

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 30.01.2014 Ausschuss für Stadtentwicklung	
<p>Bebauungsplan Nr.293 – Am Hüttchensweg a) Billigung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr.293 – Am Hüttchensweg</p>	

gez. Sonders

Bürgermeister

gez. Hermanns

Assessor

Dezernent

Kaufm. Betriebsleiter ETD

Techn. Betriebsleiter ETD

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg. Die geänderte Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan hervor (**Anlage 1**), der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alsdorf – Ost in etwa in 500 m Entfernung zum Alsdorfer Stadtzentrum, von welchem es durch den Kurt – Koblitz – Ring (B 57) im Westen räumlich getrennt wird. Südlich wird das Plangebiet durch den Grenzweg und im Norden durch die Weinstraße begrenzt. Nach Osten schließt sich die Wohnbebauung der Siedlung Ost an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler - Alsdorf – Merkstein“ der Städteregion Aachen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Alsdorf, der am 19.05.2004 rechtskräftig wurde, als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche städtebaulich entwickelt und einer baulichen Nutzung zugeführt.

Mit der im Parallelverfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 in „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ geändert werden. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 293 aus dem FNP entwickelt werden.

überplante Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr.293 – Am Hüttchensweg überplant Teile des seit dem 23.01.1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.140 – Weinstraße (**Anlage 2**), sowie Teile des seit dem 06.03.1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.141 – Zollernstraße (**Anlage 3**), welche für die jeweiligen Teilbereiche „Flächen für die Landwirtschaft“ festsetzen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 293 werden diese mit Bauflächen überplant.

Weiterhin überplant der Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg einen Teil des seit dem 04.06.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 118 – 1. Änderung Siedlung Ost (**Anlage 4**), der für diesen Bereich WA – „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Anlass und Ziel des Bebauungsplans Nr. 293

Die Stadt Alsdorf beabsichtigt bereits seit längerem den Bereich zwischen Weinstraße und der Bahntrasse, sowie der B 57 und der östlich angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich zu entwickeln und in weiten Teilen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Mit der Durchführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 280 – Weinstraße-Ost –, sowie dem Bebauungsplan Nr. 282 – Grenzweg -, die in unmittelbarer Nähe liegen, wurden jeweils gewerblich und gemischt genutzte Bauflächen u.a. für Einzelhandel ausgewiesen.

Die ursprünglich angestrebte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zur Arrondierung der östlich angrenzenden Wohnbebauung konnte jedoch nicht umgesetzt werden, da eine Wohnnutzung bis zum Kurt – Koblitz – Ring Lärmkonflikte auslösen würde.

Aufgrund der guten Anbindung der Fläche an das übergeordnete Verkehrsnetz, der aus der unmittelbaren Lage zur B 57 resultierenden guten Wahrnehmbarkeit des Bereichs, sowie den vorab dargestellten Konflikten, wurde die angestrebte Wohnnutzung aufgegeben, um eine gemischte -, bzw. gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes zu etablieren.

Inzwischen besteht die Absicht einer in Alsdorf ansässigen Firma im Plangebiet als Ergänzung der bestehenden Firma einen Neubau zu realisieren. Das Vorhaben ist in Form von gewerblichen und gemischten Bauflächen vorgesehen, womit die Plankonzeption der angestrebten Entwicklung in diesem Bereich gerecht wird.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg - sieht die Schaffung von etwa 4,0 ha Baufläche entlang der B 57 vor und gliedert sich in einen gewerblich und einen gemischt genutzten Teilbereich. Weiterhin ist geplant das vorhandene Wohngebiet der Siedlung Ost durch ergänzende Wohnbebauung zu arrondieren.

Der Bebauungsplan sieht entlang der B 57 die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor, welches neben Werkstätten für industrielle Fertigung auch Bereiche für Büronutzungen, Großhandel und Lehrwerkstätten vorsieht.

Als Übergang zum östlich angrenzenden Wohngebiet der Siedlung Ost werden die südlich und östlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Flächen bis zur Schweriner Straße / Grenzweg und bis zur Weinstraße / Stettiner Straße als Mischgebietsflächen entwickelt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um die Belastung der bestehenden Wohnbebauung durch Immissionen und Emissionen aus der gewerblichen Nutzung möglichst gering zu halten, erfolgt die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes direkt vom Grenzweg im Süden und von der Weinstraße im Norden.

Bisheriger Verfahrensverlauf

In seiner Sitzung am 25.11.2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 – Am Hüttchensweg beschlossen (VL 2010/0802). Aufgrund einer geänderten Plankonzeption (**Anlage 5**) wurde der gesamte Bebauungsplan überarbeitet, woraufhin u.a. neben der Baustruktur und des Erschließungskonzeptes ebenso eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 293 erfolgte.

Der Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg (**Anlage 6**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 7**) und der Begründung (**Anlage 8**) sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S.2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Stadt Alsdorf trägt anteilmäßig die Kosten für die erforderlichen Gutachten (Lärmschutz, Versickerung, Verkehrsuntersuchung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Die Erschließungskosten, die Kosten für den ökologischen Ausgleich und für die Versickerung trägt der Investor bzw. Bauherr.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der geplanten Bebauung entlang der B 57 werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen baulich entwickelt und geben der Stadt Alsdorf ein positives Bild. Darüber hinaus werden im Zuge der Entwicklung dieses Gebietes in Form von gewerblichen Nutzungen bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen.

Als Anlage zur Begründung wurde ein Umweltbericht (**Anlage 9**) erstellt. Im Umweltbericht werden die für die Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabensbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, aufgezeigt. Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 293 – Am Hüttchensweg keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Anlage/n:

- Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich
- Anlage 2: Bebauungsplanes Nr.140 – Weinstraße
- Anlage 3: Bebauungsplanes Nr.141 – Zollernstraße
- Anlage 4: Bebauungsplanes Nr. 118 – 1. Änderung Siedlung Ost
- Anlage 5: städtebaulicher Entwurf
- Anlage 6: Bebauungsplan Nr. 293
- Anlage 7: textliche Festsetzungen BP Nr. 293
- Anlage 8: Begründung BP Nr. 293
- Anlage 9: Umweltbericht