

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 29.11.2012 Ausschuss für Stadtentwicklung	
<p>Bebauungsplan Nr.275 - 1.Änderung – Am Alten Bahndamm (Feldstraße)</p> <p>a) Billigung des Bebauungsplanes Nr.275-1.Änderung – Am Alten Bahndamm</p> <p>b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung</p>	

_____	_____	gez. Hermanns
Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Assessor
_____	_____	_____
Dezernent	Kaufm. Betriebsleiter ETD	Techn. Betriebsleiter ETD
_____	_____	
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt den Bebauungsplan Nr.275-1. Änderung – Am alten Bahndamm –
- b) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.275 – Am alten Bahndamm – 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 genaue Abgrenzung 1. Änderungsbereiches ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des 1. Änderungsgebietes beträgt ca. 4,0 (39.584 m²).

Planerische Rahmenbedingungen:

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der 1. Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Der 1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr.275 – Am alten Bahndamm – liegt aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.275 – Am alten Bahndamm - außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ (Rechtskraft 28.02.2005).

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Alsdorf (Rechtskraft 19.05.2004) stellt für den 1. Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Für den zu ändernden Bereich sind derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.275 – Am alten Bahndamm – vom 21.12.2006 maßgeblich. Der 1. Änderungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Anlass und Ziel der Planung:

Der Bebauungsplan Nr.275 – Am alten Bahndamm - wurde am 21.12.2006 (**Anlage 2**) rechtskräftig. Ziel der Planung war die Schaffung einer gehobenen Wohnbebauung in attraktiver Lage entlang der Feldstraße.

Ursprungsgedanke des Bebauungsplanes Nr.275 (**Anlage 2**) war es, am Ortsrand von Alsdorf - Hoengen eine Wohnbebauung zu realisieren, die zum einen die ländlich gewachsene Siedlungsstruktur in diesem Bereich berücksichtigt; zum anderen eine Arrondierung des Ortsrandes und somit eine klare Abgrenzung des Ortsrandes zur Landschaft hin ermöglicht. Daher wurden Höfe zugelassen, um die zwischen 4 bis 6 Wohnhäuser gruppiert sind. Die Baugrundstückstiefe liegt zwischen 60 m und 65 m. Die Erschließung erfolgt jeweils über kleine Stichstraßen, die in einem Platz münden. Mit dieser Wohnform sollte gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht werden. Um den ländlichen Charakter des Plangebietes zu unterstreichen, sollten große Baugrundstücke gebildet werden, die eine Grünvernetzung in die angrenzenden Wiesenflächen erlauben.

Hinsichtlich der teilweise noch nicht realisierten Planbereiche entlang der Feldstraße, haben sich im Zuge der Konkretisierung der Planung zwischenzeitlich einige Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.275 begründen. In diesem Zusammenhang steht insbesondere eine erforderliche Anpassung der neu geplanten Baugrundstücke an die jeweiligen Grundstücksgrenzen der einzelnen Eigentümer, um ein komplexes Umlegungsverfahren und damit verbundene Kosten zu vermeiden. Darüber hinaus wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.275 ein Teil des städtebaulichen Konzeptes überarbeitet (**Anlage 3**), um verbesserte Realisierungs- und Vermarktungsbedingungen zu schaffen. Ziel der Überarbeitung ist es, die Planung an die aktuelle Wohnraum- und Grundstücksflächennachfrage anzupassen und somit eine flexible, zeitgemäße Siedlungsstruktur zu gewährleisten sowie die Qualität des Wohnstandortes Hoengen langfristig zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr.275 -1. Änderung sieht daher für den vorderen östlichen Planbereich entlang der Feldstraße fünf Wohnhöfe (**Anlage 3**) unterschiedlichen Charakters vor, um die zwischen 5 bis 9 Wohnhäuser gruppiert sind und die – dem Ursprungsziel der Planung

folgend - ein gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen. Die Erschließung der Wohnhöfe erfolgt über kleine Stichstraßen (zum Teil öffentliche Verkehrsflächen sowie Privatstraßen bzw. gemeinsame Zufahrten). Die Wohnhöfe wurden an die vorhandenen Grundstücksparzellierungen und Eigentümerverhältnisse angepasst sowie der öffentliche Erschließungsaufwand optimiert.

Im westlichen Planbereich soll eine einzeilige Bebauung ermöglicht werden. Die Erschließung dieser Bauparzellen erfolgt direkt über die Feldstraße (**Anlage 3**). Auch diese wurden an die vorhandenen Grundstücksparzellierungen und Eigentümerverhältnisse angepasst sowie hinsichtlich der Verkehrsflächen und des Erschließungsaufwandes optimiert.

