

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
20.10.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung
24.11.2011	Rat der Stadt Alsdorf
<p>Flächennutzungsplan 2004 – 5.Änderung – Alte Aachener Straße - a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung b) Beschluss über die 5.Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 – Alte Aachener Straße -</p>	

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

gez. Lo Cicero-Marenberg
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 (siehe Vorlage) und aus der öffentlichen Auslegung die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe
- b) die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 – Alte Aachener Straße -

Darstellung der Sachlage:

Abweichend von der ursprünglichen TOP-Bezeichnung in der Einladung zum Ausschuss für Stadtentwicklung am 20.10.2011 kann bereits in dieser Sitzung die Abwägung der FNP-relevanten Belange erfolgen sowie der Beschluss über die 5.Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 gefasst werden. Mit zeitlichem Vorlauf zum Bebauungsplan Nr.295 wird die Flächennutzungsplan-Änderung der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt werden, gleichzeitig wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 295 fortgeführt (erneute Offenlage ist hier erforderlich, siehe auch VL Nr. 2011/1392).

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 - Alte Aachener Straße - liegt im Stadtteil Busch. Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 überplant das Gelände der ehemaligen Grundschule Busch. Das Plangebiet wird südlich durch die Eisenbahnstraße sowie nördlich und östlich durch die angrenzenden Ackerflächen begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha (**Anlage 1**).

Mit der Entscheidung des Rates, die Grundschule Busch nicht mehr zu sanieren, sondern einen Neubau auf dem Anna Gelände zu realisieren, wurden die Weichen gestellt, das bisherige Gelände der Grundschule Busch zu überplanen und im Sinne eines Flächenrecyclings dort ein neues Wohngebiet zu schaffen – dabei wird dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter Berücksichtigung optimierter Infrastrukturausnutzung Rechnung getragen.

Ziel der Planung ist es, insbesondere jungen Familien Neubauf Flächen als positiver Impuls für den Ortsteil unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung zu bieten, die durch die fußläufige Entfernung der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen auf dem nahe gelegenen Anna-Gelände attraktiv sind (Kita, Grundschule, avisiertes Kultur- und Bildungszentrum, Energeticon etc.) und die durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Euregiobahn-Haltepunkt hinsichtlich der Anbindungsmöglichkeiten im ÖPNV besonders günstig sind.

Der derzeitige Flächennutzungsplan 2004 stellt für die Fläche des Grundschulgeländes "Flächen für den Gemeinbedarf" dar. Damit der Bebauungsplan Nr. 295, der einen größeren Planumgriff aufweist, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist es notwendig mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (**Anlagen 2a und 2b**) die "Gemeinbedarfsflächen" in "Wohnbauflächen" zu ändern.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr.295 aufgestellt, der für den überwiegenden Teil des Plangebietes WA - Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Lediglich für die Flächen des Altenheimes und des Kindergartens (nördlich des hiesigen FNP-Änderungsbereichs) setzt er "Fläche für den Gemeinbedarf" fest.

Die Begründung sowie der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 - Alte Aachener Straße - liegen der Vorlage als **Anlage 3** bei.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 07.12.2009 bis zum 15.01.2010 durchgeführt.

In der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen von der Öffentlichkeit und von den Behörden vorgebracht (Übersicht siehe **Anlage 4a**).

A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung – Öffentlichkeit -

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen von Bürgern vorgebracht:

