

öffentliche Sitzung

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Federführend: 2.1 - Bauleitplanung | AZ: Berichtersteller/-in: |
| Beratungsfolge: | |
| Datum | Gremium |
| 15.05.2014 | Ausschuss für Stadtentwicklung |
| Bebauungsplan Nr.340 – Am Ginsterberg | |
| a) Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.340 – Am Ginsterberg | |
| b) Billigung des Bebauungsplanes Nr.340 – Am Ginsterberg | |
| c) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | |
| d) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.340 – Am Ginsterberg | |

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

gez. Lo Cicero-Marenberg
Technische Beigeordnete

Dezernent

Kaufm. Betriebsleiter ETD

Techn. Betriebsleiter ETD

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 340 – Am Ginsterberg-. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan hervor (**Anlage 1**), der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg –.
- c) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
- d) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 340 – Am Ginsterberg – gemäß § 13a BauGB.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich der Broicher Siedlung und umfasst die Grundstücke Gemarkung Alsdorf, Flur 65, Flurstücke 390, 434, 440 und einen Teil des Flurstücks 387. Im Süden und im Südosten grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Ginsterberg“ und im Westen an einen Wirtschaftsweg, der parallel zur „Osterfeldstraße“ verläuft. Westlich dieses Wirtschaftsweges liegt ein Kinderspielplatz. Im Norden und im Nordosten wird die Plangebietsgrenze entlang einer ehemals als Kiesgrube genutzten Fläche geführt, die heute als landwirtschaftliche Nutzfläche dient.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt innerhalb des Plangebietes die Bereiche direkt an der Straße „Am Ginsterberg“ und dem angrenzenden Wirtschaftsweg als „ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Die übrigen Flächen werden als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Regionale Grünzüge“ ausgewiesen.

Landschaftsplan

Der nordöstliche Plangebietsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes I – Herzogenrath-Würselen im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Broichbachtal“. Für den betreffenden Plangebietsbereich werden zudem Pflegemaßnahmen zur Rekultivierung der ehemaligen Kiesgrube festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt den südwestlichen Teil des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dar. Der nordöstliche, kleinere Teil des Plangebietes wird als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird als „Landschaftsschutzgebiet“ gekennzeichnet. Der vorliegende städtebauliche Entwurf entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Überplanter Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.340 – Am Ginsterberg überplant eine Teilfläche des seit dem 18.07.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.11 (**Anlage 2**). Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an die bestehenden Grünflächen inklusive Spielplatz an der Osterfeldstraße an. Der Bebauungsplan Nr.11 setzt für den überplanten Bereich „WS – Kleinsiedlungsgebiet“ mit einer straßenbegleitenden offenen Bebauung entlang der Straße „Am Ginsterberg“ und entlang des Wirtschaftsweges fest.

Anlass und Ziel der Planung

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes soll durch den Bebauungsplan Nr.340 die Broicher Siedlung im östlichen Bereich arrondiert und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Zur Befriedigung der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbauland sollen in attraktiver Lage Wohngrundstücke angeboten werden, die insbesondere der Eigentumsbildung junger Familien dienen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend an die Broicher Siedlung soll zudem der Überalterung der Siedlung entgegengewirkt und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig werden innerhalb des Plangebietes Wohnungen für Senioren angeboten. Damit sollen insbesondere Bewohner der Broicher Siedlung die Möglichkeit erhalten, im Falle der Aufgabe ihres Einfamilienhauses dennoch innerhalb der Siedlung zu verbleiben.

