

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
17.09.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr.340 – Am Ginsterberg a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.340 – Am Ginsterberg b) Billigung des städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplanes Nr.340 – Am Ginsterberg	

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.340 – Am Ginsterberg – im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan hervor (**Anlage 1**), der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr.340 – Am Ginsterberg (**Anlage 2**).

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet (**Anlage 1**) befindet sich östlich der Broicher Siedlung auf dem Flurstück 440, Flur 65, Gemarkung Alsdorf und grenzt im Süden und Südosten an bebaute Grundstücke der Straße „Am Ginsterberg“, im Westen an einen Wirtschaftsweg, der in einer Grundstückstiefe parallel zur „Osterfeldstraße“ verläuft und im Norden und Nordosten an landwirtschaftliche Flächen. Westlich des Wirtschaftsweges liegt ein größerer Kinderspielplatz.

Die ehemals als Kiesgrube genutzte Fläche dient heute als landwirtschaftliche Fläche. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,05 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt innerhalb des Plangebietes die Bereiche direkt an der Straße „Am Ginsterberg“ und dem angrenzenden Wirtschaftsweg als „ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Die übrigen Flächen werden als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Regionale Grünzüge“ ausgewiesen.

Landschaftsplan

Der nordöstliche Plangebietsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes I – Herzogenrath-Würselen im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Broichbachtal“. Für den betreffenden Plangebietsbereich werden zudem Pflegemaßnahmen zur Rekultivierung der ehemaligen Kiesgrube festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt den südwestlichen Teil des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dar. Der nordöstliche, kleinere Teil des Plangebietes wird als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird als „Landschaftsschutzgebiet“ gekennzeichnet. Der vorliegende städtebauliche Entwurf entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Überplanter Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.340 – Am Ginsterberg überplant eine Teilfläche des seit dem 18.07.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.11. Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an die bestehenden Grünflächen inklusive Spielplatz an der Osterfeldstraße an. Der Bebauungsplan Nr.11 setzt für den überplanten Bereich „WS – Kleinsiedlungsgebiet“ mit einer straßenbegleitenden offenen Bebauung entlang der Straße „Am Ginsterberg“ und entlang des Wirtschaftsweges fest.

Anlass und Ziel der Planung

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes soll durch den Bebauungsplan Nr.340 die Broicher Siedlung im östlichen Bereich arrondiert und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Zur Befriedigung der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbauland sollen in attraktiver Lage Wohngrundstücke angeboten werden, die insbesondere der Eigentumsbildung junger Familien dienen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend an die Broicher Siedlung soll zudem der Überalterung der

Siedlung entgegengewirkt und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig werden innerhalb des Plangebietes Wohnungen für Senioren angeboten. Damit sollen insbesondere Bewohner der Broicher Siedlung die Möglichkeit erhalten, trotz Aufgabe ihres Einfamilienhauses innerhalb der Siedlung zu verbleiben.

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Baustruktur der Broicher Siedlung zu einer hochwertigen und überschaubaren Nachbarschaft mit Einzel- und Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern entwickelt werden (**Anlage 2**). Das Baugebiet wird durch eine mit einer Wendeanlage abgeschlossenen Stichstraße von der Straße „Am Ginsterberg“ aus erschlossen. Dadurch werden fremde Verkehre vermieden und eine nicht verkehrliche Nutzung der Verkehrsflächen ermöglicht. So übernimmt die Wendeanlage u.a. die Funktion eines Quartierplatzes. Neben insgesamt 13 Einzelhäusern und Doppelhaushälften sollen im Eingangsbereich gegenüber der öffentlichen Grünfläche zwei Mehrfamilienhäuser für Seniorenwohnen und für generationenübergreifendes Wohnen mit maximal 4 Wohneinheiten realisiert werden, um eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten.

Die im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellten Bereiche des Grundstücks werden nordöstlich und südöstlich des Baugebietes in ähnlicher Flächenausdehnung angeordnet. Diese Flächen sollen als private Grünflächen festgesetzt werden, die zum Landschaftsrand hin mit ortstypischen Gehölzen und Bäumen bepflanzt werden, um eine geschlossene Ortsrandeingrünung sicher zu stellen.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 10.500 qm erheblich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 qm überbaubarer Fläche, bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann. Des Weiteren ist das Kriterium einer integrierten Ortslage mit unmittelbar angrenzender Bestandsbebauung erfüllt.

Mit der Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB wird auf eine Beschleunigung des Verfahrens abgezielt. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungs erleichterung u.a. auch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Zwecks frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung wird trotz einstufigem Verfahren eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Stadt Alsdorf entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.340 keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan und eventuell erforderliche Gutachten werden von einem Erschließungsträger übernommen. Die Herstellung der Erschließung erfolgt ebenfalls über den Erschließungsträger.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Der Bereich der ehemaligen Kiesgrube ist aufgrund des unbekannten Verfüllungsmaterials im Altlasten-Kataster der Städteregion Aachen unter dem

Kataster Nr.5103/0002 als Altlasten-Verdachtsfläche eingetragen. Durch eine frühzeitige Begutachtung in Abstimmung mit der Städteregion wird eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser ausgeschlossen.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen ist somit rechtlich nicht erforderlich. Trotzdem wird ein Teil des Eingriffes auf im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Grünflächen als Maßnahme zur Ortsrandeingrünung kompensiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Artenschutzvorprüfung vorzunehmen.

Durch die Schaffung einer um einen zentralen Erschließungssstich gelegenen Wohngruppe werden die überbaubaren Flächen des Neubaugebietes vom Wirtschaftsweg und der Bebauung der westlich gelegenen Osterfeldstraße abgerückt. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des großkronigen Bestandsbaumes im Bereich des Spielplatzes vermieden und ein ausreichender sozialer Abstand zu angrenzenden Bestandsgrundstücken gewährleistet.

Anlagen:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr.340 – Am Ginsterberg