

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
25.11.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung
09.12.2010	Rat der Stadt Alsdorf
<p>Bebaungsplan Nr. 312 - Martin Struff Straße - a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, der 1. öffentlichen und 2. öffentlichen Auslegung b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 312 - Martin Struff Straße-</p>	

gez. Lo Cicero-Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

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 frühzeitigen Beteiligung (Vorlage 2010/438), aus der 1. öffentlichen Auslegung (Vorlage 2010/0677) und aus der 2. öffentlichen Auslegung (Vorlage 2010/837) die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlusssentwürfe
- b) den Bebauungsplan Nr. 312 – Martin Struff Straße – als Satzung.

Darstellung der Sachlage:

In seiner Sitzung am 09.09.2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 312 – Martin Struff Straße – gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Eine erneute Offenlage wurde erforderlich, da nach dem ersten Offenlagezeitraum eine Überarbeitung des Erschließungskonzeptes erfolgte, um den vorgebrachten Belangen durch eine Planüberarbeitung Rechnung zu tragen und das Konzept weiter zu optimieren.

Im Rahmen der ersten Offenlage bestanden seitens der Städteregion Aachen Bedenken, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einzelnen Versickerungsanlagen aufgrund der vorgesehenen Grundstückszuschnitte und Baugrenzen aus Platzmangel auf einem Teil der Grundstücke nicht realisierbar ist.

Hierzu wurden zur Vergrößerung möglicher Versickerungsflächen, um die Gegebenheiten einer dezentralen Versickerung zu begünstigen, die Tiefen der überbaubaren Flächen im überarbeiteten Bebauungsplan von 14,00 m auf teilweise 12,50 bzw. 13,00 m reduziert. Weiterhin wurde das südwestliche Baufenster des WA 2 verkürzt und im südwestlichen Teilabschnitt des WA 3 zwei einzelne Baufenster festgesetzt. Damit konnten die Bedenken der Städteregion Aachen bezüglich der Versickerung ausgeräumt werden (**Anlage 9**).

Sowohl das modifizierte Erschließungskonzept als auch die Reduzierung der Baufenstertiefe erforderten eine 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 312. Die 2. Öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 27.09.2010 bis zum 29.10.2010 statt.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (**Anlage 1**) liegt im Stadtteil Hoengen. Es wird im Osten durch die Martin Struff Straße begrenzt, westlich bildet die Wohnbebauung an der "Schillerstraße" die Grenze. Im Süden bildet der Friedhof die Grenze des Plangebietes, nördlich ist die Bebauung am "Im Franchsfeld" bzw. die Bebauung entlang der "Langstraße" die Grenze des Geltungsbereiches. Die Größe des Plangebietes beträgt 1,7 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Region Aachen, stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für den östlichen Teil des Gebietes bereits "Wohnbauflächen" dar. Für den westlichen Teil des Gebietes stellt der Flächennutzungsplan 2004 "Grünflächen" mit Zweckbestimmung "Friedhof" dar. Die Grünfläche war zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen. Jedoch kann mit jetzigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass der Friedhof zukünftig keine Erweiterungsflächen beanspruchen wird. Daher soll diese Fläche als Wohngebiet entwickelt werden.

Im Parallelverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 erforderlich. Die "Grünfläche" soll mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 in "Wohnbaufläche" geändert werden, damit der Bebauungsplan Nr. 312 aus dem Flächennutzungsplan 2004 entwickelt werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 312 - Martin Struff Straße - überplant den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 267 - Hoengen Sportplatz -. Der Bebauungsplan Nr. 267 stellt für das Plangebiet WA "Allgemeines Wohngebiet" dar. Eine Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 267 ist erforderlich, da die Friedhofserweiterungsfläche nur über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 267 erschlossen werden kann.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Da die im Flächennutzungsplan 2004 noch als "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Friedhof" ausgewiesene Fläche nicht mehr als Erweiterungsfläche für den Friedhof freigehalten werden muss, steht hier eine hochwertige städtebaulich integrierte Fläche für die innere Verdichtung zu Verfügung. Der Bebauungsplan Nr. 312 verfolgt daher das Ziel, die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche für hochwertiges Wohnen zu entwickeln.

