

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
14.03.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung
25.04.2013	Rat der Stadt Alsdorf
<p>Außenbereichssatzung – Auf der Sief</p> <p>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der zweiten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden, Auf der Sief, Gemarkung Alsdorf, Flur 65, Teil aus den Flurstücken 58/1 und 60</p> <p>b) Beschluss über die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Neusener Straße, Gemarkung Alsdorf, Flur 65, Teil aus den Flurstücken 58/1 und 60</p>	

_____	_____	_____
Bürgermeister	Erster Beigeordneter	gez. Hermanns Assessor
_____	_____	_____
Dezernent	Kaufm. Betriebsleiter ETD	Techn. Betriebsleiter ETD
_____	_____	
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 Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Behörden die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) die Außenbereichssatzung „Auf der Sief“ (Neusener Straße) für die Flächen Gemarkung Alsdorf, Flur 65, Teil aus den Flurstücken 58/1 und 60.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet (**Anlage 1**) befindet sich östlich der Broicher Siedlung zwischen der Straße „Am Siefengraben“, sowie der „Neusener Landstraße“ (L 136). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.800 qm.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan (RP) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ sowie „Regionale Grünzüge“ dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Auf der Sief“ - „Flächen für Landwirtschaft“ dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II. Für den Bereich wird als Entwicklungsziel die „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ angestrebt.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 06.09.2012 beschlossen, für die Flächen Gemarkung Alsdorf, Flur 65, Teil aus den Flurstücken 58/1 und 60 eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

In dieser Sitzung beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB. Diese Beteiligung fand in der Zeit vom 17.09.2012 bis einschließlich 19.10.2012 statt.

Nach Überarbeitung der Außenbereichssatzung, durch welche u.a. Änderungen bzw. Ergänzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Lage der Weißdornhecke erfolgte beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 29.11.2012 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die zweite Beteiligung der berührten Behörden und betroffenen Bürger fand in der Zeit vom 24.01.2013 bis einschließlich 08.02.2013 statt.

Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die konkrete Absicht einer in Alsdorf ansässigen Firma, die seit über 70 Jahren im Bereich der Neusener Straße gelegene Möbeltischlerei und –werkstatt zu modernisieren und zu erweitern. Dadurch sollen neben einer Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes auch die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert, bzw. neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Ziel der Außenbereichssatzung „Auf der Sief“ ist es, nach Rückbau eines Teils der bestehenden Werkstatt (**Anlage 2**) einen Neubau zu ermöglichen (**Anlage 3**), der neben einer Modernisierung auch eine Erweiterung des bestehenden Handwerksbetriebes zulässt. In der Planung werden bestehende, verkehrs- und immissionstechnischen Problemen, aber auch Aspekte des Landschaftsschutzes hinreichend berücksichtigt.

Mit der Außenbereichssatzung wird die bestehende Wohnbebauung und der Gewerbebetrieb im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 - 7 BauGB planungsrechtlich gesichert. Dabei sollen u.a. auch nicht genehmigte Bauten abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Ohne die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs 6 BauGB wäre dieses Vorhaben nicht realisierbar. Eine weitere Verfestigung einer Splittersiedlung oder eine Ausweitung des Gebietes wird mit der Aufstellung der Satzung ausgeschlossen, da der Geltungsbereich eindeutig definiert ist.

Instrument der Außenbereichssatzung „Auf der Sief“

Mit einer Satzung nach § 35 Abs. 6 kann die Gemeinde für bestimmte bauliche Gebiete im Außenbereich eine Begünstigung für sogenannte „sonstige Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 schaffen. Die Satzung ändert dabei nichts an der Zuordnung zum Außenbereich, sondern modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 BauGB.

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von "Splittersiedlungen" im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Außenbereichssatzung „Auf der Sief“ bezieht sich auf einen bereits seit über 70 Jahren überwiegend baulich genutzten Bereich, der aufgrund seiner langjährigen Nutzungen als Möbeltischlerei und -werkstatt keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung aufweist. Die vorhandene Wohnbebauung erreicht aufgrund ihrer Größe und der räumlichen Zuordnung zu den anderen Gebäuden ein städtebauliches Gewicht, das die Funktion des Außenbereichs als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 maßgeblich beeinträchtigt.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB unterliegt nicht der Pflicht der zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) liegt nicht vor.

