

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
25.03.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr.345 – Franz-Engländer-Straße a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.345 – Franz-Engländer-Straße gem. § 13a BauGB b) Billigung des Bebauungsplanes Nr. 345 – Franz-Engländer-Straße c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.345 - Franz-Engländer-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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 345 gemäß § 13a BauGB
- b) billigt den Bebauungsplan Nr. 345 – Franz Engländer Straße-
- c) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.345 – Franz Engländer Straße

Darstellung der Sachlage:

Der räumliche Geltungsbereich (**Anlage 1**) des Bebauungsplanes Nr.345 – Franz Engländer Straße- befindet sich im Stadtteil Alsdorf- Mariadorf. Das Plangebiet umfasst das Gelände des im Bebauungsplan Nr. 181 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzten Bereichs. Das Plangebiet wird

- im Norden durch den Radweg,
- im Osten durch den Spielplatz,
- im Süden durch die rückwärtige Bebauung der Moerstroper Straße,
- im Westen durch den Platz an der Franz-Engländer-Straße-

begrenzt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2726m² (ca. 0,27 ha) Die Planaufstellung erfolgt gemäß §31a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung.

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. 345 – Franz Engländer Straße – 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 Kindergarten“ dar. Da für das Plangebiet die Art der Nutzung als WA – Allgemeines Wohngebiet- festgesetzt wird, wird der FNP im Zuge einer Berichtigung gemäß § 31a Abs. 2 Nr. 2 an die geplante Nutzung W – Wohnbaufläche – angepasst.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.345 – Franz Engländer Straße- überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.181 – Am Müschekamp -, der für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf“ festsetzt.

Anlass der Planung

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 181 – Am Müschekamp- war Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen, um dem Wunsch der Eigentumbildung junger Familien Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang sah die damalige Plankonzeption eine Kindertagesstätte vor, damit für die neuen Wohngebiete Am Müschekamp I-III auch die erforderliche soziale Infrastruktur für junge Familien bereitgestellt wird.

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Alsdorf vom 30.06.2009, die Kindertagesstätten „Annapark“ und „Blumenrath“ (Pestalozzistraße) auszubauen, wurde jedoch eine konzeptionelle Neuausrichtung hinsichtlich der sozialen Infrastruktur „Kindertagesstätte“ für das Stadtgebiet auf den Weg gebracht. Nunmehr ist die Erweiterung bestehender Standorte (wo möglich) einem Neubau zu vorzuziehen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der angespannten finanziellen Haushaltssituation der Stadt Alsdorf. Mit dem Beschluss zum Ausbau der Kindertagesstätte „Blumentrath“ wurden zusätzliche Kapazitäten in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan Nr. 181 bereitgestellt. Demnach hat der Rat in selbiger Sitzung ebenfalls den Beschluss gefasst, die Errichtung der Kindertagesstätte im Müschekamp nicht weiter zu verfolgen.

Resultierend aus dem Ratsbeschluss vom 30.06.2009 besteht nun Planbedarf, damit die zurzeit brachliegenden Fläche wieder einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 345 verfolgt das Ziel die Art der Nutzung als Wohnbaufläche festzusetzen, womit das Baugebiet „Am Müschekamp“ eine sinnvolle Arrondierung erfährt. Ferner werden mit dem Bebauungsplan Nr.345 zusätzliche Wohnbauflächen im Innenbereich bereitgestellt, was dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung entspricht.

Ziel der Planung

Es ist beabsichtigt, entsprechend dem Gebietscharakter des Baugebietes „Am Müschekamp“, mit dem Bebauungsplanes Nr. 345 –Franz- Engländer Straße- Baurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass Plangebiet durch eine Stichstraße mit Wendehammer zu erschließen, die an der platzartigen Aufweitung der Franz –Engländer Straße – an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Über die als Mischverkehrsfläche auszubauende Stichstraße werden insgesamt sechs Baugrundstücke erschlossen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.345 – wird die Art der Nutzung, entsprechend des Bebauungsplans Nr. 181, als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt.

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 10,0 m festgesetzt. Damit wird die Bebauungsstruktur der Umgebung aufgegriffen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden neben Festsetzungen dahingehend getroffen, dass im auf den Grundstücken jeweils ein Hochstamm Obstbaum oder Hochstamm Laubbaum zu pflanzen ist. Zudem sind die Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken einzufrieden.

Erschließungskonzept

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 345 wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird, an die platzartige Aufweitung der Franz Engländer Straße angeschlossen.

Da der Bebauungsplan Nr. 345 lediglich für 6 Baugrundstücke Baurecht schaffen wird, kann von gesonderten Festsetzungen, die die Unterbringung des ruhenden Verkehrs regeln, abgesehen werden.

Vom Wendehammer ausgehend wird eine fußläufige Verbindung zum östlich an das Plangebiet liegenden Spielplatz geschaffen.

Zusätzlich ist das Plangebiet über einen Weg an den im Norden verlaufenden Radweg angeschlossen, der von West nach Ost durch den Stadtteil Mariadorf / Hoengen verläuft.

Der städtebauliche Entwurf (**Anlage 2**), der Bebauungsplanentwurf (**Anlage 3**) mit der dazugehörigen den textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) sowie der Begründung (**Anlage 5**) liegt dieser Vorlage bei.

Darstellung der Rechtslage:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 345 – Franz –Engländer-Straße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Aufgrund der inneren Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteils Mariadorf handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten beschleunigten Verfahren

durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Aufgrund der Größe des Plangebietes von 2726m² ha wird der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Der Bebauungsplan Nr. 345 soll Baurecht für Wohnbebauung, auf einer zurzeit als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzten Fläche, schaffen, da der Rat der Stadt Alsdorf in seiner Sitzung am 30.06.2009 beschlossen hat, die Kindertagesstätte im Müschekamp nicht zu errichten. Infolge dessen verfolgt der BP 345 das Ziel die Fläche als WA –Allgemeines Wohngebiet- um zu nutzen, so dass zusätzliche Baugrundstücke im Innenbereich bereitgestellt werden können, was dem vom Gesetzgeber vorgegebenem Leitbild der Innenentwicklung entspricht.

Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Des Weiteren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ohne dass es eines gesonderten Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes hinfällig werden, wird dann im Wege einer Berichtigung angepasst.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Eigentümerin des gesamten Plangebietes ist die Stadt Alsdorf, die die Alsdorfer Bauland GmbH mit der Erschließung und Vermarktung zu beauftragen beabsichtigt. Durch die Veräußerung der Grundstücke sind für die Stadt Alsdorf zusätzliche Haushaltseinnahmen zu erwarten.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.345 – Franz Engländer Straße wird die planungsrechtliche Grundlage für die Arrondierung des Baugebietes „Am Müschekamp“ geschaffen. Unter der Berücksichtigung des demographischen und gesellschaftlichen Wandels und der aktuellen Wohnraumnachfrage wird somit nachhaltiger Wohnraum in integrierter Lage geschaffen und 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.

Anlage/n:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.345

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr.345

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 345

Anlage 4: Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 345

Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan Nr.345