Vorlagen-Nr:

2014/0124/2.1

Beschlussvorlage
vom 25.02.2014

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.03.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr.344 – Marie-Juchacz-Straße
a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.344 – Marie-Juchacz-Straße
b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße

		gez. Lo Cicero-Marenberg
Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Technische Beigeordnete
Dezernent	Kaufm. Betriebsleiter ETD	Techn. Betriebsleiter ETD
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

a) beschließt, den Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße –.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – **(Anlage 1)** befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Mitte. Das Gebiet wird im Südosten von den Gärten der Bebauung am Oidtweiler Weg und im Nordosten von der Von-Ketteler-Straße begrenzt. Im Südwesten schließen sich die Gartenbereiche der Bebauung entlang der Straße „Auf dem Kamp“ an und im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 umfasst innerhalb der Gemarkung Alsdorf, Flur 1, die Flurstücke 882, 1661 und 1918. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,15 ha (ca. 21.530 m²).

Planerische Rahmenbedingungen:
Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan - GEP -) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand 2008), stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - “Allgemeiner Siedlungsbereich” dar.

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt die Fläche als “Wohnbaufläche” dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31b **(Anlage 3)**, mit Rechtskraft vom 09.05.1967, welcher im Nordwesten ein reines Wohngebiet und im Südosten ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – überplant in Teilen den Bebauungsplan Nr. 31b.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes II Baesweiler-Alsdorf-Merkstein, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

Anlass und Ziel der Planung:
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31b mit Rechtskraft vom 09.05.1967. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der aktiven Bergbautätigkeiten in der Vergangenheit konnte der Bebauungsplan Nr. 31b über lange Zeit nicht vollständig realisiert werden. Heute sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Teil nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer planungsrechtlichen Anpassung. Diese soll in Form einer Überplanung der entsprechenden Teilbereiche durch den Bebauungsplan Nr. 344 erfolgen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes gibt das Interesse des Eigentümers der Flurstücke 882 und 1918 die Grundstücke innerhalb des Plangebietes zu vermarkten. Der Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – verfolgt deshalb das planerische Ziel, eine Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen, die der aktuellen Nachfrage und den Ansprüchen potenzieller Bauherren gerecht wird. Die geplante Bebauung stellt außerdem eine städtebauliche Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar. Darüber hinaus wird im Zuge der Planaufstellung die Spielfläche auf dem Flurstück 1661 planungsrechtlich gesichert.

In Abstimmung mit der Stadt Alsdorf, wurde vom Vorhabenträger ein erster städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 344 entwickelt **(Anlage 2)**. Die Bebauung soll der Ortsrandlage entsprechend in aufgelockerter Form, mit ca. 10 Doppelhaushälften und ca. 28 freistehenden Einfamilienhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise erfolgen. Die Grundstücke weisen, mit der gewählten Aufteilung, Größen von ca. 260 – 400m² für die Doppelhäuser und ca. 380 – 730m² für die freistehenden Einfamilienhäuser auf. Die Planung fügt sich gut in die Struktur der umliegenden, aufgelockerten Bebauung ein, welche überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist. Dabei ist die Planung als Bebauungsbeispiel zu sehen. Der Bebauungsplan soll später die Möglichkeit eröffnen, sowohl Doppelhausgrundstücke als auch Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser frei zu bilden, um so bedarfsgerecht den Anforderungen der Erwerber gerecht zu werden. Die städtebauliche Struktur der Planung ermöglicht dies, ohne dabei an Qualität zu verlieren.

Die Fläche wird erschlossen über eine Planstraße, die die Marie-Juchacz-Straße und den Oidtweiler Weg über die derzeit nicht ausgebaute Verkehrsfläche verbindet. Die ursprünglich geplante Erschließung aus dem Bebauungsplan Nr. 31b wird hierbei aufgegriffen. Eine weitere Ringstraße erschließt den inneren Bereich der Fläche. Die Straßen sind mit einem Querschnitt von insgesamt 8m Breite geplant, wobei 5m Fahrbahn, 2m Parken und 1m Sicherheitsabstand zum Ein- und Aussteigen vorgesehen sind. Die Straße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Zwei Stiche mit 4m Breite erschließen weitere 1 – 2 Wohneinheiten. Derzeit sind je Grundstück zwei Stellplätze (Garage und Garagenzufahrt) vorgesehen. Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sollen alternierend angeordnet werden, um die Geschwindigkeiten im Pkw-Verkehrs zu reduzieren. In Verbindung mit der Ausweisung des Straßenraums als Mischverkehrsfläche, soll so eine natürliche Verkehrsberuhigung geschaffen werden. Die genaue Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum, sowie die genaue Planung der Straße, werden in der zu konkretisierenden Planung weiter abgestimmt und eingearbeitet.

Darstellung der Rechtslage:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.
Der Bebauungsplan Nr. 344 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Aufstellungsverfahren ist zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Formale Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13a BauGB innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt

- weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

- 20.000 m² und nicht mehr als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 344 überplanten Bereiches beträgt 21.530 m². Auf der Fläche besteht bereits Planungsrecht aus dem Bebauungsplan Nr. 31b. Der Bebauungsplan Nr. 344 soll ein allgemeines Wohngebiet festsetzen. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten 0,4. Diese Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden. Somit wäre eine GRZ von maximal 0,6 möglich. Daraus folgt, dass der Bebauungsplan Nr. 344 maximal eine zulässige Grundfläche von 12.918 m² (21.530 m² x 0,6) festsetzen wird.
Die maximal zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter der im § 13a BauGB geforderten zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig.
Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie, bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m², der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, zumal auf der Fläche bereits Planungsrecht besteht.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Bauleitplanungen werden seitens der Verwaltung betrieben. Die Kosten für eventuell erforderliche Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Herstellung der geplanten Erschließung wird ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Alsdorf abgeschlossen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, und damit zur Ansiedlung von jungen Familien in hochwertiger Wohnlage am Ortsrand des Stadtteils Alsdorf-Mitte geschaffen. Auf diese Weise wird zu einer Durchmischung der Altersstruktur des Stadtteils Mitte beigetragen um dem demografischen Wandel entgegen zu wirken.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 wird bisher landwirtschaftlich genutzt, es besteht auf der Fläche jedoch bereits Planungsrecht. Da die Änderung des Planungsrechtes durch eine Bebauungsplanaufstellung nach § 13a BauGB erfolgt, sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich.

Anlage/n:

Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344

Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 344

Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 31b