Um den ländlichen Charakter des gesamten Plangebietes zu unterstreichen werden die Baugrundstücke mit Größen zwischen 325 m² und 822 m² großzügig zugeschnitten, so dass eine gute Durchgrünung und Vernetzung mit dem angrenzenden Freiraum gewährleistet wird. Die Baufenstertiefen im Plangebiet liegen zwischen 10 m und 14 m. Ferner werden Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern festgesetzt. Die Geschossigkeit wird, auf zwei Vollgeschosse begrenzt und die GRZ mit 0,4 festgesetzt, um hier dem Maßstab dieses sensiblen Raumes zu entsprechen (**Anlage 5 +6**). Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Trauf – und Firsthöhe (Traufhöhe: von 3,5 m auf 5,0 m; Firsthöhe: von 7,0 m auf 8,0 m), um ein einheitliches Erscheinungsbild zu ermöglichen. Diesbezügliche Befreiungen wurden im Bereich des Bebauungsplanes bereits durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gebilligt und entsprechen damit der verfolgten planerischen Zielsetzung.

Erste Abstimmungen des städtebaulichen Konzepts mit den Eigentümern haben bereits stattgefunden. Insgesamt ist festzuhalten, dass der erarbeitete städtebauliche Entwurf (**Anlage 3**) auf eine positive Resonanz seitens der Eigentümer stößt.

Der Bebauungsplan (**Anlage 4**), mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) sowie der Begründung (**Anlage 6**) ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Erschließungskonzept:

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Falterstraße und Feldstraße. Von der Feldstraße zweigen kleine Stichwege in die einzelnen Wohnhöfe ab, die in einem Platz münden. Die Stichwege werden in den größeren Wohnhöfen als öffentliche Verkehrsflächen und in den kleineren Wohnhöfen als private Verkehrsflächen (Privatstraßen) bzw. gemeinsame Zufahrten ausgebaut. Vorgesehen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Stichwege als Mischverkehrsflächen.

Die Erschließung der einzeiligen Bebauung im hinteren westlichen Teil des Plangebietes erfolgt direkt über die Feldstraße. Die Feldstraße soll als Erschließungsstraße mit einer Breite von 11,5 m ausgebaut werden, wodurch ein zügiges Abfließen des Verkehrs sowie ausreichend öffentliche Stellplätze gewährleistet werden sollen.

Um die Erreichbarkeit der verbleibenden Parzellen hinter der Wohnbebauung zu sichern, wurden Erschließungsmöglichkeiten als auszuparzellierende Wegeflächen im Plan vorgesehen. Diese sollen mit ca. 4,0 m Breite als private Verkehrsflächen ausgebaut werden.

Durch die Nähe der L 240, der L 136 (Jülicher Straße) sowie der K 10 (Eschweilerstraße) ist eine gute überörtliche Anbindung gegeben.

Darstellung der Rechtslage:

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.275 – 1. Änderung – Am alten Bahndamm – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414, in der zuletzt geänderte Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Herstellung der ergänzenden Kanalisation sowie der Stickerschließungen erfolgt durch die Bauherren bzw. die künftigen Investoren (Erschließungsträger). Ferner werden Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Feldstraße durch die Stadt Alsdorf gemäß BauGB erhoben.

Die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs soll zum Teil auf den hinter der geplanten Bebauung sich befindenden Parzellen erfolgen. Weitere Ausgleichmaßnahmen sollen auf geeigneten externen Flächen erfolgen, die noch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln sind. Die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs erfolgt über Kostenerstattungsbeiträge.

Die Herstellung der Ersatzlebensräume für den Steinkauz und andere bedrohte Arten wurde bereits als vorbereitende Maßnahme durch die Stadt Alsdorf realisiert.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.275 – Am alten Bahndamm – wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, ermöglicht. Es handelt sich bei diesem Vorhaben um die Arrondierung des Ortsteils Alsdorf - Hoengen und die klare Abgrenzung des Ortsrandes zur Landschaft hin. Mit der Entwicklung dieses neuen Wohngebietes entstehen stadtteilbezogene Neubaumöglichkeiten in einer sehr attraktiven Wohnlage, mit einer guten Anbindung an die K 10, L 136 und die A 44 sowie ausreichend wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen. Die geplanten Wohnstraßen als Stichstraßen mit Aufenthaltsräumen bieten zudem eine individuelle Wohnform, mit der Möglichkeit der Bildung von sozialen Gemeinschaften.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.275 -1. Änderung ist nicht bebaut und stellt als Grünland mit zahlreichen Gehölzstrukturen sowie Ackerfläche einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen, Insekten, Kleinsäuger sowie Vögel, insbesondere den Steinkauz, dar. Um den Erhalt der hier lebenden Tiere für die lokale Fauna zu ermöglichen bzw. eine Beeinträchtigung ihrer Lebensräume zu verhindern, wurden frühzeitig Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Arten erarbeitet und in den 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 Oberen Landschaftsbehörde zugesandt.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan, Bebauungsplan Nr.275 - 1. Änderung – Am alten Bahndamm –

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 275 – Am alten Bahndamm –

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr.275 - 1. Änderung – Am alten Bahndamm –

Anlage 4: Bebauungsplan Nr.275 – 1. Änderung - Am alten Bahndamm

Anlage 5: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.275 – 1. Änderung –Am alten Bahndamm

Anlage 6: Begründung zum Bebauungsplan Nr.275 – 1. Änderung –Am alten Bahndamm

Anlage 7: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.275 – 1. Änderung