

**öffentliche Sitzung**

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
14.03.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p><b>Bebauungsplan Nr.338 – Ofden Festwiese</b>  <b>a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.338 – Ofden Festwiese (§ 13a BauGB)</b>  <b>b) Vorstellung von vier städtebaulichen Varianten zum Bebauungsplan Nr. 338 – Ofden Festwiese</b></p>	

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.338 – Ofden Festwiese gemäß § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren
- b) beschließt auf der Grundlage der Variante Nr. .... das Verfahren durchzuführen

## Darstellung der Sachlage:

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.338 – Ofden Festwiese befindet sich im Stadtteil Alsdorf- Ofden. Er umfasst die Flurstücke 71, 221 und 429, Flur 48 in der Gemarkung Alsdorf. Das Plangebiet wird

- im Norden durch das Flurstück 429,
- im Osten durch das Flurstück 72,
- im Süden durch die Verlängerung Bonhoefferstraße,
- im Westen durch das Flurstück 295 begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.338 - Ofden Festwiese ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 9.440 m<sup>2</sup> (ca. 0,95 ha)

### Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ dar.

Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan I „Herzogenrath – Würselen“ der StädteRegion Aachen Landschaftsschutzgebiet dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2004 ist der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.338 – Ofden Festwiese als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie Fest-, Dorfplatz und Freiluftveranstaltungen“ dargestellt. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird für das geplante Allgemeine Wohngebiet – WA entsprechend § 13a im Wege der Berichtigung vorgenommen.

Der Bebauungsplan Nr.338 – Ofden Festwiese überplant eine kleine Fläche im Westen des Bebauungsplanes Nr.190 – Siedlung Ofden -. Der Bebauungsplan Nr.190 – Siedlung Ofden weist diese Fläche als „Grünfläche“ aus (**Anlage 2**).

### Anlass der Planung

Die Nachfrage nach preisgünstigen und attraktiven Wohnangeboten, insbesondere preisgünstigen Eigenheimen steigt in vielen deutschen Städten und Gemeinden seit einigen Jahren ununterbrochen an, so auch in Alsdorf. Vor allem der bleibende Wert der Immobilie, ihre Sicherheit als Altersvorsorge sowie der Wunsch nach Eigentum erhöhen die Nachfrage nach Eigenheimen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann der Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Eigenheimen in Stadtteil Alsdorf-Ofden nur schwer nachgekommen werden. Die vorhandenen Wohngebiete in Ofden sind nahezu bebaut. Mit den noch unbebauten Grundstücken kann nur noch kurzfristig der Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden. Einige Wohnbaugebiete befinden sich erst in der Entwicklung, so dass erst mittel- bis langfristig mit ihrer Realisierung zu rechnen ist. Um der Nachfrage nach erschlossenem neuem Wohnbauland gerecht zu werden, soll nunmehr der vorhandene Siedlungsbereich im Westen maßvoll erweitert bzw. bestehende Freiflächen nachverdichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen eignet sich die Festwiese hinter der Evangelischen Kirche gut für eine Wohnbebauung. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Schule, Kindergarten und Spielplatz sowie das Ortsteilzentrum mit dem Einzelhandel. Alle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft sowie den Tierpark und bietet so vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Außerdem wird das Plangebiet

seit einigen Jahren nicht mehr als Freizeitfläche (Festwiese) genutzt. Durch eine nachhaltige Nachverdichtung könnte diese wieder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

### Ziel der Planung

Um den bestehenden Bedarf nach Eigenheimen decken zu können und zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung soll für die Fläche „Ofdender Festwiese“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen attraktive kleinere bis mittelgroße Wohnbauflächen geschaffen werden, die der späteren Stadtentwicklung nicht entgegenstehen, aber ein allgemein ungestörtes Wohnen in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglichen. Das zu beplanende Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet – WA entwickelt werden. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise an die angrenzende Bebauung in Norden und Süden anlehnen.

Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung wurden zunächst 4 städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet, welche die unterschiedlichen Möglichkeiten einer Nachverdichtung darstellen. Die Variante 1 (**Anlage 3**) und 3 (**Anlage 5**) sehen lediglich eine einzeilige Bebauung in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vor. Um die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft zu gewährleisten, wurden die Baugrundstücke mit Größen zwischen 397 m<sup>2</sup> und 665 m<sup>2</sup> großzügig zugeschnitten, so dass eine gute Durchgrünung und Vernetzung mit dem angrenzenden Freiraum gesichert wird. Die städtebaulichen Entwicklungskonzepte 2 (**Anlage 4**) sieht eine zweizeilige Bebauung in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vor. Sie orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der angrenzenden Bebauung und verbessert das Stadtbild deutlich, da die seit Jahren ungenutzte bzw. selten genutzte Brachfläche wieder einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt wird. Da langfristig die Nutzung der Wiese als Festwiese nicht ausgeschlossen werden kann, wurde in den Varianten 1 – 3 ein Teil der Wiese für Festivitäten frei gehalten. Hier können ein Festzelt von der Größe 15 m x 50 m, ein Karussell sowie diverse Feststände aufgestellt werden.

Um den bestehenden Bedarf nach Eigenheimen decken zu können wurde im städtebaulichen Entwicklungskonzept Nr. 4 (**Anlage 6**) eine vollständige Bebauung des Plangebietes mit freistehenden Einzelhäusern, Grundstücksgößen zwischen 440 m<sup>2</sup> und 690 m<sup>2</sup> sowie nach Süden bzw. Südwesten ausgerichteten Gärten vorgesehen.

Insgesamt werden mit den 4 städtebaulichen Entwicklungskonzepten preisgünstige und attraktive Wohnformen vorgestellt, welche insbesondere jungen Familien die Möglichkeit bieten sollen, Eigentum in vertrauter Wohnumgebung bilden zu können.

### Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz sowie die neu auszubildenden Erschließungsstraßen. Durch das bereits vorhandene Fußwegenetz ist das Plangebiet auch fußläufig mit der Alsdorfer Innenstadt, sowie dem Naherholungsgebiet Broichbachtal verknüpft.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet erfolgt hauptsächlich auf den jeweiligen Grundstücken, sodass keine Beeinträchtigungen des motorisierten Verkehrs durch zusätzliche Stellplätze im Straßenraum zu erwarten sind.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens Nr.338 – Ofdener Festwiese- ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung.

Das vorliegende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.338 – Ofdener Festwiese- erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Da die Nachnutzung und Nachverdichtung einer überplanten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen ist und eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, entspricht der vorliegende Bebauungsplan Nr.338 den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Folglich wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

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

Die Bauleitplanung wird durch die Stadtverwaltung betrieben und die damit verbundenen Kosten durch die Stadt Alsdorf getragen. Durch die Vermarktung der Grundstücke entstehen der Stadt Alsdorf Einnahmen.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.338 – Ofdener Festwiese wird die planungsrechtliche Grundlage zum Bau einer attraktiven Wohnbebauung geschaffen. Unter der Berücksichtigung der aktuellen Wohnraumnachfrage in Alsdorf-Ofdener kann nachhaltiger Wohnraum realisiert werden und den Wohnbedürfnissen der Alsdorfer Bevölkerung Rechnung getragen.

Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird eine Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.338 – Ofdener Festwiese wird die planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich geschaffen.

### **Anlage/n:**

**Anlage 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.338

**Anlage 2:** Bebauungsplan Nr.190 – Siedlung Ofdener

**Anlage 3:** Städtebaulicher Entwurf Nr. 1

**Anlage 4:** Städtebaulicher Entwurf Nr. 2

**Anlage 5:** Städtebaulicher Entwurf Nr. 3

**Anlage 6:** Städtebaulicher Entwurf Nr. 4