

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
22.06.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung
28.06.2016	Rat der Stadt Alsdorf
Bebauungsplan Nr.275 – 2. Änderung a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden zum Bebauungsplan Nr.275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.275 – 2. Änderung – Am alten Bahndamm	

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Alsdorf

- a) beschließt, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden zum Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung - Am alten Bahndamm, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) beschließt den Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung - Am alten Bahndamm als Satzung.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm – (**Anlage 1**) deckt sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 275 und befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Hoengen nördlich der Feldstraße. Das Plangebiet wird

- im Nordwesten durch die stillgelegte Eisenbahnlinie Mariagrube-Siersdorf,
- im Südwesten durch die Wiesen „Hinter die Oligshof“,
- im Südosten durch die Feldstraße und
- im Nordosten durch die an der Falterstraße bereits realisierte Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 275 begrenzt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha (39.584 m²)

Planerische Rahmenbedingungen:

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 – Am alten Bahndamm – liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Baesweiler- Alsdorf-Merkstein“. Da er den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung – Am Alten Bahndamm – überplant, wird er von den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht erfasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Bebauungsplan

Für den zu ändernden Bereich sind derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung – Am alten Bahndamm – (**Anlage 6**) mit Rechtskraft vom 12.12.2013 maßgeblich, welcher den südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 275 - Am alten Bahndamm (Rechtskraft 21.12.2006) überplant und für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung – Am Alten Bahndamm – (**Anlage 2**) überplant diesen Bebauungsplan und setzt ebenfalls ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

Anlass und Ziel der Planung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 (**Anlage 6**) konnte für das Plangebiet nunmehr eine Baulandmobilisierung erreicht werden. Für den östlichen Teilplanbereich entlang der Feldstraße wurden – unter weitestgehender Berücksichtigung der vorhandenen Parzellengrenzen – Wohnhöfe unterschiedlicher Größe festgesetzt und westlich der Einmündung Schillerstraße erfolgte die Festsetzung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung.

Im Zuge der derzeitigen Realisierung dieser Bebauung ergibt sich Konkretisierungsbedarf bezüglich einiger Formulierungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung.

Infolge zahlreicher Bauherrenwünsche nach modernen Wohnhausstilen wurden unter anderem Gebäude mit Flachdächern, zum Teil mit unterschiedlichsten Staffeldach-Variationen, beantragt. Der Bebauungsplan Nr. 275 - 1- Änderung - enthält allgemeine Festsetzungen zu Traufhöhen (max. 5,0 m) bzw. Firsthöhen (max. 8,0 m). Im Realisierungsfalle eines Flachdachgebäudes bedeutet dies zur Einhaltung der aufgehenden Wandhöhe bis zum Dachabschluss (Attika), dass I-geschossige Bungalowgebäude sowie allseitig zurückspringende Staffelgeschosse im Obergeschoss planungsrechtlich zulässig wären. Die aufgehenden Fassaden eines II-geschossigen Flachdachgebäudes (ohne Staffelfürsprung) überschreiten jedoch die planungsrechtlich ausgewiesene Traufhöhe und

stellen somit jeweils einen aufwendigen Befreiungstatbestand dar. Den Bauherrenwünschen kann jedoch durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung mit Definition einer Ausnahmeregelung im Einzelfall Rechnung getragen werden, ohne den Zulässigkeitsmaßstab der Umgebung negativ zu beeinträchtigen.

Im Zuge der o.g. Baulandmobilisierung konnte auch der für den ökologischen Ausgleich erforderliche Grunderwerb getätigt und abschließend geregelt werden. Es konnten im östlichen Teilplangebiet nicht alle ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 275 avisierten Flächen zwischen den Wohnbauflächen entlang der Feldstraße und dem Bahndamm erworben werden, dennoch wird der erforderliche Ökopunkteausgleich durch die nunmehr vorgesehenen Maßnahmen gewährleistet.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 18.06.2013 (**Anlage 5**), bzw. der darin beschriebene ökologische Ausgleich, sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung - Am Alten Bahndamm. Mit dem zwischenzeitlich getätigten Grunderwerb soll der erforderliche ökologische Ausgleich nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 2. Änderung nach § 9 Abs. 1a BauGB für diese Grundstücke konkret und abschließend festgesetzt und somit formal angepasst werden.

Um die genannten Konkretisierungen herbeizuführen, wird bezüglich der Höhen für Flachdachgebäude der Punkt 6.1 in Abschnitt B gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um die Möglichkeit einer Abweichung von den festgesetzten Traufhöhen bei Gebäuden mit Flachdach ergänzt. Darüber hinaus wird im Punkt 6.1 mit der Änderung der Formulierung „versetzte Satteldächer“ in „versetzte Pultdächer“ ein Druckfehler korrigiert. Hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs wird der bisherige Hinweis unter Abschnitt D Punkt 11 der textlichen Festsetzungen entfernt und durch eine neue Festsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB unter Abschnitt C Punkt 10 ersetzt. Die Nummerierung der verbleibenden Hinweise wird angepasst. Die geänderten Textpassagen wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - (**Anlage 3**) farbig hervorgehoben.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung - werden für die 2. Änderung unverändert übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm - (**Anlage 2**) inklusive der textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) und der Begründung (**Anlage 4**) sind dieser Vorlage beigelegt. Um die Änderungen zu verdeutlichen wurde der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung - (**Anlage 6**) sowie dessen textliche Festsetzungen (**Anlage 7**) ebenfalls beigelegt.

Aufstellung nach § 13 BauGB:

Der Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die vorgesehenen Anpassungen der textlichen Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich sowie zu den First- und Traufhöhen bei Flachdachgebäuden berühren die Grundzüge der Planungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 - 1. Änderung nicht, sondern konkretisieren die bisherigen Festsetzungen lediglich. Zudem wird durch die Planungen keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Im Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

Verfahrensverlauf:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - Am alten Bahndamm im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie der Beschluss über die

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 13 Abs. 2 BauGB, wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 08.03.2016 gefasst. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 04.04.2016 bis 04.05.2016 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Alsdorf beim Fachgebiet 2.1 – Bauleitplanung (**Anlage 8**) sowie mit Schreiben vom 23.03.2016 (**Anlage 9**).

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 13 Abs. 2 BauGB

Eine Übersicht der Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist dieser Vorlage in **Anlage 10** beigelegt. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. NABU, Schreiben vom 10.04.2016 (Anlage 11)

Der NABU vertritt die Meinung, dass ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren in diesem ökologisch wertvollen Raum nicht zulässig sei. Hoengen habe früher einen geschlossenen Obstbaumgürtel aufgewiesen, der heute kaum noch vorhanden sei. Hier seien Eulen und Rebhühner vorhanden, die Ödland benötigen, wovon im ökologischen Ausgleich nichts zu finden sei. Darüber hinaus betreffe der Bebauungsplan ein Steinkauzgebiet. Die Stadt Alsdorf habe bis heute keinen Nachweis darüber erbracht, ob in Bebauungsplangebiet nach der Bebauung noch Steinkäuze leben. Nach jeder Bebauung sei daher das vorher dort lebende Steinkauzvorkommen erloschen, was nach Artenschutzrecht verboten sei. Dies liege auch daran, dass die Mahd zu spät erfolge. Steinkäuze würden kurzrasige Flächen benötigen, um an ihre Beute zu kommen. Neuanpflanzungen von Ostwiesen könnten Steinkäuze nicht erhalten, da sie als Lebensraum nicht geeignet seien.

Wenn der Ausgleich jedoch nicht funktioniere und zum Aussterben des Steinkauzes beitrage, sei der Bebauungsplan rechtswidrig. Der NABU fordert den Nachweis eines Steinkauzvorkommens in den Ausgleichsflächen der Stadt Alsdorf.

In Alsdorf seien viele ökologisch wertlose Flächen vorhanden, die zur Bebauung geeignet seien. Daher lehne der NABU den Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung aus Artenschutzgründen ab und fordere eine Prüfung durch die Bezirksregierung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die tatsächlichen Änderungsinhalte des hier gegenständlichen 2. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 275 geht der Verfasser nicht ein. Der Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung überplant den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung und entspricht diesem vollständig in Bezug auf das Plangebiet und die festgesetzte Bebauung. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die vorgesehenen Anpassungen der textlichen Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich sowie zu den First- und Traufhöhen bei Flachdachgebäuden berühren die Grundzüge der Planungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 - 1. Änderung nicht, sondern konkretisieren die bisherigen Festsetzungen lediglich. Zudem wird durch die Planungen keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 - 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist daher zulässig.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung - Am alten Bahndamm - vom 18.06.2013 abschließend ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgte gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf den von der Stadt Alsdorf dafür erworbenen Flächen nordwestlich des Plangebietes (Gemarkung Hoengen, Flur 29, Flurstücknummern 31, 108, 127, 144, 160, 162) durch Anlage einer

jungen Obstwiese. Diese dient der Wiederherstellung bzw. Ergänzung des vom NABU angesprochenen Obstbaumgürtels um Hoengen und ist keine Maßnahme zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Steinkäuze oder Rebhühner.

