

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum                      Gremium 25.03.2010      Ausschuss für Stadtentwicklung	
<b>Bebauungsplan Nr.292 - Begau-Sportplatz - hier: Billigung des Bebauungsplanes Nr.292 - Begau-Sportplatz -</b>	

Gez.

Sonders

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

\_\_\_\_\_  
Techn. Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Pers. Referent des BM

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

billigt den Bebauungsplanes Nr.292 – Begau-Sportplatz - und beschließt, auf dieser Grundlage den Bebauungsplan weiterzuführen.

## Darstellung der Sachlage:

### Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet (**Anlage 1**) befindet sich im Süd-Osten Alsdorfs im Stadtteil Begau. Es umfasst die Fläche des ehemaligen Sportplatzes im Stadtteil Begau, der sich im Norden an das Schulgelände der Grundschule Begau anschließt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der "Freiheitsstraße". Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die Carl-Diem-Straße und an die Wegeparzelle in Verlängerung der Carl-Diem-Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,1 ha.

### Verfahrensverlauf:

In seiner Sitzung am 11.05.2006 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.292 - Begau-Sportplatz - beschlossen. Die erste Bürgerversammlung fand am 23.05.2007 (**Anlage 2**) und die 2. Bürgerversammlung am 11.12.2008 (**Anlage 3**) statt. Die Behörden wurden im Juni 2007 beteiligt. In den beiden Bürgerversammlungen wurden grundsätzliche Bedenken gegen die Bebauung des Sportplatzes sowie Anregungen zur Bauweise geäußert.

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für den Sportplatz "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dar. Da es keinen Bedarf mehr für die sportliche Nutzung gibt, kann der Platz aus seiner Nutzung entlassen werden und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Parallelverfahren wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Begau-Sportplatz - durchgeführt. Hier wird die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan 2004 von "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Sportplatz" in "Wohnbaufläche" geändert. Damit kann der Bebauungsplan Nr.292 aus dem Flächennutzungsplan 2004 entwickelt werden.

Der Bebauungsplan sowie der städtebauliche Entwurf (**Anlage 4a+4b**) wurde aufgrund der Anregungen aus der 1.Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.05.2007 und der 2.Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.12.2008 überarbeitet. Da die vorhandene Siedlungsstruktur von Einzelhäusern geprägt ist, wurde der Bebauungsplan überarbeitet und dort ebenfalls überwiegend Einzelhäuser festgesetzt. Lediglich entlang der hinteren Grundstücksgrenzen Freiheitsstraße ist eine Zeile mit Einzelhäusern und Doppelhäusern vorgesehen, damit dort auch junge Familien ein bezahlbares „Zuhause“ finden. Insgesamt sind ca. 26 Grundstücke geplant, die sich im Maß und in der Art der baulichen Nutzung harmonisch in die Umgebung einfügen. Im Bebauungsplan wird entsprechend dem geplanten Gebietscharakter ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Aufgrund von Anregungen in der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die textlichen Festsetzungen bzgl. Firsthöhe überprüft und von 9,50 m auf 8,50 m Firsthöhe reduziert. Mit diesen Änderungen wird dem Siedlungsbild der Siedlung Begau entsprochen. Mit dem Bebauungsplan wird das vorhandene Grundstücksraster der Siedlung Begau ergänzt. Die vorhandene Siedlung wurde ursprünglich von einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung in Form von Einzelhäusern mit großen Gärten geprägt. In den letzten Jahren wurden zum Teil erhebliche Anbauten erstellt, in denen zwei oder mehr Wohnungen untergebracht wurden.

Die freistehende Bauform der Siedlung sowie die großen Grundstücke der vorhandenen Gebäude ermöglichen eine starke Durchgrünung. Mit dem Bebauungsplan Nr.292 - Begau-Sportplatz wird dieses Ziel beibehalten, indem großzügige Grundstücke mit Gärten ermöglicht werden. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> und entsprechen damit den heute üblichen Grundstücksgrößen. Um zu vermeiden, dass künftige Investoren kleinere Grundstücke teilen, wird eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Carl-Diem-Straße, die westlich des Plangebietes derzeit nur einseitig bebaut ist. Darüber hinaus erfolgt die innere Erschließung über eine neue Straße, die innerhalb des Plangebietes in Verlängerung der

Carl-Diem-Straße Richtung Südosten verläuft. Die Planstraße endet mit einem Wendehammer, der in die bauliche Umgebung eingepasst wird.

Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Wardener Bach. Im Rahmen des Planverfahrens wurde mit der Städteregion Aachen (Kreis Aachen) und dem Wasserverband Eifel-Rur vereinbart, dass der Wardener Bach wieder offengelegt werden soll. Die Renaturierung und der dauerhafte Unterhalt werden vom Wasserverband Eifel-Rur übernommen.

Zum Bebauungsplan Nr.292 - Begau-Sportplatz - wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Umweltbericht erstellt. Hier wurde festgestellt, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Verlust der bisherigen Sportplatzanlage wird durch ein Alternativangebot im Stadtgebiet kompensiert. Der durch den Bebauungsplan Nr.292 – Begau-Sportplatz - ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet mehr als ausgeglichen werden.

Gemäß dem Hydrologischen Gutachten vom 19.10.2007 ist eine Versickerung des grundstückseigenen Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nur mit großem Aufwand möglich. Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen erfolgt daher in den Wardener Bach, sofern die Grundstücke unmittelbar an den Bach grenzen, oder über das Kanalsystem, sofern die Grundstücke nicht unmittelbar an den Wardener Bach grenzen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Wardener Bach ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde (Städteregion Aachen) einzuholen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.292 sind als **Anlage 5** beigefügt.

Der nächste Verfahrensschritt zum Bebauungsplan Nr.292 und der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.1 ist die Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung der beiden Pläne. Die Abwägung erfolgt in einer der nächsten Sitzungen des Ausschuss für Stadtentwicklung.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Das Bebauungsplanverfahren Nr.292 - Begau-Sportplatz - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB)-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänderten Fassung durchgeführt.

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsmaßnahmen einem Bauträger zu übertragen. Neben den üblichen Kosten für die Erschließung (Kanal und Straßenbau) entstehen zusätzliche Kosten durch die der Entsorgung der Asche des Sportplatzes einschließlich der Aufbringung von Kulturboden.

Die Renaturierung des Wardener Baches und der dauerhafte Unterhalt werden vom Wasserverband Eifel-Rur übernommen.

### **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.292 - Begau-Sportplatz - soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Sportplatzgelände ermöglicht werden, die den Maßstab der vorhandenen Siedlung aufnimmt und neues Baurecht für hochwertigen Wohnraum in attraktiver Lage schafft.

