

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
14.03.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Bebauungsplan Nr.324 – Bonhoefferstraße (§ 13a BauGB) a) Billigung des Bebauungsplanes Nr.324 - Bonhoefferstraße b) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.324 – Bonhoefferstraße</p>	

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Assessor

Dezernent

Kaufm. Betriebsleiter ETD

Techn. Betriebsleiter ETD

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt den Bebauungsplan Nr.324 – Bonhoefferstraße-
- b) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.324 - Bonhoefferstraße

Darstellung der Sachlage:

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.324 – Bonhoefferstraße befindet sich im Stadtteil Alsdorf- Ofd. Er umfasst die Flurstücke 219 und 220, Flur 48 in der Gemarkung Alsdorf. Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Theodor-Seipp-Straße,
- im Osten durch die Theodor-Seipp-Straße sowie die Daniel-Schreber-Straße,
- im Süden durch die Bonhoefferstraße,
- im Westen durch das Flurstück 72 begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.324 - Bonhoefferstraße ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4.655 m² (ca. 0,5 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.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I– „Herzogenrath – Würselen“ der StädteRegion Aachen (Rechtskraft 15.03.2005).

Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2004 stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Kindergarten“ dargestellt (**Anlage 2**). Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird für das geplante Allgemeine Wohngebiet entsprechend § 13a im Wege der Berichtigung vorgenommen. Damit kann der Bebauungsplan Nr.324 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Anlass der Planung

Angesicht sinkender Kirchenmitgliederzahlen besteht für die Evangelische Kirchengemeinde, der Paul-Gerhard-Kirche, die Absicht, die vorhandene Kirche um zu nutzen (**Anlage 3**).

So soll ein Teil des Kirchenhauptgebäudes dem angrenzenden Kindergarten zur Verfügung gestellt werden. Sowohl die demographischen Zahlen zum aktuellen und zukünftigen Kinderbetreuungsbedarf als auch das erforderliche und gesetzlich vorgeschriebenes Angebot für die Betreuung von unter dreijährigen Kindern macht eine Erweiterung des Kindergartens in das vordere Kirchengebäude sowie durch Anbauten (Büro) und Umgestaltung des Einganges notwendig.

Der restliche Teil des Kirchenhauptgebäudes soll zu kirchlichen (Gottesdienste) und gemeinschaftlichen Zwecken als Gemeindehaus den Bürgern des Stadtteils Ofd. weiterhin zur Verfügung stehen. Auch das heutige Pfarrhaus soll langfristig der Wohnnutzung zugeführt werden. Beabsichtigt ist hier die Schaffung von 4 bis 8 Wohneinheiten in denen ein barrierefreies Wohnen ermöglicht wird.

Im Rahmen der Vermarktung des Grundstücks durch die Grundstückseigentümerin hat sich für den Teilbereich des gegenwärtigen Jugendheimes eine konkrete Planungsabsicht eines Investors zum Bau hochwertiger barrierefreier Wohnungen verfestigt. Dieser Absicht liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde (**Anlage 3**).

Geplant sind zwei zweigeschossige, durch ein Treppenhaus miteinander verbundene, Wohngebäude mit ca. 14 Wohneinheiten, welche aufgrund ihres Grundrisses und ihrer Ausstattung als barrierefreies Wohnen konzipiert werden. Aufgrund des nach wie vor hohen Bedarfs an derartigen Wohnräumen sowie der unmittelbaren Nähe zum „Odfener Zentrum“, wird dieses Vorhaben für den in Fragen kommenden Teilbereich als geeignet angesehen.

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung des Stadtteils Ofdener zu einem Stadtquartier mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohn- und Lebensqualität sowie einer eigenen Identität. Um dieses Ziel zu erreichen, gilt es zum einen, das Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen u.a. durch die Realisierung von Kindertagesstätten sowie gemeinsamen Begegnungsstätten für unterschiedliche Altersgruppen zu erweitern und auszubauen.

Zum anderen gilt es, durch die Realisierung barrierefreier Wohnformen, den Wohnwünschen der Odfener Bevölkerung Rechnung zu tragen. Auf diese Weise entsteht in Ofdener eine Mischung unterschiedlicher Bewohner- und Altersstrukturen, welche den Stadtteil langfristig am Leben erhält. Zudem bietet eine nachhaltige Wohnraumentwicklung vor allem älteren Menschen die Möglichkeit auch künftig in ihrem vertrauten Umfeld wohnen zu bleiben.

Um den Standort für eine statteilverträgliche Nachnutzung zu sichern, sieht die Stadt Alsdorf hierfür die Erfordernis die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.324 – Bonhoefferstraße wird für den Bereich des zu realisierenden barrierefreien Wohnens sowie des Pfarrhauses ein „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt. Für das restliche Plangebiet wird „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Kirche sowie kirchlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung festgesetzt“. Um das Kirchengebäude einer wirtschaftlicheren Nutzung zuzuführen, wird die Nutzung der Gebäude für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz. Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ wird eine zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise, eine Firsthöhe von maximal 9,5 m sowie eine Baufenstertiefe zwischen 14,0 m und 15,0 m festgeschrieben. Die Dächer im Plangebiet sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° auszuführen. Damit wird dem Bestand in Ofdener Rechnung getragen.

Für den bestehenden Kindergarten wird ebenfalls eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m festgesetzt. Die Dächer innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ sind als Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° auszubilden.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden neben den Festsetzungen zur Baumerhaltung auch Baumpflanzungen festgesetzt.

Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet wird über die Theodor-Seipp-Straße, sowie die Bonhoefferstraße erschlossen. 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.

Der Bebauungsplan (**Anlage 4**) mit der dazugehörigen Begründung (**Anlage 5**) sowie den textlichen Festsetzungen (**Anlage 6**) liegt dieser Vorlage bei.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens Nr.324 - Bonhoefferstraße- 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.324 - Bonhoefferstraße- 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 m² festgesetzt wird, entspricht der vorliegende Bebauungsplan Nr.324 der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geregelt ist.

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.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.324 – Bonhoefferstraße wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von barrierefreien Wohnungen sowie die Erweiterung des Kindergartens geschaffen. Unter der Berücksichtigung des demographischen und gesellschaftlichen Wandels und der aktuellen Wohnraumnachfrage wird somit nachhaltiger Wohnraum realisiert 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.324 - Bonhoefferstraße- wird die planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich geschaffen.

Anlage/n:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.324

Anlage 2: Bebauungsplan Nr.190 – Siedlung Ofen

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr.324

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 324 – Bonhoefferstraße

Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan Nr.324 - Bonhoefferstraße Textlichen

Anlage 6: Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 324 – Bonhoefferstraße

B e s c h l u s s b l a t t

(Beratungsverlauf der Vorlage 2013/0101/2.1 mit Realisierungsvermerk und Beschlussinformationen)

Beschlüsse: