

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
27.01.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung
03.02.2011	Rat der Stadt Alsdorf
<p><b>Bebauungsplan Nr. 321 - Viehaustraße -</b>  <b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung</b>  <b>b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 321- Viehaustraße -</b></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 2010/0874) und der öffentlichen Auslegung (Vorlage 2011/0958) die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe
- b) den Bebauungsplan Nr. 321 – Viehaustraße – als Satzung

## **Darstellung der Sachlage:**

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (**Anlage 1**) liegt im Stadtteil Blumenrath zwischen der Poststraße/Viehaustraße/August Schmidt Straße und hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

### Planerische Rahmenbedingung

Der Regionalplan - REP - stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des BP 321 W – Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan Nr. 321 gemäß § 13a BauGB aufgestellt wurde, kann er von den Darstellungen des FNP abweichen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Da in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ein Gewerbegebiet vorhanden ist, entspricht die planerische Konzeption des BP 321, die Fläche als MI – Mischgebiet- zu entwickeln und somit eine „Pufferzone“ zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung zu schaffen, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ein eigenständiges Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist daher nicht erforderlich, denn der Gesetzgeber räumt gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit ein, den FNP im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsplanes.

### Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümer des Bereiches zwischen Poststraße/Viehaustraße/August Schmidt Straße haben ein Planungskonzept erarbeiten lassen. Auf dieser Grundlage wurde der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses an der August Schmidt Straße eingereicht. Da in Abstimmung mit der Städteregion Aachen der eingereichte Bauantrag nur im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme gesehen werden kann, ist zur Entwicklung der Fläche Planbedarf und das Erfordernis eines Bebauungsplanverfahrens gegeben, denn gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um etwaige Planungsunwägbarkeiten von vorneherein zu begegnen, wurde auch trotz 13a-Verfahren eine frühzeitige Behördenbeteiligung mit verkürzter Frist sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als Verfahrensschritt durchgeführt (Vorlage 2010/0874).

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.12.2010 bis 14.01.2011 statt.

Bei Bebauungsplänen die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

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

## **A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage**

### **1. EWV Energie- und Wasserversorgungs GmbH, Schreiben vom 15.12.2010 (Anlage 4)**

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans seitens des EWV. Ferner wird auf das Schreiben der EWV vom 26.10.2010 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

## **Schreiben der EWV – Energie- und Wasserversorgung GmbH vom 26.10.2010 (Anlage 5)**

*Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind.*

*Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass entsprechend der Richtlinien bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen sind.*

*Die Bestandspläne Strom und Gas sind beigelegt. Diese sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden.*

*Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.*

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Aussagen betreffen die anschließende Detailplanung und sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden dem Planinitiator zur Berücksichtigung mitgeteilt, damit EWV rechtzeitig im Rahmen der nachfolgenden Planung beteiligt wird.

### **Beschlussvorschlag**

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

## **2. enwor Energie- und Wasser vor Ort, Schreiben vom 30.12.2010 (Anlage 6)**

Es wird auf die Stellungnahme vom 25.10.2010 verwiesen.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

## **Schreiben der enwor Energie- und Wasser vor Ort vom 25.10.2010 (Anlage 7)**

*Es wird ein Bestandsplan der Trinkwasserleitungen übergeben mit der Bitte, die Leitungen bei den Planungen zu berücksichtigen und zu beachten.*

*Sollten bei der späteren Realisierung der Baumaßnahmen Versorgungsanlagen Wasser umgelegt bzw. gesichert werden müssen, so richtet sich die damit verbundene Kostenfrage nach dem gültigen Konzessionsvertrag.*

*Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.*

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Aussagen betreffen die anschließende Detailplanung und sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden dem Planinitiator zur Berücksichtigung mitgeteilt, damit enwor rechtzeitig im Rahmen der nachfolgenden Planung beteiligt wird.

### **Beschlussvorschlag**

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

## **3. StädteRegion Aachen, Schreiben vom 30.12.2010 (Anlage 8)**

Es bestehen seitens der Städteregion keine grundsätzlichen Bedenken gegen die genannten Änderungen des Bebauungsplans.

Es werden folgende Hinweise und Anregungen vom Umweltamt (A 70) gemacht:

#### Zu a). Wasserwirtschaft:

Es bestehen gegen die Offenlegung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme vom 29.10.2010 verwiesen.

Das Bodengutachten verbleibt bei der Unteren Wasserbehörde.

