

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 23.10.2014 Ausschuss für Stadtentwicklung	
Bebauungsplan Nr.104 – Am Klött a) Aufstellungsbeschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.104 – Am Klött - einschließlich der 1. und 2. Änderung b) Beschluss über die Einleitung der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 104 – Am Klött – einschließlich der Aufhebung der 1. und 2. Änderung
- b) beauftragt die Verwaltung mit der entsprechenden Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet (**Anlage 1**) befindet sich im Stadtteil Alsdorf – Schaufenberg. Im Westen bildet der Kurt-Koblitz-Ring die Plangebietsgrenze im Süden wird das Plangebiet durch die Schaufenberger Straße begrenzt sowie im Osten durch die Neuweilerstraße. Im Norden stellt die heutige Grenze des Schulgeländes der Gesamtschule die Grenze des Plangebietes dar.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18,3 ha.

Plangerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt für das Plangebiet „ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Landschaftsplan

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt außerhalb des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“. Lediglich ein kleiner Teil zwischen Sportplatz und der Straße „Am Klött“ liegt innerhalb des Landschaftsplanes II, der für diesen Bereich das Ziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festsetzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt den Bereich der Gesamtschule „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar. Für die Bebauung entlang der Schaufenberger Straße stellt der FNP „Wohnbaufläche“ dar. Für den Bereich zwischen der Gesamtschule und der rückwärtigen Bebauung der Schaufenberger Straße stellt der FNP „naturnahe Grünfläche“ dar.

Bebauungspläne

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 – Am Klött, Rechtskraft vom 31.01.1975, sowie ein Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 – Am Klött, Rechtskraft vom 16.09.1976, wird durch den Bebauungsplan Nr. 186 – Gustav – Heinemann- Schule, Rechtskraft vom 19.05.1994, überplant. Der Bebauungsplan Nr. 186 setzt für den Bereich der Gesamtschule „Fläche für den Gemeinbedarf“ fest. Für den Bereich des Sportplatzes setzt der Bebauungsplan Nr. 186 „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbindung „Sportplatz“ fest.

Ferner wird der westlich des Kurt-Koblitz-Rings gelegene Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104, Rechtskraft vom 11.06.1985, überplant. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 setzt für den Bereich des heutigen Baumarktes sowie des gegenüberliegenden Lebensmitteldiscounter und der Bebauung entlang der Linnicher Straße MI- Mischgebiet fest.

Anlass und Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 104 einschließlich der 1. und 2. Änderung

Die städtebaulichen Ziele für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 (**Anlage 2**) der aufgehoben werden soll, sowie die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 (**Anlage**

3) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 (**Anlage 4**), sehen eine II bis IV geschossige Bebauung und eine Zufahrt zur damaligen Hauptschule über die Straße „Am Klött“ mit Wendehammer vor. Diese Ziele sind in den 80er Jahren, bis auf die Schaffung der Straßenverkehrsfläche der heutigen Neuweilerstraße als Baustraße (ehemalige Osttangente) nicht weiter umgesetzt und zwischenzeitlich obsolet geworden, da sich die städtebaulichen Ziele mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2004 grundlegend geändert haben.

Zudem schaffte der Bebauungsplan Nr. 186 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der ehemaligen Hauptschule zur Gustav-Heineman-Gesamtschule mit angeschlossenen Sportplatz und Turnhalle. Im Zuge dessen wurde die Erschließung gänzlich neu organisiert, bei der die Gesamtschule zusammen mit dem Sportplatz und der Turnhalle eine eigene Zufahrt von der B 57 mit ausreichenden Parkplätzen erhielt. Folglich wird die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 104, der einen Ausbau der Straße „Am Klött“ mit Stellplätzen und Zufahrt über die Neuweilerstraße vorsah, nicht mehr weiterverfolgt.

Des Weiteren wurde mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Innenbereich zwischen der Gesamtschule und der rückwärtigen Bebauung der Schaufenberger Straße als „naturnahe Grünfläche“ ausgewiesen (**Anlage 5**), da sich die dort vorhandenen Grünstrukturen teilweise zu einem wertvollem Biotop entwickelt haben. Mit der Aufhebung des Baurechtes in diesem Bereich erfolgt nunmehr eine Anpassung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Ferner erfolgt mit der Aufhebung auch eine Anpassung an die Darstellung des FNP entlang der Schaufenberger Straße. Der Bebauungsplan Nr. 104 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzen entlang der Schaufenberger Straße MI – Mischgebiet – fest. Faktisch hat sich dieser Bereich jedoch zu einem WA - Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, was bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits in die vorbereitende Bauleitplanung umgesetzt wurde, da der FNP für diesen Bereich W – Wohnbaufläche darstellt (**Anlage 5**).

Insofern erfolgt mit der Aufhebung auch hier eine Anpassung an die Darstellung des FNP.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 14.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 – An der Neutraße- beschlossen, der die Umsetzung der geänderten städtebaulichen Ziele in die verbindliche Bauleitplanung verfolgt. Das Verfahren konnte bisher nicht weitergeführt werden.