Die Außenbereichssatzung „Auf der Sief“ (**Anlage 4**) mit der Begründung (**Anlage 5**) und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (**Anlage 6**) sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Eine Übersicht der eingereichten Stellungnahmen aus der 2. öffentlichen Auslegung der Außenbereichssatzung - Auf der Sief (Neusener Straße) ist dieser Vorlage als **Anlage 7** beigelegt

1. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 30.01.2013 (Anlage 8)

Die Stellungnahme vom 10.10.2012 (**Anlage 9**) wird aufrechterhalten.

Stellungnahme vom 10.10.2012: Durch die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes wird die Wirtschaftlichkeit des Ackerbaus auf diesem Feldblock noch stärker eingeschränkt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme in Form einer Weißdornhecke, die unmittelbar an die Grenze der verbleibenden Ackerfläche gepflanzt werden soll wird abgelehnt, da Schattenwirkung und Nährstoffkonkurrenz durch die Hecke den Ackerertrag mindert.

Das Ausgleichsdefizit kann ggf. über das Ökokonto der Stadt Alsdorf gedeckt werden. Es erfolgt weiterhin der Hinweis, dass bei Pflanzung der Weißdornhecke der Mindestabstand von 2 m zur angrenzenden Ackerfläche unbedingt einzuhalten ist. Es wird angeregt den Bewuchs des verbleibenden Saumstreifens durch Mahd oder Mulchen klein zu halten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Heckenstruktur entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wird durch eine einreihige Weißdornhecke ersetzt. Dies entspricht dem im Landschaftsplan I für diesen Bereich festgesetzten Entwicklungsziel 3: „Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten und stark vernachlässigten Landschaft“.

Der Abstand der geplanten Weißdornhecke vom benachbarten Grundstück wurde bereits aufgrund der Anregung vom 10.10.2012 auf 2,00 m festgesetzt.

Die Ersatzmaßnahme für das entstandene Ausgleichsdefizit wird entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Außenbereichssatzung „Auf der Sief“ auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Hoengen, Flur 27, Parzelle 40 (90 qm) und Gemarkung Alsdorf, Flur 68, Flurstück 75 (346 qm) ausgeführt.

Um die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Fläche nicht zu beeinträchtigen wird festgesetzt, dass die Pflege des verbleibenden Saumstreifens zwischen der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Parzelle im Südwesten des Plangebietes und der geplanten Weißdornhecke durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erfolgen soll.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt der Anregung zur Pflege des Saumstreifens entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes zu folgen und eine entsprechende Festsetzung zur Pflege des Saumes in die Außenbereichssatzung zu übernehmen.

2. Regionetz GmbH, Schreiben vom 31.01.2013 (Anlage 10)

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend den Richtlinien zu sichern und Mindestabstände einzuhalten sind.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kosten die durch die Anpassung von Straßenkappen entstehen trägt der Veranlasser.

Eine Erweiterung der Erdgasversorgung des Gebietes erfolgt unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Anfrage.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abstimmung mit den Versorgern, zu denen auch die Regionetz GmbH gehört, erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung bezüglich der Versorgungs- und Anschlussleitungen im Plangebiet zur Kenntnis.

3. Städteregion Aachen – A 85 – Amt für regionale Entwicklung, Schreiben vom 04.02.2013 (Anlage 11)

Gegen das Verfahren bestehen seitens der Städteregion Aachen keine Bedenken. Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht:

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Erlaubnisse im Rahmen des Bauantrages den zukünftig angeschlossenen Flächen und maßgebenden Einwohnergleichwerten angepasst werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

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

4. Straßen NRW – Regionalniederlassung Ville-Eifel, Schreiben vom 06.02.2013 (Anlage 12)

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken unter der Voraussetzung, dass nur die vorhandene Zufahrt genutzt wird und dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschnitt 3.4, im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bepflanzung die RAS-LG bzw. LP maßgebend ist.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei der Neuanpflanzung von Bäumen der Abstand zum Verkehrsraum so zu wählen ist, dass keine passiven Schutzeinrichtungen erforderlich sind. Der Mindestabstand bei der Neupflanzung von Bäumen beträgt 4,50 m, in Abhängigkeit von der Beschaffenheit der Straße können auch größere Abstände erforderlich werden. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes ist die Aufstellung passiver Schutzeinrichtungen zu prüfen. Zweige, Äste und Buschwerk dürfen nicht in den lichten Raum hineinreichen. In Einschnitten beträgt der Abstand mindestens 0,50 m von der Entwässerungsmulde. Die Kurveninnenseiten sind zur Erhaltung ausreichender Sicht auf Dauer von störendem Bewuchs freizuhalten.