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Baustruktur der Broicher Siedlung zu einer hochwertigen und überschaubaren Nachbarschaft mit Einzel- und Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern entwickelt werden (**Anlage 3**). Das Baugebiet wird durch eine mit einer Wendeanlage abgeschlossenen Stichstraße von der Straße „Am Ginsterberg“ aus erschlossen. Dadurch werden fremde Verkehre vermieden und eine nicht verkehrliche Nutzung der Verkehrsflächen ermöglicht. So übernimmt die Wendeanlage u.a. die Funktion eines Quartierplatzes. Neben insgesamt 13 Einzelhäusern und Doppelhaushälften sollen im Eingangsbereich gegenüber der öffentlichen Grünfläche zwei Mehrfamilienhäuser für Seniorenwohnen und für generationenübergreifendes Wohnen mit maximal 4 Wohneinheiten realisiert werden, um eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten.

Die im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellten Bereiche des Grundstücks werden nordöstlich und südöstlich des Baugebietes in ähnlicher Flächenausdehnung angeordnet. Diese Flächen sollen als private Grünflächen festgesetzt werden, die zum Landschaftsrand hin mit ortstypischen Gehölzen und Bäumen bepflanzt werden, um eine geschlossene Ortsrandeingrünung sicher zu stellen.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Am 17.09.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 – Am Ginsterberg – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, so dass der Beschluss über die öffentliche Auslegung direkt gefasst werden kann. Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, wird jedoch eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Mit Schreiben vom 16.09.2013 (**Anlage 4**) und mit Schreiben vom 17.09.2013 (**Anlage 5**) regen die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke an, den Bebauungsplan bis an die Grenze der im Flächennutzungsplan 2004 dargestellten Wohnbaufläche auszuweiten, um auch hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Um eine sinnvolle und ökonomische Ausnutzung des Baugebietes zu ermöglichen und um die Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten, erfolgte eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Demnach wurde die Plangebietsgrenze nach Südosten auf die Grundstücke Gemarkung Alsdorf, Flur 65 Flurstücke 390, 434, und 387tw.erweitert

Der Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg (**Anlage 6**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 7**) und der dazugehörigen Begründung (**Anlage 8**) ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 10.500 qm erheblich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 qm überbaubarer Fläche, bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann. Des Weiteren ist das Kriterium einer integrierten Ortslage mit unmittelbar angrenzender Bestandsbebauung erfüllt.

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ermöglicht als Planungserleichterung u.a. auch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a

BauGB, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Zwecks frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung wird im hiesigen Falle, trotz einstufigem Verfahren, eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Stadt Alsdorf entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.340 keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan und eventuell erforderliche Gutachten werden von einem Erschließungsträger übernommen. Die Herstellung der Erschließung erfolgt ebenfalls über den Erschließungsträger.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 - Am Ginsterberg wird für den Bereich zwischen der Straße Am Ginsterberg, dem angrenzenden Wirtschaftsweg und der Bestandsbebauung eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch das neue Wohngebiet soll dem Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien Rechnung getragen werden. Zudem soll der Überalterung der Broicher Siedlung entgegengewirkt und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, innerhalb des Plangebietes Wohnungen für Senioren aus der Broicher Siedlung anzubieten.

Der Bereich der ehemaligen Kiesgrube ist aufgrund des unbekanntem Verfüllungsmaterials im Altlasten-Kataster der Städteregion Aachen unter dem Kataster Nr.5103/0002 als Altlasten-Verdachtsfläche eingetragen. Die Untersuchungen der Bodenluft und chemische Analysen ergaben gemäß Untersuchungsbericht (Büro für Ingenieur- und Hydrologie Dipl. Geol. R. Eckardt, 11/2013) für das Flurstück 440 keine Hinweise auf Belastungen der Bodenluft bzw. Hinweise auf Altlasten, die die Nutzung des Geländes einschränken (**Anlage 9**).

Für die heutigen Flurstücke 387, 390 und 434 zeigen Untersuchungen gemäß Erstbewertung (Büro für Ingenieur- und Hydrologie Dipl. Geol. R. Eckardt, 02/2014) geringe Belastungen mit Schwermetallen und PAK (**Anlage 10**). Die Belastungen überschreiten jedoch nicht die Schwellenwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete. Hier können wegen erhöhter Gehalte an Cadmium und Blei in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung weitere Untersuchungen erforderlich werden. Die Erd- und Ausschachtungsarbeiten sind deshalb fachkundig zu überwachen und die Entsorgungswege frühzeitig festzulegen.

