

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
14.03.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Bebauungsplan Nr.242 – 1.Änderung – Schaufenberg-Süd a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.242 – 1.Änderung – Schaufenberg-Süd b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr.242 – 1.Änderung – Schaufenberg</p>	

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

Beschlussvorschlag:

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

- a) beschließt den Bebauungsplan Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd (**Anlage 1**) liegt im südlichen Teil des Stadtteils Schaufenberg auf der ehemaligen Fläche des Bauhofes. Im Süden grenzt es an die Luisenstraße und im Westen schließt sich die Bebauung entlang der Luisenstraße an. Im Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd durch die Bebauung östlich der Straße „Am Kreuzberg“ begrenzt. Nördlich befinden sich die Fläche des Friedhofs sowie die „Resi-Quint-Straße“. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 44 und umfasst die Flurstücke 539, 1176, 1177, 1178. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,46 ha (ca. 4.619 m²).

Planerische Rahmenbedingungen:

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

Der Flächennutzungsplan 2004 weist die Fläche als "Wohnbaufläche" aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 242 – Schaufenberg-Süd (**Anlage 3**) mit Rechtskraft vom 06.02.2002. Der Bebauungsplan Nr. 242 setzt für die Fläche des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie private Grünfläche und Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes II Baesweiler-Alsdorf-Merkstein, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

Anlass und Ziel der Planung:

Obwohl für die Fläche des Plangebietes bereits seit dem 06.02.2002 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 242 – Schaufenberg-Süd existiert, konnte bisher keine Entwicklung der Fläche erfolgen. Dies lässt sich sowohl mit der großen Nähe zur stark befahrenen Luisenstraße, als auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242 begründen, welche einen sehr engen Rahmen für eine bauliche Entwicklung schaffen. Ein Beispiel hierfür ist die bebaubare Fläche in dem allgemeinen Wohngebiet (WA1) an der Straße „Am Kreuzberg“. Hier wurde der Haustyp „Hausgruppe“ festgesetzt, für dessen Vermarktung bisher keine Nachfrage vorhanden war. Ähnliches gilt für das Mischgebiet (MI1), in welchem die festgesetzten Baufenster und Baulinien nur eine Gebäudezeile parallel zur Luisenstraße zulassen.

Diese Rahmenbedingungen führten zu der heute vorhandenen Bebauungssituation, mit den bereits fast vollzählig errichteten Einzel- und Doppelhäusern an der nördlich gelegenen Resi-Quint-Straße und der großräumigen Baulücke an der Luisenstraße und der Straße „Am Kreuzberg“.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd ist eine Anfrage eines Investors zur Ermittlung einer geeigneten Fläche für die Errichtung einer Wohneinrichtung für behinderte Menschen im Stadtgebiet der Stadt Alsdorf.

Nachdem durch die Verwaltung verschiedene Standorte ermittelt und vorgeschlagen wurden, entschied sich die Alexianer Aachen GmbH für den südlichen Teil des Flurstücks 1177, Gemarkung Alsdorf, Flur 44, an der Ecke Luisenstraße/ Am Kreuzberg (**Anlage 5**). Durch das Interesse des Investors an dieser Stelle ein Wohngebäude zu errichten, ergibt sich die Gelegenheit eine Baulücke entlang einer der Hauptzufahrten in Richtung der Innenstadt von Alsdorf zu schließen und somit ein geschlossenes und städtebaulich attraktives Bild entlang der Luisenstraße zu schaffen.

Das geplante Vorhaben lässt sich für den Investor jedoch nur dann sinnvoll realisieren, wenn das Gebäude zu der Straße „Am Kreuzberg“ ausgerichtet wird und damit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242 bezüglich der Baugrenzen und Baulinien abweicht. Diese und weitere Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242 wurden bereits durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf im nicht-

öffentlichen Teil der Sitzung vom 29.01.2013 (Vorlagennummer 2013/0024/2.1) gebilligt.

Im nächsten Schritt soll nun der Bebauungsplan Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd aufgestellt werden. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist sowohl eine Überplanung der betroffenen Fläche des Mischgebietes (MI1) unter Berücksichtigung des Bauvorhabens des Investors, als auch eine Anpassung des nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes (WA1). Über die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in diesem Bereich, soll die Vermarktbarkeit der Fläche verbessert werden, um so eine Entwicklung im Bereich des WA1 anzuregen und eine unattraktive Baulücke entlang der Luisenstraße zu schließen.

Für den Bebauungsplan Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd liegt ein städtebaulicher Entwurf (**Anlage 2**) vor, welcher die zukünftig mögliche Bebauung veranschaulicht.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 wurde unter Berücksichtigung der ursprünglich vorgesehenen, parallel zur Luisenstraße verlaufenden Gebäudestellung innerhalb des Mischgebietes (MI1) ein Schallschutzgutachten erstellt. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 242 unter Punkt 9. fassadenbezogene Lärmpegelbereiche (**Anlage 4**) festgeschrieben. Da mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd unter anderem eine Veränderung der Gebäudestellung im Bereich des MI1 einhergeht, muss dieses Schallschutzgutachten gutachterlich überprüft und an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Unter Umständen sind zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Schaufenberg und der allseitig vorhandenen Bebauung, handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Dies ermöglicht eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Hierbei kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes und der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann. Die Öffentlichkeit kann Anregungen während der öffentlichen Auslegung vorbringen.

Darstellung der Rechtslage:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd müssen die schalltechnische Untersuchung vom März 2001 sowie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom Juli 2000, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 erstellt wurden, überarbeitet werden. Die Kostenübernahme für die Untersuchungen ist noch nicht abschließend geklärt.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von inklusivem Wohn- und Lebensraum für geistig oder mehrfach behinderte Menschen geschaffen. Ziel ist es, diese Menschen in das unmittelbare Wohnumfeld zu integrieren und durch Unterstützung und Begleitung zur eigenständigen Gestaltung ihres Alltags anzuleiten.

Gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Juli 2000, welcher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 - Schaufenberg-Süd - erstellt wurde, können alle Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Dieser landschaftspflegerische Fachbeitrag muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd überarbeitet werden. Sollte sich hierbei die

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz negativ verändern, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird eine Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden.

Anlage/n:

- Anlage 1 Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 242 - Schaufenberg-Süd -
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 242 Schaufenberg-Süd
- Anlage 5 Entwurf zum Vorhaben des Investors