Zugleich wird mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 267 die Erschließung dahingehend modifiziert, dass zum einem die Friedhofserweiterungsfläche über den Bebauungsplan Nr. 267 erschlossen werden kann. Zum anderen sollen durch die geänderte Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 267 neue Grundstückszuschnitte erzeugt werden, die eine hochwertige Wohnbebauung ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 312 (**Anlage 2**) ist der Vorlage mit der dazugehörigen Begründung (**Anlage 3**) beigelegt.

Die Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in der Vorlage 2010/438, aus der 1. öffentlichen Auslegung in der Vorlage 2010/0677.

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der 2. öffentlichen Auslegung

1. ENWOR GmbH Herzogenrath, Schreiben vom 01.10.2010 (Anlage 4)

Es wird auf die Stellungnahme vom 19.07.2010 bzw. vom 12.01.2010 verwiesen. Um Berücksichtigung und Beachtung der bestehenden Trinkwasserleitungen wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet ist nicht von Bestandsleitungen betroffen.

Beschlussvorschlag

Ein Beschlussentwurf ist nicht erforderlich, die Belange des Versorgungsträgers werden bei der Erschließungsplanung abgestimmt.

2. Erftverband Bergheim, Schreiben vom 07.10.2010 (Anlage 5)

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Stellungnahme vom 15.01.2010 berücksichtigt wird.

Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Eine geplante Versickerung sollte nur über belebte Bodenschichten erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Von dem Büro Dipl. Geol. R. Noppeney wurde für den Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 267 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten wurde im August 2009 für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 ergänzt. Gemäß Gutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken möglich, wenn im Bereich der Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch vorgenommen wird, um den oberen Lößlehm gegen gut durchlässiges Material auszutauschen. Damit wird die Verbindung zu Kiesschichten hergestellt, die in Tiefen unterhalb von 3 m anstehen. Für die Fläche der Parzelle 455 wird empfohlen, die Versickerung in den quartären Kieshorizont einzubinden.

Beschlussvorschlag

Ein Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

Weiterhin sind fristgerecht folgende Anregungen und Bedenken seitens der Öffentlichkeit bei der Verwaltung eingegangen.

3. Herr R., Im Franchsfeld; Schreiben vom 27.10.2010 (Anlage 6)

a) Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer festgesetzten Zweigeschossigkeit optisch dreigeschossige Baukörper entstehen können.

b) Es werden Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Dachgauben vermisst.

- c) Es fehlen Hinweise, dass Walmdächer und Krüppelwalmdächer nicht zulässig sind.
- d) Die festgesetzte Firsthöhe für das WA 4 sollte von 9 m auf 8 m reduziert werden.
- e) Es wird bemängelt, dass innerhalb der WA 3 und 4 nur drei Flächen für Garagen festgesetzt sind.
- f) Die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Durchfahrt zwischen ehemaligem Sportplatz und Friedhofserweiterungsfläche, das Fehlen von Lärmschutzmaßnahmen und die Aufhebung der Festsetzung öffentliche Grünfläche im Bereich der Kurve innerhalb der Durchfahrt werden kritisiert.
- g) Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen wird angezweifelt.

Stellungnahme der Verwaltung

zu a) Die festgesetzte Zweigeschossigkeit wird durch die zusätzlichen Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen, die eher einer Eingeschossigkeit entsprechen, eingeschränkt, so dass eine optische Dreigeschossigkeit ausgeschlossen ist.

zu b) Die Zulässigkeit von Dachgauben wird nicht eingeschränkt, um den zukünftigen Bauherren eine größtmögliche Flexibilität innerhalb der Grundrissgestaltung zu ermöglichen. In der festgesetzten II Geschossigkeit i.V.m. Trauf- und Firsthöhe wird das etwaige Ausmaß von Gebäuden adäquat gebremst.

zu c) Innerhalb der Planzeichnung wurde festgesetzt, dass lediglich Sattel- und Pultdächer zulässig sind.

zu d) Die Firsthöhe innerhalb des WA 4 wurde wie innerhalb des Bereiches Franchsfeld auf maximal 9 m festgesetzt. Aufgrund des Abstandes von ca. 30 m zwischen Baufenster und Bestandsbebauung kann der Höhenunterschied des Geländes vernachlässigt werden.

