

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
30.01.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Bebauungsplan Nr.324 – Bonhoefferstraße a) Billigung des städtebaulichen Entwurfes und des Bebauungsplanes Nr.324 b) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.324 – Bonhoefferstraße</p>	

gez. Hermanns

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Assessor

Dezernent

Kaufm. Betriebsleiter ETD

Techn. Betriebsleiter ETD

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Darstellung der Sachlage:

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Plangebiet (**Anlage 1**) des Bebauungsplanes Nr.324 – Bonhoefferstraße liegt im im Stadtteil Alsdorf- Oden. Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen evangelischen Kirche mit Pfarrheim sowie des Kindergartens. Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Theodor-Seipp-Straße,
- im Osten durch die Theodor-Seipp-Straße sowie die Daniel-Schreiber-Straße,
- im Süden durch die Bonhoefferstraße,
- im Westen durch den Weg begrenzt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 5.264 m² (ca. 0,52 ha).

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 324 – Bonhoefferstraße – liegt im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler – Alsdorf – Merkstein.“

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf mit der „Zweckbestimmung Kirche und Kindergarten“ dar. Da für den Bereich des geplanten barrierefreien Wohnens die Art der Nutzung als WA – Allgemeines Wohngebiet- festgesetzt wird, wird der FNP im Zuge einer Berichtigung an die geplante Nutzung angepasst und wird dann als W – Wohnbaufläche – dargestellt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.324 – Bonhofferstraße überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.190 – Siedlung Oden, der für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festsetzt.

Anlass der Planung

Aufgrund stark sinkender Kirchenmitglieder hat die Evangelische Kirche den Beschluss gefasst, den Standort Oden aufzugeben. Die Paul Gerhard Kirche wurde somit am 28.12.2013 entweiht und entwidmet. Angesichts der zentralen Lage des Gebietes innerhalb des Stadtteils Oden ist es jedoch angebracht, dem Standort eine neue geordnete städtebauliche Entwicklung zuzuführen.

Daher ist es angemessen für die geplante Erweiterung des Kindergartens, das Kirchengebäude als Betreuungsstätte für unter dreijährige Kinder umzunutzen, da der angrenzende Kindergarten zurzeit noch nicht über ein solches Betreuungsangebot verfügt. Damit wird zum einem der stetig steigenden Nachfrage an U3 Betreuungsplätzen Rechnung getragen und zum anderen kann das städtebaulich prägende Kirchengebäude erhalten bleiben.

Des Weiteren beabsichtigt ein Investor den Bau hochwertiger barrierefreier Wohnungen an dem Standort. Dem städtebaulichem Konzept (**Anlage 2**) hierfür liegt zugrunde, dass die Kubatur der leerstehenden Bestandsgebäude, Pfarrheim und Jugendheim, aufgegriffen oder durch einen Neubau ersetzt wird. Damit ist gewährleistet, dass zum einem ein zu befürchtender langfristiger Leerstand des Pfarrheimes und Jugendheimes vermieden wird, gleichzeitig aber auch die städtebauliche Struktur des Gebietes als auch der Baumbestand überwiegend erhalten bleibt und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet.

Geplant sind zwei dreigeschossige, 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“, ist dies ein geeigneter Standort für diese Wohnformen.

Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 324 (**Anlage 3**) ist es somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des Standortes der ehemaligen Kirche in Verbindung mit Pfarr- und Jugendheim zu schaffen, damit eine geordnete Entwicklung des Gebietes erreicht wird. Der hohe städtebauliche Qualitätsstandard des Stadtteils Oden bleibt, durch die Vermeidung von Leerständen sowie der Erweiterung der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten), erhalten was nachhaltig zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität als auch einer eigenen Identität beiträgt.

Zum anderen gilt es, durch die Realisierung barrierefreier Wohnformen, der Altersstruktur der Odfener Bevölkerung Rechnung zu tragen. So entsteht in Oden 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.

Inhalt des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.324 – Bonhoefferstraße wird für den Bereich des zu realisierenden barrierefreien Wohnens „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt. Für das restliche Plangebiet wird „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ festgesetzt, womit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Kirche in eine U3 Betreuungseinrichtung geschaffen werden.

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ wird eine dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 9,5 m festgesetzt. Als Dachformen sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Damit wird die Bebauungsstruktur der Umgebung aufgegriffen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden neben Festsetzungen zur Baumerhaltung auch Festsetzungen getroffen, dass der Außenbereich des barrierefreien Wohnens als Garten anzulegen ist.

Erschließungskonzept

Da der Bebauungsplan Nr. 324 eine Umnutzung eines bereits erschlossenen Standortes ermöglichen soll, sind keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Der Standort ist über das vorhandene Straßennetz - Theodor-Seipp-Straße - und – Bonhoefferstraße bereits voll erschlossen.

Durch das bereits vorhandene Fußwegenetz ist das Plangebiet auch fußläufig mit der Alsdorfer Innenstadt, der Wohnsiedlung Kellersberg, sowie dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum und dem Naherholungsgebiet Broichbachtal verknüpft.

Ebenso ist das Plangebiet durch die Bushaltestelle an der Theodor – Seipp - Straße an das ÖPNV Netz angeschlossen.

Ein wesentlich neues Element des Bebauungsplanes Nr. 324 ist die Festsetzung der Fläche vor der ehemaligen Kirche als öffentliche Platzfläche. Es ist vorgesehen die Fläche geringfügig aufzuweiten, und sie neu zu gestalten, so dass ein hochwertiger Platz entsteht, der sich zum Straßenraum hin öffnet und als Aufenthaltsmöglichkeit für die „Odfener“ dienen soll. Hervorzuheben ist hierbei, dass der Kirchturm als prägendes Bauwerk für die Umgebung erhalten bleibt und als „Ankerpunkt“ des Platzes fungiert.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das geplante barrierefreie Wohnen erfolgt im Plangebiet zum größten Teil auf dem ehemaligen Gartengelände des Pfarrheims, durch die Festsetzung eines Garagenhofes, welcher über die Bonhoefferstraße an das vorhandene Straßennetz angeschlossen wird.

Zusätzlich sieht das städtebauliche Konzept weitere Stellplätze entlang der Bonhoefferstraße vor, die von Besuchern genutzt werden können und so ein Parken im Straßenraum vermieden wird. Diese Stellplätze werden nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt, um eine größere Flexibilität bei der gestalterischen Ausarbeitung der Gartenfläche des barrierefreien Wohnens zu erlangen.

Der Bebauungsplan (**Anlage 3**) mit der dazugehörigen den textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) sowie der Begründung (**Anlage 5**) 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.

Da die rechtlichen Rahmenbedingungen für ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt sind, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 29.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.324- Bahnhofplatz- gemäß § 13a BauGB beschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr.324 – Bahnhofplatz wird ein Teil des seit 18.05.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.190 – Siedlung Ofden überplant.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Kosten für die Realisierung des barrierefreien Wohnens werden vom Investor getragen. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen an und in der Kirche für die U3 Betreuung werden von der evangelischen Kirche durchgeführt. Somit entstehen der Stadt Alsdorf keine Kosten.

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.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.324

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr.324

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 324 – Bonhoefferstraße

Anlage 4: Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 324

Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan Nr.324