Am 04.07.2013 hob der Rat der Stadt Alsdorf (Vorlage: 2013/0366/2.1) bereits das Umlegungsverfahren Nr. 14 – Am Klött – für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 – Am Klött – auf, mit der Begründung, dass die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 104 obsolet geworden sind und somit die Grundlage für die Anordnung des o.g. Umlegungsverfahrens entfallen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Ziele des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 104 in Verbindung mit der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 nicht mehr umgesetzt werden können (Überplanung mit BP 186; Erweiterung der Schule mit Sportplatz und Turnhalle) bzw. geändert und daher nicht mehr weiterverfolgt werden (Ausweisung der rückwärtigen Bebauung als „Naturnahe Grünfläche im FNP; Darstellung der Bebauung an der Schaufenberger Straße als Wohnbaufläche im FNP). Insofern ist es angezeigt, ein Aufhebungsverfahren einzuleiten, dass die obsolet gewordenen städtebaulichen Ziele auch förmlich außer Kraft setzt, so dass eine künftige Beurteilung des Gebietes nach § 34 und § 35 BauGB erfolgen kann. Als dann sind bei zukünftigen Entscheidungen die faktischen Gegebenheiten vor Ort als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Darstellung der Rechtslage:

Das Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gilt auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen. Ein Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist erforderlich.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert, kann sich gemäß § 42 Abs. 2 BauGB ein Anspruch des Eigentümers auf Entschädigung ergeben, sofern die Aufhebung mit einem Wertverlust durch die Nutzungsänderung einhergeht. Dieser Anspruch setzt voraus, dass eine zulässige Nutzung existiert, die innerhalb von sieben Jahren aufgehoben wird.

Gemäß § 42 Abs. 2 BauGB beginnt die Sieben-Jahres-Frist nicht bereits mit Rechtskraft des Bebauungsplanes sondern erst mit Zulässigwerden der Nutzung. Zulässig ist eine Nutzung i.S.d. Vorschrift i.d.R. nur, wenn die Erschließung des Grundstücks vorliegt oder gesichert ist.

Bereits bebaute Flächen

Entlang der Schaufenberger Straße war bereits Bebauung vorhanden. Entlang der Neuweilerstraße ist durch die Erschließung auf Grundlage der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 Bebauung entstanden. Die Frist von sieben Jahren ist mithin abgelaufen. Nach Aufhebung der 1. und 2. Änderung werden diese Grundstücke nach § 34 BauGB beurteilt. Der Wert der Nutzung wird durch die neue planungsrechtliche Beurteilung nicht verändert. Insofern entsteht kein Werteverlust.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 westlich der B 57 wird durch den Bebauungsplan Nr. 104 - 3. Änderung überplant, so dass hier das Baurecht durch die Aufhebung unverändert bleibt. Ferner ist der Bereich bebaut, so dass im Falle einer zukünftigen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 104 - 3. Änderung auch hier eine Beurteilung nach § 34 BauGB greifen würde.

Unbebaute Flächen

Für die Flächen zwischen der Gesamtschule und der rückwärtigen Bebauung an der Schaufenberger Straße setzt Bebauungsplan Nr. 104 als WA – Allgemeines Wohngebiet – fest. Diese Flächen sind nicht erschlossen, die Erschließung ist nicht gesichert und zwischenzeitlich sind dort zum Teil hochwertige Biotopstrukturen entstanden. Aufgrund dessen liegt keine entschädigungsrechtlich relevante zulässige Nutzung gemäß § 42 Abs. 2 BauGB vor, mit der Folge, dass der Fristbeginn nicht erfolgen kann. Für diesen Bereich können daher auch keine Ansprüche geltend gemacht werden.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Stadt Alsdorf entstehen durch die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 104 sowie der Aufhebung der 1. und 2. Änderung, abgesehen von Personalkosten, keine zusätzlichen Kosten.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Im weiteren Verfahrensverlauf ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen, der die umweltrelevanten Auswirkungen des Aufhebungsverfahrens darlegt. Vorab kann aber bereits festgehalten werden, dass insbesondere mit der Aufhebung des Baurechtes zwischen der Gesamtschule und der rückwärtigen Bebauung an der Schaufenberger Straße zum Teil wertvolle Biotopstrukturen erhalten bleiben und sich somit eine generelle Verbesserung der Umweltauswirkungen gegenüber dem alten Baurecht darstellt.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 104 – Am Klött –

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 104 – 1. Änderung

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 104 – 2. Änderung

Anlage 5: Auszug aus dem FNP 2004

<hr/> Bürgermeister	<hr/> Erster Beigeordneter	gez. Lo Cicero - Marenberg <hr/> Technische Beigeordnete
<hr/> Dezernent	<hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	<hr/> Technischer Betriebsleiter ETD
<hr/> Kämmerer	<hr/> Rechnungsprüfungsamt	