

## öffentliche Sitzung

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Federführend:<br>2.1 - Bauleitplanung                                                                                                                                                                                                                                                  | AZ:<br>Berichtersteller/-in:   |
| Beratungsfolge:                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| Datum                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Gremium                        |
| 30.01.2014                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ausschuss für Stadtentwicklung |
| <b>Flächennutzungsplan-Änderung Nr.2 – Am Hüttchensweg</b><br><b>a) Billigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.2 – Am Hüttchensweg</b><br><b>b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.2 – Am Hüttchensweg</b> |                                |

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
Assessor

\_\_\_\_\_  
Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kaufm. Betriebsleiter ETD

\_\_\_\_\_  
Techn. Betriebsleiter ETD

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2 – Am Hüttchensweg mit dem geänderten räumlichen Geltungsbereich. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes (**Anlage 1**) geht aus dem beigefügten Lageplan hervor, 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 zentral in etwa 500 Meter Entfernung zur Stadtmitte von Alsdorf und grenzt westlich unmittelbar an den Kurt – Koblitz – Ring. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha.

Neben der B 57 im Westen wird das Plangebiet weiter durch den Grenzweg im Süden und die angrenzende Wohnbebauung der Siedlung Ost entlang der Schweriner Straße, bzw. der Stettiner Straße / Posener Straße im Osten begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet durch das Gelände eines Lebensmitteldiscounters sowie durch die Weinstraße abgeschlossen.

### Planerische Rahmenbedingungen:

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan stellt für die Flächen des Plangebietes „ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

#### *Flächennutzungsplan*

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im Flächennutzungsplan 2004 als „Wohnbaufläche“ dargestellt (**Anlage 2**). Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes – Am Hüttchensweg soll diese Darstellung in „Gewerbliche Bauflächen“, „Gemischte Bauflächen“ sowie „Grünfläche“ geändert werden (**Anlage 3**).

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt baurechtlich gesehen im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II ‚Baesweiler - Alsdorf – Merkstein‘ der Städte Region Aachen.

#### *Bebauungsplan*

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 – Am Hüttchensweg – wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 – Am Hüttchensweg – durchgeführt.

#### *Umweltbericht*

Als Anlage zur Begründung wurde ein Umweltbericht erstellt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. 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 im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### Anlass und Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.2

In seiner Sitzung am 25.11.2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen, die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.2 – Am Hüttchensweg - aufzustellen.

Die Stadt Alsdorf beabsichtigt schon seit längerem den Bereich zwischen der 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 – Ostpreußenstraße - sowie dem Bebauungsplan Nr. 282 – Grenzweg -, die in unmittelbarer Nähe liegen, wurden jeweils gewerblich genutzte Bauflächen u.a. für Einzelhandel entwickelt.

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt und unterliegt aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung. Gegenwärtig besteht die Absicht einer in Alsdorf ansässigen Firma, in diesem Bereich eine Erweiterung der bestehenden Firma, in Form eines Misch- und eines Gewerbegebietes zu realisieren. Die Voraussetzung zur Umsetzung dieses Vorhabens mit dem Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Änderung des Flächennutzungsplans 2004.

### Planinhalt

Die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2004 dargestellte „Wohnbaufläche“ wird in der Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 2 in „Gemischte Bauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünfläche“ geändert, da die ursprünglich angestrebte städtebauliche Entwicklung für den Bereich bisher nicht umgesetzt werden konnte.

Die Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 2 gliedert das Gebiet künftig in zwei Bereiche. So werden entlang der B 57 / Kurt – Koblitz – Ring „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen, da in diesem Bereich bereits Vorbelastungen durch die verkehrliche Nutzung der B 57 bestehen und dadurch andere Nutzungen nur schwer zu realisieren sind. Darüber hinaus verfügt dieser Bereich über eine besonders gute und für Gewerbetreibende grundlegend notwendige öffentliche Wahrnehmbarkeit.

Östlich der „Gewerblichen Bauflächen“ sollen als Übergang zu den angrenzenden Wohnbauflächen der Siedlung Ost künftig „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen werden, in denen künftig neben Wohnnutzungen auch Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die geplante „Grünfläche“ liegt in Verlängerung einer bestehenden Kleingartenanlage (Eigentümergeärten) und dient neben der Freiraumversorgung des geplanten Gewerbegebietes ebenso als Versickerungsfläche für anfallende, unbelastete Niederschlagswässer.

Die Begründung (**Anlage 4**) sowie der Umweltbericht (**Anlage 5**) zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2 – Am Hüttchensweg liegen der Vorlage als Anlage bei.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 – 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:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 sind keine finanziellen Auswirkungen verbunden. Die Kosten werden im Parallelverfahren, dem Bebauungsplan Nr.293 dargestellt.

### **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.

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Plangebiet  
Anlage 2: bisherige FNP-Darstellung  
Anlage 3: neue FNP-Darstellung  
Anlage 4: Begründung zur 2. FNP-Änderung  
Anlage 5: Umweltbericht zur 2. FNP-Änderung

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

(Beratungsverlauf der Vorlage 2013/0539/2.1 mit Realisierungsvermerk und Beschlussinformationen)

### **Beschlüsse:**