zu e) Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich ist pro Wohngebäude ein Stellplatz innerhalb des Vorgartenbereiches möglich. Auf die beidseitige Festsetzung von Garagenflächen für alle Baufenster wurde verzichtet, um den Straßenraum optisch nicht einzuengen und um eine geschlossene Straßenrandbebauung zu vermeiden. Für jedes Grundstück ist die Realisierung des notwendigen Stellplatznachweises gewährleistet.

zu f) Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze im Bereich der Durchfahrt wurde nach der 1. Offenlage von 8 auf 4 reduziert. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die geplante Grünfläche wurde aufgrund der geringen Größe nicht als solche festgesetzt, sondern wurde in die Verkehrsfläche einbezogen. Die Grünfläche soll wie ursprünglich geplant realisiert werden.

zu g) Trotz bestehender Neubaugebiete wird ein darüber hinausgehender Bedarf an attraktiven Baugrundstücken vornehmlich für die jüngere Generation aber aufgrund der zentralen Lage auch für ältere Einwohner Alsdorfs gesehen. Dieser Bedarf wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2009 bestätigt, das für den Eigentumsmarkt in Alsdorf ein hohes Bedarfsniveau konstatiert. Der Bedarf wird durch die hohe Nachfrage nach Grundstücken innerhalb des Plangebietes bestätigt. Der Bedarf an Grundstücken wird zusätzlich dadurch zunehmen, dass im Stadtnorden der Stadt Aachen das Campusgelände entwickelt wird. Daraus resultiert eine sehr hohe Anzahl neuer Arbeitsplätze, für die innerhalb der StädteRegion Aachen Wohnraum zur Verfügung zu stellen ist.

Beschlussvorschlag

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

4. Herr und Frau B., Im Franchsfeld; Schreiben vom 27.10.2010 (Anlage 7)

a) Die Möglichkeit der Zusammenlegung der Versickerungsflächen und des Verzichtes auf den Mindestabstand von 2 m zu benachbarten Flächen soll untersagt werden. Es wird ein höherer Mindestabstand zu den Grundstücken des Franchsfeldes gefordert.

Zu den Grundstücken ‚Im Franchsfeld‘ wird ein Erdwall gefordert, um bei Starkregen das nicht versickerbare Wasser aufzufangen.

b) Es wird um Erläuterung des Gesprächsergebnisses zwischen StädteRegion Aachen und Stadt Alsdorf hinsichtlich der Versickerung gebeten.

c) Die Firsthöhe soll auf maximal 8 m reduziert werden, weil durch die zukünftige Bebauung der freie Blick auf die Grünfläche nicht mehr gewährleistet ist. Beim Grundstückskauf war eine unverbaubare Lage zugesichert worden.

d) Der Option, weitere Baugrundstücke auf den rückwärtigen Grundstücksteilen an der Schillerstraße zu erschließen, wird widersprochen. Die späte Information über die vorgenannte Option wird bemängelt. Die Option widerspricht der Aussage, dass durch den Bebauungsplan ein in sich geschlossenes Wohnquartier geschaffen werden soll. Zudem werden dadurch die zu schützenden Güter wie Klima etc. beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

zu a) Durch die Zusammenlegung von Versickerungsflächen kann die Größe der Flächen reduziert und damit optimiert werden. Die Unterschreitung des Mindestabstandes von 2 m kann nur bei gegenseitigem Einvernehmen der betroffenen Nachbarn gestattet werden. Der Mindestabstand zu den Grundstücken des Franchsfeldes braucht gemäß Aussage des hydrogeologischen Gutachtens nicht erhöht werden. Gleichfalls ist ein Erdwall zum Auffangen des Regenwassers bei Starkregen nicht notwendig, weil im Bereich der Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss, um den oberen Lößlehm gegen gut durchlässiges Material auszutauschen. Damit wird die Verbindung zu gut durchlässigen Kiesschichten hergestellt, die in Tiefen unterhalb von 3 m anstehen. Somit ist bei Zusammenlegung ein gesicherter Abfluss des Regenwassers gewährleistet.

