

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
18.04.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr.242-1.Änderung – Schaufenberg-Süd a) Billigung des Bebauungsplanes Nr.242-1.Änderung b) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.242-1.Änderung – Schaufenberg-Süd	

_____ 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) billigt den Bebauungsplan Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd.
- b) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd durchzuführen.

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 6**) 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 vorgeben. Ein Beispiel hierfür ist die bebaubare Fläche in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) an der Straße „Am Kreuzberg“. Hier wurde der Haustyp „Hausgruppe“ festgesetzt, für dessen Vermarktung bisher keine Nachfrage vorhanden war. Ähnliches gilt für das Mischgebiet (MI 1), 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 (**Anlage 3**) gab sowohl das Interesse eines Investors zur Errichtung einer Wohneinrichtung für behinderte Menschen auf dem südlichen Teil des Flurstücks 1177 (**Anlage 7**), als auch das Bestreben der Stadt Alsdorf den gesamten Bereich des Plangebietes zu überplanen, um eine positive städtebauliche Entwicklung der bisherigen Freifläche anzuregen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd ist es zum einen, die gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242, abweichende Bebauung des Investors zu ermöglichen. Zum anderen bietet sich die Möglichkeit, das nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern neu zu strukturieren und dessen Vermarktungschancen zu verbessern. Auf diese Weise könnte eine großflächige Baulücke entlang einer der Hauptzufahrten in Richtung der Innenstadt von Alsdorf überwiegend geschlossen und ein städtebaulich attraktives Bild entlang der Luisenstraße geschaffen werden. Dazu soll die betroffene Fläche des Mischgebietes (MI 1) unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bauvorhabens des

Investors überplant werden. Veränderungen zu dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 242 ergeben sich hierbei vor allem in Bezug auf die Baulinien und Baugrenzen sowie die Dachform, die Dachneigung und die Bauweise. Darüber hinaus wird der Bereich des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (WA 1) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 1. Änderung planerisch angepasst. Die bisherige Festsetzung einer Hausgruppe sowie einer Fläche für Stellplätze und einer Grünfläche wird durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie öffentliche Verkehrsfläche ersetzt. Auf diese Weise sollen die Vermarktungschancen der Fläche erhöht und eine Entwicklung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes angeregt werden. Ein städtebaulicher Entwurf ist dieser Vorlage in **Anlage 2** beigelegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg Süd werden sich unter anderem die baurechtlichen Festsetzungen im Bereich des Mischgebietes an der Ecke Luisenstraße/ Am Kreuzberg gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 242 verändern. Hierbei wird insbesondere der geschlossene Gebäuderiegel an der Luisenstraße durch eine offene Bebauung ersetzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 stellte dieser geschlossene Gebäuderiegel ein zentrales Element der Planungen dar, durch welches eine Schutzwirkung für die weiter nördlich gelegenen Grundstücke gegenüber den Schallemissionen der Luisenstraße geschaffen werden sollte. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich diese Emissionen, aufgrund verringerter Verkehrsbelastungen, im Laufe der vergangenen Jahre reduziert haben. Nach ersten Einschätzungen des zuständigen Gutachters ist hierbei mit einer Verringerung der festzusetzenden Lärmpegelbereiche zu rechnen. Die bisherige Festsetzung eines geschlossenen Gebäuderiegels entlang der Luisenstraße wäre demzufolge nichtmehr notwendig. Eine entsprechende Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 1. Änderung erfolgen.

Darüber hinaus muss auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 242 bzw. die enthaltene Ökobilanz überarbeitet werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd verändern sich die Größen der überbaubaren Flächen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 242, weshalb eine Neuberechnung der Ökobilanz notwendig wird.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind dieser Vorlage in den **Anlagen 3, 4 und 5** beigelegt.

Verfahrensverlauf:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 14.03.2012 gefasst. Darüber hinaus wurde in dieser Sitzung auch der städtebauliche Entwurf gebilligt.

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 Kosten für die Überarbeitungen müssen gegebenenfalls von der Stadt Alsdorf/ Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH (GSG) getragen werden.

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.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 242 muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd überarbeitet werden. Sollte sich hierbei die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz negativ verändern, müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

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

Anlage/n:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Abgrenzung des Plangebietes |
| Anlage 2 | Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd |
| Anlage 3 | Bebauungsplan Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd |
| Anlage 4 | Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd |
| Anlage 5 | Begründung zum Bebauungsplan Nr. 242 - 1. Änderung - Schaufenberg-Süd |
| Anlage 6 | Bebauungsplan Nr. 242 – Schaufenberg-Süd |
| Anlage 7 | Entwurf zum Vorhaben des Investors |