaltungsgebäude der Grube Anna, BAV-Kat Nr. 5102-S-001-3)
- Bergehalde Anna II (BAV-Kat Nr. 5102-A-001)
- Bergehalde Anna Noppenberg (BAV-Kat Nr. 5102-A-002)

Im Bereich der ehemaligen Betriebsfläche Schachtanlage und Kokerei Anna I und II findet derzeit noch eine Grundwasserüberwachung statt. Auch besteht für die ehemalige Betriebsfläche der Bergehalde Anna II noch Bergaufsicht. Für die anderen Flächen hat die Bergaufsicht bereits geendet. Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Fläche auf die Stadt Alsdorf über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Fläche, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, hier nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von dieser Fläche ausgehen könnten, getroffen werden. Ich empfehle Ihnen daher, sich an Ihre Untere Bodenschutzbehörde zu wenden.



Abschließend sei erwähnt, dass eine Erlaubnis das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

gez. Habicht



EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

Stadt Alsdorf
Herrn Andreas Dziatzko
FG 2.1 - Bauleitplanung
Postfach 13 40
D - 52463 Alsdorf



Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
VU/22d III B 2
0054_Kr/Sh

Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 444025-676

Telefax
(0 24 33) 444025-649

Datum
21.03.2016

Bauleitplanung der Stadt Alsdorf
Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen –
Öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dziatzko,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.02.2016 teilen wir Ihnen mit, dass o. g. Geltungsbereich innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle liegt.

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 24.02.2005 – VU/22dIII/Ba2069/Sh.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 ist nicht erforderlich.

Zur o. g. Änderung des Bebauungsplans werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichem Glückauf
EBV GmbH



Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen

15.03.2016
Seite 1 von 2

Stadt Alsdorf
FG 2.1 Bauleitplanung
Herr Dziatzko
Hubertusstr. 17

52477 Alsdorf



Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

Sachbearbeiter
Frau Zimutta

Telefon 0241/9577-34436

Fax 0241/9577-34405

E-Mail

Ute.Zimutta

@polizei.nrw.de

Dienstgebäude

Jesuitenstraße 5

52062 Aachen

Öffentliche Verkehrsmittel

Buslinien

25, 35, 45, 55 und 65

Haltestelle

Brand

**Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen –
Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Städtebauliche Kriminalprävention - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dziatzko,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen keine Bedenken.

Weiterhin weisen wir auf unser Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hin.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie frühzeitig im Bauplanverfahren auf das Angebot hinweisen würden.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt.

Lieferanschrift

Hubert-Wienen-Straße 25

52070 Aachen

Telefon 0241/95770

Fax 0241/9577-20555

poststelle.aachen@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/aachen

Zahlungen an

Landeskasse Düsseldorf

Helaba

IBAN

DE34 3005 0000 0000 0965 60

BIC

WELADED3333

Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK 44
– Kriminalprävention/Opferschutz – unter 0241 / 9577 – 34401 ist erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Zimutta

LVR - Dezernat 2 - 50663 Köln

Stadt Alsdorf
-z. Hd. Herrn Dziatzko-
Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf



Datum und Zeichen bitte stets angeben

07.03.2016

Herr Ludes
Tel 0221 809-4228
Fax 0221 8284-4806
Torsten.Ludes@lvr.de

Bebauungsplan Nr.219,1.Änderung-Am Klötgen-
Ihr Schreiben vom 24.02.2016

Sehr geehrter Herr Dziatzko,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für Ihre Bemühungen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag

gez. Ludes



Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

LVR – Landschaftsverband Rheinland
Dienstgebäude in Köln-Deutz, Landeshaus, Kennedy-Ufer 2
Pakete: Ottoplatz 2, 50679 Köln
LVR im Internet: www.lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Bankverbindung:
Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370



Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund

Stadt Alsdorf
Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen Herr Dziatzko
Ihre Nachricht 24.02.2016
Unsere Zeichen DRW-S-LK/X/Id/105.833/Bo/Sk
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-5758
Telefax 0231 438-5789
E-Mail Stellungnahmen@Westnetz.de

Dortmund, 4. März 2016

Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns 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.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH



Westnetz GmbH

Florianstraße 15-21
44139 Dortmund

T +49 231 438-01
F +49 231 438-1234
I www.westnetz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Jürgen Gröner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039
0142 0934 00

Gläubiger-IdNr.
DE05ZZ00000109489

Ust.-IdNr. DE 8137 98 535

Id160304.e32 Vg 105.833

Ein Unternehmen der RWE

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

Andreas Dziatzko - Bebauungsplan Nr. 219 - 1. Änderung - Am Klötgen -

Von: "Hess, Siegfried" <Siegfried.Hess@polizei.nrw.de>
An: "andreas.dziatzko@alsdorf.de" <andreas.dziatzko@alsdorf.de>
Datum: 29.02.2016 14:43
Betreff: Bebauungsplan Nr. 219 - 1. Änderung - Am Klötgen -

Direktion Verkehr
Verkehrsunfallprävention / Opferschutz
Verkehrsraum Kreis

29.02.2016

Bebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 219 - 1. Änderung - Am Klötgen -

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

gez.
Siegfried Hess, PHK

PP Aachen
Direktion Verkehr
Führungsstelle / Verkehrsraum
Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen
Tel. 0049-(0)241-9577-40113
Fax 0049-(0)241-9577-40105
mailto: VerkehrsraumKreis.Aachen@polizei.nrw.de