Für das Plangebiet wurde weiterhin eine Baugrunderkundung (Büro für Ingenieur- und Hydrologie Dipl. Geol. R. Eckardt, 11/2013 und 02/2014) durchgeführt und ist dieser Vorlage als Anlage **Anlagen 11 und 12** beigefügt. Die vorgenommenen Auffüllungen sind demnach sehr locker gelagert. Die Auffüllungen erwiesen sich als inhomogen und seien als Gründungsböden ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Die geeignete Gründungsart ist jeweils abhängig von der Mächtigkeit und Festigkeit der Auffüllungen und entsprechend der jeweiligen Bodenuntersuchungen und der daraus resultierenden Gebäudestatik auszuführen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Immissionen aus der Sportplatzanlage Osterfeldstraße des SV Grün-Weiß Broicher Siedlung 1949 e.V. einschließlich des zuzurechnenden Fahrzeugverkehrs wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Dipl. Ing. S. Kadansky-Sommer, 04/2014) vorgelegt (**Anlage 13**). Die Untersuchung zeigt, dass keine Überschreitungen im Rahmen des Sportbetriebes im Plangebiet zu erwarten seien.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen

Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen ist somit rechtlich nicht erforderlich. Trotzdem wird ein Teil des Eingriffes auf im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Grünflächen als Maßnahme zur Ortsrandeingrünung kompensiert.

Für das Plangebiet wurde eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese (04/2014) durchgeführt (**Anlage 14**). Demnach sind für keine der geprüften planungsrelevanten Arten Verletzungen des gesetzlichen Artenschutzes zu erwarten. Für Arten, die die Agrarlandschaft besiedeln, bleiben in hinreichendem Umfang noch geeignete Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes erhalten. Der Biotopwert wurde zusätzlich durch neue Brachflächen, die nordöstlich an das Plangebiet angrenzen, verbessert. Störwirkungen bis in die ökologisch vielfältiger strukturierten älteren Waldflächen im Bereich des Grünzuges und in die Brachflächen der ehemaligen Kiesgrube hinein werden nicht gesehen.

Die Bäume im direkt benachbarten Umfeld wurden auf bestehende Horste oder Baumhöhlen überprüft, die als störungsempfindliche Brutstätten von geschützten Vogelarten in Frage kommen könnten. Solche Strukturen wurden aber nicht gefunden. Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitergehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

Durch die Schaffung einer um einen zentralen Erschließungsstich gelegenen Wohngruppe werden die überbaubaren Flächen des Neubaugebietes vom Wirtschaftsweg und der Bebauung der westlich gelegenen Osterfeldstraße abgerückt. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des großkronigen Bestandsbaumes im Bereich des Spielplatzes vermieden und ein ausreichender sozialer Abstand zu angrenzenden Bestandsgrundstücken gewährleistet.

Durch das zukünftige Wohngebiet werden Flächen in Anspruch genommen, die heute landwirtschaftlich genutzt werden. Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten.

Anlage/n:

- Anlage 1: Plangebiet
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 11
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf BP 340
- Anlage 4: Herr G., Schreiben vom 16.09.2013
- Anlage 5: Herr K., Schreiben vom 17.09.2013
- Anlage 6: Bebauungsplan Nr. 340
- Anlage 7: Textliche Festsetzungen BP 340
- Anlage 8: Begründung BP 340
- Anlage 9: Erstbewertung 11/2013
- Anlage 10: Erstbewertung 02/2014
- Anlage 11: Baugrunderkundung 11/2013
- Anlage 12: Baugrunderkundung 02/2014
- Anlage 13: schallimmissionstechnische Untersuchung
- Anlage 14: Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I)