Vielmehr wurden die erforderlichen Schritte in Bezug auf den Steinkauz in der Vergangenheit bereits an anderer Stelle unternommen. Seit 2006 führt die Stadt Alsdorf mit dem „Managementplan der Steinkauzabweichlebensräume für BP Nr. 253 – Feldstraße und BP Nr. 275 – Am alten Bahndamm“ (erstellt im September 2006 von „pro terra“ Büro für Vegetationskunde, Tier- & Landschaftsökologie) entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion durch. Ein Bericht über die seitens der Stadt durchgeführten Maßnahmen wird jährlich der StädteRegion zugeleitet. Die Maßnahmen beinhalten insbesondere häufige Mahddurchgänge sowie Gehölzanpflanzungen nach Vorgabe des Fachplanes und Pflege der Nisthilfen.

Zusätzlich zu den im o. a. Managementplan dargestellten Flächen ist in unmittelbarer Nachbarschaft eine bislang intensiv genutzte Weide als nun extensiv zu bewirtschaftendes Dauergrünland mit Schaf- und Ziegenbeweidung verpachtet worden. Die daraus resultierenden kurzrasigen Flächen dienen auch der weiteren Verbesserung der Habitatqualität für den Steinkauz im Landschaftsraum Hoengen.

In Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde ist für diesen Winter das Aufhängen weiterer Steinkauzröhren im Bereich der hinteren Hahnengasse in Hoengen geplant.

Mit dem ökologischen Ausgleich für die geplante Flächeninanspruchnahme im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung, sowie der Herstellung der Ersatzlebensräume für den Steinkauz im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275, wurden somit alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich Natur- und Landschaft ordnungsgemäß umgesetzt. Einem Aussterben des Steinkauzes im Bereich des Plangebietes ist somit angemessen vorgebeugt worden. Sowohl für den Bebauungsplan Nr. 275, als auch dessen 1. Änderung sowie 2. Änderung ist eine Rechtswidrigkeit in Bezug auf natur- und artenschutzrechtliche Belange nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Anlage einer Obstwiese zum Ausgleich der planungsbedingten Flächeninanspruchnahme im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275 - 1. Änderung, nicht in unmittelbarem fachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der Anlage von Ersatzlebensräumen für den Steinkauz im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 275 steht. Ein Nachweis des Steinkauzes in den angelegten Obstwiesen ist daher seitens der Stadt Alsdorf nicht erforderlich.

Eine Prüfung des Vorhabens durch die Untere Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen erfolgte bereits im Zuge der jeweiligen gesetzlich vorgeschriebenen Behördenbeteiligungs- bzw. Offenlageverfahren. Hierbei wurden weder zur 1. Änderung noch zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 Bedenken seitens der übergeordneten Behörde geäußert, die Notwendigkeit einer Prüfung der Planungen durch die Höhere Landschaftsbehörde der Bezirksregierung wird daher seitens der Stadt Alsdorf in Frage gestellt.

Darstellung der Rechtslage:

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung – Am Alten Bahndamm – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung - wird durch die Verwaltung betrieben, darüber hinaus entstehen der Stadt Alsdorf keine Kosten.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 – Am alten Bahndamm – wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die sich in die vorhandene Stadtstruktur einfügt.

Um den Erhalt der im Plangebiet lebenden Tiere, insbesondere des Steinkauzes, für die lokale Fauna zu ermöglichen bzw. eine Beeinträchtigung ihrer Lebensräume zu verhindern, wurden frühzeitig Maßnahmen zum Schutz und Erhaltung der Arten erarbeitet und in einen Biotopmanagementplan aufgenommen. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist bereits erfolgt. Ein Bericht über die umgesetzten Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Arten wird in regelmäßigen Abständen der Unteren Landschaftsbehörde zugesandt.

Für den Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung – wurde der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 18.06.2013 (**Anlage 5**) erarbeitet, welcher einen planungsbedingten Eingriff von -103.291 ÖW ermittelt hat. Dieser wird auf einer 34.430 m² großen Fläche zwischen der ehemaligen Bahnlinie Mariagrube-Siersdorf und dem Plangebiet durch die Pflanzung einer jungen Obstwiese vollständig ausgeglichen. Da die Grundzüge der Planung durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 nicht berührt werden, wird der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 18.06.2013 auch als Grundlage für den Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 275 - 2. Änderung - erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen.

Anlage/n:

Anlage 1	Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 275 - 2. Änderung
Anlage 2	Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung - Am alten Bahndamm –
Anlage 3	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung
Anlage 4	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 275 – 2. Änderung –
Anlage 5	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung –
Anlage 6	Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung - Am alten Bahndamm –
Anlage 7	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 275 – 1. Änderung
Anlage 8	öffentliche Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 275 - 2. Änderung
Anlage 9	Anschreiben zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 275 - 2. Änderung
Anlage 10	Übersicht der Anregungen aus der Offenlage
Anlage 11	NABU, Schreiben vom 10.04.2016

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