Radwege sollen zum Schutz der Baumwurzeln außerhalb des Traufbereichs von Baumkronen, jedoch mindestens im Abstand von 1,50 m vom Stamm geführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht geprüft wurde, ob Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm auf der L 136 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Alsdorf. Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Sinne der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs ist bereits im Entwurf der Außenbereichssatzung nur eine gebündelte Zufahrt im Bereich der heutigen Zufahrt festgesetzt worden.

Eine Überprüfung der Sichtfelder im Bereich der Anbindung erfolgte über ein Sichtdreieck gem. den o.g. Richtlinien (**Anlage 13**). Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Außenbereichssatzung keine Beeinträchtigung der Sichtfelder im Bereich der Einmündung zu erwarten sind.

Die Grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich auf den Ersatz der vorhandenen Hecke, die zum einen als Abgrenzung zum angrenzenden Landschaftsraum und zum anderen zur Eingrünung der geplanten Stellplätze entlang der Neussener Landstraße (L 136) dienen. Damit wird dem im Landschaftsplan I für diesen Bereich festgesetzten Entwicklungsziel 3 entsprochen. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird festgesetzt, dass für die Bepflanzung im Rahmen der Ausführungsplanung die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung bzw. Landschaftspflege (RAS-LG bzw. LP) maßgebend sind.

Eine Neupflanzung von Bäumen ist nicht vorgesehen.

Mit der Außenbereichssatzung wird dem vorhandenen Betrieb im Bereich der Parzelle 58/1 eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben. Ein Anspruch auf Lärmschutz besteht für ein einzelnes Vorhaben nicht. Der Eigentümer hat im Rahmen der Baugenehmigung etwaige erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen und im Vollzug umzusetzen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt der Anregung bezüglich der Berücksichtigung der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung bzw. Landschaftspflege (RAS-LG bzw. LP) bei der Bepflanzung zu folgen und eine entsprechende Festsetzung in die Satzung aufzunehmen.

5. Straßen NRW – Autobahnniederlassung Krefeld, Schreiben vom 06.02.2013 (Anlage 14)

Es wird auf die Stellungnahme vom 04.10.2012 (Anlage 15) verwiesen:

Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Planung keine Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung entlang der Autobahn geltend gemacht werden können.

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:

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung basiert auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch – BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit der Bebauung der vorgenannten Grundstücke entstehen für die Stadt Alsdorf keine Kosten. Evtl. erforderliche Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Die Außenbereichssatzung ermöglicht eine baurechtliche Sicherung des historisch entstandenen Wohnhauses und Betriebes im Außenbereich. Eine weitere bauliche Entwicklung in angrenzende Außenbereichsflächen ist nicht gegeben.

Der durch die Außenbereichssatzung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wurde im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt. Der daraus resultierende externe ökologische Ausgleich ist Bestandteil der Satzung.

Anlage/n:

- Anlage 1: Plangebiet
- Anlage 2: Bestand
- Anlage 3: Entwurf
- Anlage 4: Satzungstext
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Anlage 7: Übersicht Anregungen 2. Offenlage
- Anlage 8: Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 30.01.2013
- Anlage 9: Landwirtschaftskammer NRW, Stellungnahme vom 10.10.2012
- Anlage 10: regionetz GmbH, Schreiben vom 31.01.2013
- Anlage 11: Städteregion Aachen – A 85 – Amt für regionale Entwicklung,
Schreiben vom 04.02.2013
- Anlage 12: Straßen NRW – Regionalniederlassung Vile-Eifel, Schreiben vom 06.02.2013
- Anlage 13: Sichtdreieck
- Anlage 14: Straßen NRW – Autobahnniederlassung Krefeld, Schreiben vom 06.02.2013
- Anlage 15: Straßen NRW – Autobahnniederlassung Krefeld, Stellungnahme vom 04.10.2012