1. Von 41 Bürgerinnen und Bürgern wurden Unterschriftenzettel vorgelegt (siehe Anlage 4b)

Die 41 Bürgerinnen und Bürger widersprechen der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 sowie dem Bebauungsplan Nr.295. Sie sind gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbaufläche“ und regen an, die Flächen der Grundschule in öffentlicher Hand zu belassen und für soziale und kulturelle Aktivitäten bereit zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Folgen des demografischen Wandels im Zusammenhang mit der Optimierung von Schulstandorten sowie gebäudewirtschaftlicher Fragestellungen sind bereits im Vorfeld Grundsatzbeschlüsse des Rates der Stadt Alsdorf erfolgt. In der Folge ist die Nutzung der Grundschule Busch bereits aufgegeben worden und eine Verlagerung der Schüler zum inzwischen angenommenen neuen Schulstandort Grundschule Anna erfolgt. Als Kommune mit großen finanziellen Belastungen verfolgt die Stadt ein vom Rat beschlossenes Konzept zur nachhaltigen Optimierung öffentlicher, Bildungs-, kultureller und sozialer Infrastruktureinrichtungen, die einem umfassenden Antrag zur Städtebau-Förderkulisse Soziale Stadt zu Grunde liegen. In Planung ist vor diesem Hintergrund im Bereich der Kraftzentrale das sog. Kultur- und Bildungszentrum (KuBiZ); dort sollen künftig neben Gymnasium und Realschule bspw. auch die Jugendkunstschule „Aber Hallo“ und andere kulturelle Nutzungen untergebracht werden, die dem Ortsteil Busch in günstiger Entfernung zur Verfügung stehen. Während die Grundschulgebäude in Kürze abgerissen werden sollen, wird die Turnhalle zunächst erhalten, um in der Übergangszeit bis zum avisierten Bauvorhaben KuBiZ auch die Jugendkunstschule „Aber Hallo“ weiter zu beherbergen. Da die Schulnutzung bereits aufgegeben ist, ist zwangsläufig die planungsrechtliche Änderung der Gebietsausweisung erforderlich. Perspektivisch ist die soziale / kulturelle Nutzung in der bisherigen Turnhalle (vgl. „Aber Hallo“) innerhalb eines Wohngebietes zulässig, so dass diese geltend gemachten Belange einer Änderung der FNP-Darstellung in „Wohnbaufläche“ auch nicht entgegenstehen. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren hinsichtlich einer bauabschnittsweise realisierbaren Planvariante überarbeitet. In der Vergangenheit wurde u.a. als weiterer Ausweichstandort für bisherige Vereinsnutzungen bereits eine Sonderbaufläche für Vereinsnutzung jenseits der Bahnlinie planungsrechtlich ausgewiesen.

Mit der Überplanung des bisherigen Schulgeländes im Sinne eines Flächenrecyclings bietet sich dort ein geeigneter Standort für ein neues Wohngebiet für junge Familien; das geplante Baugebiet liegt unmittelbar am Haltepunkt der Euregiobahn und ist fußläufig von den vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen auf dem Anna-Gelände gut zu erreichen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Anregungen der 41 Bürgerinnen und Bürgern aufgrund der Grundsatzbeschlusslage des Rates nicht zu folgen. Da die Schulnutzung bereits aufgegeben ist, ist zwangsläufig die planungsrechtliche Änderung der Gebietsausweisung erforderlich, zumal perspektivische soziale/ kulturelle Nutzungsansätze auch innerhalb von Wohnbauflächen zulassungsfähig sind und diese geltend gemachten Belange einer Änderung der FNP-Darstellung somit nicht entgegenstehen. Die Stadt verfolgt ein vom Rat beschlossenes Konzept zur nachhaltigen Optimierung öffentlicher, Bildungs-, kultureller und sozialer Infrastruktureinrichtungen, womit im Rahmen des avisierten KuBiZ auf dem nahe liegenden Anna-Gelände vielfältiger Ersatz für die geltend gemachten entfallenden Nutzungen geschaffen wird, die dem Ortsteil Busch in besonders günstiger Entfernung zur Verfügung stehen.

B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung - Behörden -

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen von den Behörden vorgebracht:

1. EWW – Energie- und Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 16.12.2009 (Anlage 5)

Die EWW – Energie- und Wasserversorgung GmbH äußert zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 und zum Bebauungsplan Nr.295 keine grundsätzlichen Bedenken. Sie bittet im Bebauungsplan um die Ausweisung eines Stationsplatzes (3 x 5 m) für eine bestehende Ortsnetzstation an der Pastor-Josef-Borgmann-Straße bzw. an der Turnhalle an der Eisenbahnstraße sowie die Ausweisung einer bestehenden Gasdruckregelanlage (3 x 5m) an der Alten Aachener Straße/Grundschulgelände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die hiesigen Anregungen sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes. Die diesbezüglichen Belange sind in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes Nr. 295 zu regeln und wurden entsprechend im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Die hiesigen Belange sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes und werden in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes geregelt.