zu b) In Abstimmung mit der StädteRegion Aachen, Untere Wasserbehörde, wurden für die 2. Offenlage die überbaubaren Flächen in der Tiefe von 14 m auf 12,50 m reduziert, um ausreichende Grundstücksflächen für die dezentralen Versickerungsanlagen zur Verfügung stellen zu können. Aus dem gleichen Grund wurde das südwestliche Baufenster des WA 2 verkürzt und im südwestlichen Teilabschnitt des WA 3 zwei einzelne Baufenster festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Versickerungsanlagen in einem frühen Baustadium zu erstellen und möglichst zu koordinieren sind. Eine entsprechende Passage soll in den Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger und in die einzelnen Kaufverträge mit den zukünftigen Bauherren übernommen werden. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde von der StädteRegion aufgrund der vorgenommenen Änderungen keine Bedenken mehr geäußert (**Anlage 9**).

zu c) Die Firsthöhe innerhalb des WA 4 wurde wie innerhalb des Bereiches Franchsfeld auf maximal 9 m festgesetzt. Zusätzlich wurde die Traufhöhe auf maximal 4,50 m beschränkt. Aufgrund des inzwischen auf ca. 30 m vergrößerten Abstandes zwischen Baufenster und Bestandsbebauung kann der Höhenunterschied des Geländes vernachlässigt werden. Mit diesen Regelungen wurde den geltend gemachten belangen der Anwohner im Hinblick auf die Nachverdichtung bereits Rechnung getragen.

Es besteht jedoch kein Anrecht auf eine Aussicht über das eigene Grundstück hinaus. Die Lage der angrenzenden geplanten Baufenster innerhalb des WA 4 ermöglicht die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

und die gemäß der Landesbauordnung NRW notwendigen Abstandsflächen, die sowohl der Belichtung als auch sozialen Zwecken dienen.

zu d) Die Wahrnehmung der Option zur etwaigen Erschließung rückwärtiger Flächen der Grundstücke an der Schillerstr. setzt ein neues Bebauungsplanverfahren voraus, in dem die Umweltbelange geprüft und die Bürger beteiligt werden. Das Angebot des Anschlusses schafft keine Fakten, sondern bietet lediglich die Möglichkeit eventuell zukünftig zusätzliche Grundstücke zu erschließen, wie dies von Anwohnern in der Vergangenheit als Wunsch vorgetragen wurde. Diesbezüglich wäre zudem ein separates Umlegungsverfahren erforderlich. Durch die Erweiterungsmöglichkeit wird der in sich geschlossene Charakter des geplanten Wohngebietes nicht in Frage gestellt. Die Anschlussmöglichkeit hat sich aus der Erweiterung der Wendeanlage innerhalb der Verkehrsflächen auf der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche ergeben und war Inhalt der 2. Offenlage.

Beschlussvorschlag

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

5. Herr und Frau B., Im Franchsfeld, Schreiben vom 29.10.2010 (Anlage 8)

a) Die Bebauung der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche bedeutet eine Wertminderung der Grundstücke ‚Im Franchsfeld‘.

b) Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen wird in Frage gestellt, weil bereits mehrere Neubaugebiete in engerer Umgebung existieren. Es wird darauf hingewiesen, dass auch aus der Verwaltung und aus der Politik geäußert wurde, dass keine dringende Notwendigkeit der FNP-Änderung und der Bebauungsplanaufstellung gesehen wird.

c) Den Möglichkeiten, bei Regenwasserversickerungsanlagen auf den 2 m Abstand zum Nachbarn zu verzichten und Versickerungsflächen zusammenzulegen wird widersprochen. Durch die Zusammenlegung erhöht sich die Gefahr des Überlaufens, die bei zu gering dimensionierten Versickerungsanlagen besteht. Die Zusammenlegung widerspricht dem Ziel dezentraler Versickerungsanlagen.

d) Die Stadt soll schriftlich zusichern, dass auftretende Schäden, die durch die zusätzliche Versiegelung hervorgerufen werden, behoben werden.

e) Es wird um die Offenlegung der Ergebnisse des Erörterungstermins zwischen StädteRegion Aachen und Stadt Alsdorf gebeten.

f) Es wird auf die Neuerstellung der Verschattungssimulation hingewiesen.

g) Der festgesetzten Firsthöhe von 9 m für das WA 4 wird widersprochen, weil das Gelände bereits 1,30 m oberhalb des Geländes der bestehenden Bebauung liegt. Es wird eine geringere maximale Firsthöhe gefordert.

h) Die überbaubaren Flächen sollten für jedes Grundstück als einzelne Baufenster festgesetzt werden. Die Aneinanderreihung von Garagen sollte untersagt werden.

i) Die Option, weitere Baugrundstücke auf den rückwärtigen Grundstücksteilen an der Schillerstraße zu erschließen, wird kritisiert, weil deswegen viele alte Bäume gefällt werden müssten und sich die Stichstraße des jetzigen Plangebietes zu einer Durchgangsstraße entwickeln würde. Die mangelhafte Information der Bürger über die vorgenannte Option wird bemängelt. Außerdem wird der Erschließungsträger durch die Option bevorteilt.

Stellungnahme der Verwaltung

zu a) Mit Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe, Vergrößerung des Abstandes zur Bestandsbebauung etc. wurde den geltend gemachten Belangen der Anwohner bereits Rechnung getragen. Es besteht jedoch kein Anrecht auf eine freie Aussicht über das eigene

Grundstück hinaus. Die Lage der angrenzenden geplanten Baufenster innerhalb des WA 4 ermöglicht die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die gemäß der Landesbauordnung NRW notwendigen Abstandsflächen, die sowohl der Belichtung als auch sozialen Zwecken dienen.

zu b) Trotz bestehender Neubaugebiete wird ein darüber hinausgehender Bedarf an attraktiven Baugrundstücken vornehmlich für die jüngere Generation aber aufgrund der zentralen Lage auch für ältere Einwohner Alsdorfs gesehen. Dieser Bedarf wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2009 bestätigt, das für den Eigentumsmarkt in Alsdorf ein hohes Bedarfsniveau konstatiert. Der Bedarf wird durch die hohe Nachfrage nach Grundstücken innerhalb des Plangebietes bestätigt. Der Bedarf an Grundstücken wird zusätzlich dadurch zunehmen, dass im Stadtnorden der Stadt Aachen das Campusgelände entwickelt wird. Daraus resultiert eine sehr hohe Anzahl neuer Arbeitsplätze, für die innerhalb der StädteRegion Aachen Wohnraum zur Verfügung zu stellen ist.

zu c) Durch die Zusammenlegung von Versickerungsflächen kann die Größe der Flächen reduziert und damit optimiert werden. Die Unterschreitung des Mindestabstandes von 2 m kann nur bei gegenseitigem Einvernehmen der betroffenen Nachbarn gestattet werden. Im Bereich der Versickerungsanlagen muss ein Bodenaustausch vorgenommen werden, um den oberen Lösslehm gegen gut durchlässiges Material auszutauschen. Damit wird die Verbindung zu gut durchlässigen Kiesschichten hergestellt, die in Tiefen unterhalb von 3 m anstehen. Somit ist bei Zusammenlegung ein gesicherter Abfluss des Regenwassers gewährleistet. Das Konzept dezentraler Versickerungsanlagen schließt das Zusammenlegen einzelner Anlagen nicht aus. Die Dezentralität ist gleichbedeutend mit einer Regelung der Versickerung auf privaten Grundstücksflächen, die durch die Zusammenlegung einzelner Anlagen nicht in Frage gestellt wird.

zu d) Die Stadt entwickelt im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Entwässerungskonzepte und stellt bei einer Regenwasserbeseitigung über öffentliche Flächen die notwendigen Anlage und Leitungen zur Verfügung. Die Stadt ist dafür verantwortlich, dass diese entsprechend dem Stand der Technik realisiert werden. Die Stadt kann jedoch nicht für unvorhersehbare Regenereignisse haftbar gemacht werden.

zu e) In Abstimmung mit der StädteRegion Aachen, Untere Wasserbehörde, wurden für die 2. Offenlage die überbaubaren Flächen in der Tiefe von 14 m auf 12,50 m reduziert, um ausreichende Grundstücksflächen für die dezentralen Versickerungsanlagen zur Verfügung stellen zu können. Aus dem gleichen Grund wurde das südwestliche Baufenster des WA 2 verkürzt und im südwestlichen Teilabschnitt des WA 3 zwei einzelne Baufenster festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Versickerungsanlagen in einem frühen Baustadium zu erstellen und möglichst zu koordinieren sind. Eine entsprechende Passage soll in den Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger und in die einzelnen Kaufverträge mit den zukünftigen Bauherren übernommen werden. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde von der StädteRegion aufgrund der vorgenommenen Änderungen keine Bedenken mehr geäußert (**Anlage 9**).

zu f) Die aktuelle Verschattungssimulation war im Rahmen der 2. Offenlage erneuert bei der Stadt zur einzusehen (**Anlage 13**).