#### **Schreiben vom 10.11.2010 der StädteRegion Aachen zu Wasserwirtschaft (Anlage 9):**

##### **a.) Wasserwirtschaft:**

*Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.*

*Die anfallenden Niederschlagswässer sollen gemäß den Planunterlagen versickert werden. Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund sind im Rahmen der Bauanträge wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.*

#### Zu b). Immissionsschutz:

Es werden keine Bedenken aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes gegen das Planvorhaben erhoben.

Hinweise:

1. Bedingt durch den zeitlichen Verlauf des bisherigen Planvorhabens stehen Aussagen in der gutachterlichen Stellungnahme der Accon Köln GmbH vom 14.10.2010 teilweise im Widerspruch zu den Angaben des Bebauungsplanes (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand)
2. Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In anstehenden Baugenehmigungsverfahren sollte Wert darauf gelegt werden, dass das neue Mischgebiet diesen Charakter erhält und nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.
3. Bei Erweiterungsmaßnahmen der angrenzenden Gewerbebetriebe ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine Lärmprognose der Nachweis zu erbringen, dass die zugrunde gelegten Emissionkontingente eingehalten werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

##### Zu a.) Wasserwirtschaft:

Die Erforderlichkeit der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde gemäß der Anregung der Unteren Wasserbehörde vom 10.11.2010 sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung bereits wie folgt ergänzt:

Die Herstellung einer Versickerungsanlage bedarf einer behördlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG. Die Erlaubnis ist frühzeitig (im Rahmen der Bauanträge) bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen. Somit ist der Anregung im Plan hinreichend Rechnung getragen.

##### Zu b.) Immissionsschutz:

Zu Hinweis 1.)

Die Darlegungen zum Thema Lärmschutzwall bleiben auch weiterhin Bestandteil des Gutachtens, um die (Nicht-)Erforderlichkeit nachvollziehbar darzulegen und ausreichend in die kommunale Abwägung einstellen zu können. Das Gutachten bleibt insofern weiter in dieser Form bestehen.

Zu Hinweis 2.)

Dass eine „wirkliche“ Nutzungsmischung Planungsabsicht für diesen Planbereich ist, ist durch die Plankonzeption sowohl im Gestaltungsplan als auch im Rechtsplan dokumentiert. Angedacht ist, im Bereich der Poststraße eher die gewerbeorientierten Nutzungen

unterzubringen. So ist in diesem Bereich sowohl eine größere Bautiefe als auch eine größere Gebäudehöhe als im übrigen Planbereich festgesetzt.

Die Mischung und Unterbringung von Wohn- und wohnverträglichen Gewerbenutzungen ist daher Ziel der Stadt für diesen Bebauungsplanbereich. Letztendlich unterliegt diese Prüfung auf Ebene der Baugenehmigung jedoch der Unteren Bauaufsicht.

Zu Hinweis 3.)

Die Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes ist nicht Gegenstand des hiesigen Planverfahrens, dennoch wurde durch den Gutachter auch ein möglicher Entwicklungsspielraum des angrenzenden Gewerbegebietes unter akustischen Gesichtspunkten geprüft. Hier war es Ziel der Stadt Alsdorf, eine Einschätzung zu erlangen, in welcher Weise die GE-Flächen auch anderwärtig genutzt werden können bzw. welche Entwicklungsspielräume bestehen und ob hier eventuell die heranrückende MI-Nutzung einschränkend wirkt und daraufhin präventive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden würden.

Aus diesem Grund wurde analog zu einem Bauleitplanverfahren für bestehende Gewerbeareale eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Hierbei zeigt sich, dass Restriktionen für das bestehende Gewerbegebiet letztlich aus den im Flächennutzungsplan mit Wohnbauflächen ausgewiesenen Gebieten herrühren und nur wenig durch das Plangebiet bestimmt werden. Insgesamt werden jedoch auf allen Gewerbeflächen die zulässigen Geräuschemissionen noch nicht ausgeschöpft, so dass noch Entwicklungsspielraum besteht.

Das Gewerbegebiet ist heute weitgehend entwickelt. Da zum jetzigen Zeitpunkt ein Nebeneinander von Gewerbe und Mischnutzung möglich ist und konkret keine Nutzungsänderungen im Gewerbeareal anstehen, ist eine Überplanung des Gewerbeareals (Bebauungsplan mit Festsetzung von Emissionskontingenten) bislang nicht erfolgt. Bei etwaigen Erweiterungsmaßnahmen wird eine Lärmprognose gefordert.