2. ENWOR – Energie & Wasser vor Ort, Schreiben vom 17.12.2009 (Anlage 6)

Die Firma ENWOR gibt in ihrem Schreiben Hinweise zur Trinkwasserversorgung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die hiesigen Anregungen sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes. Die diesbezüglichen Belange sind in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes Nr. 295 bzw. der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Die hiesigen Belange sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes und werden in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes geregelt bzw. bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3. EVS - Euregiobahn Verkehrsschienenetz GmbH, Schreiben vom 21.12.2009 (Anlage 7)

Die EVS GmbH bringt keine Einwände zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 und zum Bebauungsplan Nr.295 vor. Sie begrüßt die Errichtung von neuen Wohngebieten in der Nähe von Haltepunkten. Sie weist jedoch darauf hin, dass durch die Baumaßnahme keine Beeinträchtigung des Eisenbahnbetriebes kommen darf und bittet daher um rechtzeitige Mitteilung über den Baubeginn und Bauablauf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geltend gemachten Belange seitens des Euregiobahn-Betriebs stehen der FNP-Änderungsabsicht nicht entgegen und sind Gegenstand der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes; so werden in einer gutachtlichen Stellungnahme zum B-Plan Nr. 295 etwaig erforderliche Aspekte des Schallschutzes gewürdigt und im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlichenfalls festgesetzt. Informationen zum Baubeginn /-ablauf werden der EVS GmbH zu gegebener Zeit mitgeteilt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Die hiesigen Belange stehen der FNP-Änderungsabsicht nicht entgegen und werden in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes geregelt.

4. Städteregion Aachen, A 32 – Amt für Ordnungsangelegenheiten, Rettungswesen und Bevölkerungsschutz, Schreiben vom 29.12.2009 (Anlage 8)

Vom A 32 der Städteregion Aachen wurde mitgeteilt, dass im Bebauungsplangebiet eine Löschwassermenge von 1600l/min zur Löschwasserversorgung erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die hiesigen Anregungen sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes. Die geltend gemachten Belange stehen der FNP-Änderungsabsicht nicht entgegen und sind Gegenstand der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Die hiesigen Belange sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes und werden in der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes geregelt bzw. bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

5. Städteregion Aachen, S 90 – Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Tourismus und Europa, Schreiben vom 15.01.2010 (Anlage 9)**A 61.1 Straßenbau und Verkehrsplanung**

Es wird angeregt, die auf der ehemaligen EBV-Bahntrasse bestehende Fuß- und Radwegverbindung für Grundschüler durch eine gute Beleuchtung aufzuwerten und damit den Hol-/Bringverkehr zur Grundschule auf dem Anna-Gelände zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die hiesigen Anregungen sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes, zumal der Fuß- und Radweg auf der ehemaligen EBV-Bahntrasse außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung liegt und kann daher in diesem Planverfahren nicht geregelt werden. Da es sich um eine perspektivisch wünschenswerte begleitende Maßnahme hinsichtlich einer optimierten Anbindung an das Anna-Gelände handelt, wird diese Anregung an die berührten Fachgebiete FG 3.3 - Schulen und FG 4.3 - Bauen und Verkehr weitergegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Die hiesigen Belange sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes, zumal sie Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderungen betreffen.

Darstellung der Rechtslage:

Das Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 - Alte Aachener Straße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB)-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung durchgeführt.

Zum Satzungsbeschluss wurden, zur Aktualisierung der Ausgangssituation seit der Offenlage, geringfügige redaktionelle Änderungen der Begründung vorgenommen.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Aufgrund der Haushaltssituation sollen die Erschließungsmaßnahmen einem Dritten (Projektentwickler/Bauträger) übertragen werden. Neben den üblichen Kosten für den Straßen-/Kanalbau etc. entstehen zusätzliche Kosten durch den Abbruch der Grundschulgebäude sowie die Entsorgung der Schulhoffläche (zur Zeit entsprechende Vorbereitung durch die IGA). Das Grundstück der Grundschule ist in städtischem Eigentum; die Einnahmen durch die avisierte Wohnbauflächenveräußerung fließen in den städtischen Haushalt und sind Gegenstand bisheriger Konsolidierungsbeschlüsse.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplan-Änderung Nr.5 - Alte Aachener Straße - werden die rechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr.295 - Alte Aachener Straße - geschaffen.

Mit der Umnutzung des bisherigen Grundschulgeländes im Sinne eines Flächenrecyclings wird ein Neubaugebiet ohne weitere Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen geschaffen. Es handelt sich um eine Maßnahme der "inneren Verdichtung". Somit wird eine Inanspruchnahme von Freiflächen und der daraus resultierende Eingriff in die Natur vermieden.