Zu g) Die Firsthöhe innerhalb des WA 4 wurde wie innerhalb des Bereiches Franchsfeld auf maximal 9 m festgesetzt. Zusätzlich wurde die Traufhöhe auf maximal 4,50 m beschränkt. Aufgrund des Abstandes von ca. 30 m zwischen Baufenster und Bestandsbebauung kann der Höhenunterschied des Geländes vernachlässigt werden.

zu h) Die überbaubaren Flächen wurden im Bereich des WA 4 innerhalb eines Baufensters zusammengefasst, um eine ausreichende Flexibilität in der Grundstückseinteilung zu gewährleisten. Eine geringe Dichte wird hinreichend durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 erreicht. Zusätzlich wird die 50 % Überschreitungsmöglichkeit der

GRZ auf maximal 25 % eingeschränkt. Innerhalb der WA 3 und WA 4 wurden die Standorte für Garagenflächen reduziert festgesetzt, um den geschlossenen Eindruck der zukünftigen Bebauung zu minimieren und um den Straßenraum nicht einzuengen.

zu i) Die Wahrnehmung der Option zur etwaigen Erschließung rückwärtiger Flächen der Grundstücke an der Schillerstr. setzt ein neues Bebauungsplanverfahren voraus, in dem die Umweltbelange geprüft und die Bürger beteiligt werden. Das Angebot des Anschlusses schafft keine Fakten, sondern bietet lediglich die Möglichkeit, eventuell zukünftig zusätzliche Grundstücke zu erschließen, wie dies von Anwohnern in der Vergangenheit als Wunsch vorgetragen wurde. Zudem ist ein separates Umlegungsverfahren erforderlich. Durch die Erweiterungsmöglichkeit wird der in sich geschlossene Charakter des geplanten Wohngebietes nicht in Frage gestellt. Die Erschließungsstraße wird auch weiterhin den Anliegern vorbehalten und sich nicht zu einer Durchgangsstraße entwickeln. Die Anschlussmöglichkeit hat sich aus der Erweiterung der Wendeanlage innerhalb der Verkehrsflächen auf der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche ergeben und war Inhalt der 2. Offenlage. Die Option der Anschlussmöglichkeit schafft dem Erschließungsträger keine Vorteile, sondern dient insbesondere den Anwohnern in der Schillerstraße, die die rückwärtigen Grundstücksteile aus Altersgründen künftig eventuell ihren Kindern zwecks Bebauung zur Verfügung stellen möchten.

Darstellung der Rechtslage:

Das Bebauungsplanverfahren Nr.312 - Martin Struff Straße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 27.07.1997 (BGBl. I S.2141) durchgeführt, in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Bebauungsplan Nr. 312 - Martin Struff Straße - ist von der Alsdorfer Bauland GmbH in Auftrag gegeben worden. Die Alsdorfer Bauland GmbH trägt die Erschließungskosten.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche werden Wohnflächen ohne weitere Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen geschaffen. Es handelt sich um eine Maßnahme der "inneren Verdichtung".

Anlage/n:

- 1) Plangebiet
- 2) Bebauungsplanentwurf Stand 2. Offenlage mit textl. Festsetzungen
- 3) Begründung
- 4) Schreiben TÖB
- 5) Schreiben TÖB
- 6) Schreiben Bürger
- 7) Schreiben Bürger
- 8) Schreiben Bürger
- 9) Schreiben Städteregion Aachen
- 10) Gutachten (Immissionsgutachten)
- 11) Gutachten (Erkundung Luftschutzstollen)
- 12) Gutachten (Hydrogeologisches Gutachten)
- 13) Verschattungsmodell Stand 2. Offenlage