Erst wenn sich innerhalb des Gewerbeareals eine Änderung oder Planungsabsicht abzeichnet, besteht aus Sicht der Stadt Alsdorf die Notwendigkeit einer Bauleitplanung. Diese Notwendigkeit ist aber nicht durch das Bauleitplanverfahren BP 321 begründet.

### **Beschlussvorschlag**

#### Zu a.) Wasserwirtschaft:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen ist durch entsprechende Aufnahme in die textlichen Festsetzungen und der Begründung Rechnung getragen.

#### Zu b.) Immissionschutz:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen ist mit dem ausführlichen Schallgutachten Rechnung getragen.

## **4. Polizeipräsidium Aachen, Schreiben vom 17.12.2010 (Anlage 10)**

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere StVO und RAST, an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen wird.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche im Einzelnen ist nicht mehr Gegenstand des hiesigen Bebauungsplanverfahrens. Die einschlägigen Vorschriften werden im Rahmen der nachfolgenden Planung berücksichtigt.

## **Beschlussvorschlag**

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

### **5. Erft Verband, Schreiben vom 14.12.2010 (Anlage 11)**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht gegen den Bebauungsplan seitens des Erftverbandes keine Bedenken, wenn die Stellungnahme vom 3.11.2010 auch weiterhin inhaltlich berücksichtigt wird.

#### **Schreiben des Erft Verbandes vom 03.11.2010 (Anlage 12):**

*Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Eine geplante Versickerung des Niederschlagswassers sollte jedoch nur über belebte Bodenschichten erfolgen. Gem. § 51a LWG ist Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die gesetzlichen Vorgaben zur Niederschlagsentwässerung sind bereits in der Planfassung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) innerhalb dieses Bebauungsplanes in tiefer liegenden Schichten durch geeignete dezentrale Versickerungsanlagen vorzunehmen ist. Eine entsprechende Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen. (Für die Bemessung der Anlage ist das 50jährige Regenereignis zu Grunde zu legen).

Im Zuge der Planung wurde ein Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser erstellt (Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten, Planungsbüro Dipl. Geologe Raimund Noppeney, 07.05.2010). Gemäß Ergebnis des Gutachtens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen und auch der sonstigen versiegelten Flächen des Baugebietes auf den Grundstücken grundsätzlich möglich. Aufgrund der geologischen Situation sowie der Grundstückskonzeption und den damit verbundenen eingeschränkten Platzverhältnissen ist allerdings eine Versickerung über die belebte Bodenzone aus gutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen. Die Versickerung über die belebte Bodenzone ist auch nicht erforderlich, da sich das Plangebiet außerhalb eines Wasserschutzgebietes befindet und von einer Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der angedachten Nutzungen nicht auszugehen ist, zumal Garagenvorflächen und Stellplatzflächen von dieser Versickerungspflicht ausgenommen sind.

Die Forderung des Erftverbandes der Versickerung über die belebte Bodenzone ist daher nicht erforderlich und zurückzuweisen. Im Bauleitplanverfahren wurde dies durch die zuständige Untere Wasserbehörde auch nicht gefordert.

Die Herstellung einer Versickerungsanlage bedarf einer behördlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (StädteRegion Aachen) im Rahmen des Bauantrags. Detailregelungen zur Versickerung sind dann je nach konkreter Nutzung im Rahmen dieser Erlaubnis zu klären.

## **Beschlussvorschlag**

Der Anregung des Erftverbandes zur Versickerung über die belebte Bodenschicht wird mit Hinweis auf das hydrogeologische Gutachten und die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde nicht gefolgt.

## **6. Straßen.NRW. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 07.01.2011**

Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen (Lärm und Luftschadstoffe) sowie die Ausweisung und Bemessung entsprechender Schutzvorkehrungen in ihrer Zuständigkeit liegen. An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich keine Forderungen gestellt werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Schutzvorkehrungen vor Verkehrsemissionen von Anlagen des Landesbetriebes sind nicht erforderlich. Forderungen an den Straßenbaulastträger diesbezüglich werden nicht gestellt.

### **Beschlussvorschlag**

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

### **Darstellung der Rechtslage:**

Das Bebauungsplanverfahren Nr.321 - Viehaustraße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) durchgeführt, in der zuletzt geänderten Fassung.

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Die Kosten des Lärmschutzgutachtens zum Nachweis der Gebietsverträglichkeit der an das Gewerbegebiet heranrückenden Wohnbebauung, die geotechnische Planung zur Versickerung von Niederschlagswasser sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

### **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Durch die Entwicklung der Fläche wird eine weitere Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

**Anlage/n:**