

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 27.11.2014 Ausschuss für Stadtentwicklung	
Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen; -Bebauungsplan Nr.344 – Marie-Juchacz-Straße- Antrag Herr und Frau Schneiders vom 21.05.2014, Antrag Frau Hecht vom 21.05.2014, Antrag Herr Berg vom 27.05.2014, Antrag Herr und Frau Schöke vom 11.06.2014 und weitere Anträge	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf nimmt die Anträge nach § 24 Gemeindeordnung NRW zur Kenntnis und beschließt

- a) diese Angelegenheit nicht weiter zu verfolgen.
- b) die in den Anträgen genannten Flurstücke in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – einzubeziehen.
- c) für die in den Anträgen genannten Flurstücke künftig ein separates Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Darstellung der Sachlage:

Die in der **Anlage 1 bis 7** beigefügten Anträge nach § 24 GO NRW wurden in der Sitzung des Hauptausschusses des Rates der Stadt Alsdorf am 04.09.2014 zur Kenntnis genommen und zuständigkeithalber an den Ausschuss für Stadtentwicklung zur weiteren Beratung und Beschlussfassung verwiesen.

Anlass der Anträge ist der Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße -, dessen Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 25.03.2014 beschlossen wurde (Vorlage Nr. 2014/0124/2.1). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31b, 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 seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 31b.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes gibt das Interesse des Eigentümers der Flurstücke 882 und 1918, die Grundstücke innerhalb des Plangebietes nach einem aktualisierten Bauungskonzept (**Anlage 9**) zu erschließen und 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.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 - Marie-Juchacz-Straße – wurde im Zeitraum vom 07.04.2014 bis 25.04.2014 eine vorgezogene, formlose, frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Verlauf dieses Beteiligungsverfahrens äußerten die Eigentümer der unmittelbar südwestlich an das ursprüngliche Plangebiet angrenzenden Flurstücke 1617, 1619, 1620, 1621, 1622, 1950 und 1951 Interesse an einer Einbeziehung ihrer Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344. Dieser Anregung wurde mit dem Beschluss einer Plangebietserweiterung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 15.05.2014 (Vorlage Nr. 2014/0162/2.1) entsprochen. Die Grundstücke liegen unmittelbar an der geplanten Erschließungsstraße und lassen sich gemäß Planung nur darüber erschließen.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens und Beschluss der Plangebietserweiterung wurden die in der **Anlage 1 bis 7** beigefügten Anträge nach § 24 GO NRW von Eigentümern der weiter südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gartenbereiche bei der Stadt Alsdorf eingereicht. In diesen Anträgen wird darum gebeten, über die bereits einbezogenen Grundstücke hinaus, auch die Flurstücke 1626, 1627 sowie 1629 bis 1635 in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 einzubeziehen (**Anlage 8**). Zur Erschließung dieser Flurstücke wird eine Querstraße mit Anschluss an die Erschließung im Bebauungsplan Nr. 344 vorgeschlagen, die allerdings nicht auf eigenen Grundstücken, sondern auf Fremdgrundstücken verlaufen solle. Darüber hinaus könne der erforderliche ökologische Ausgleich auf den Freiflächen nordöstlich der Flurstücke 1626, 1627 sowie 1629 bis 1635, d.h. ebenfalls auf anderweitigem Eigentum, realisiert werden. Außerdem wird angeregt, den südwestlichen Teil der Flurstücke der Antragsteller in ihrer Funktion als Kleingärten zu belassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan stellt für die in den Anträgen genannten Flurstücke Wohnbaufläche dar, es besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Grundsätzlich wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – eine perspektivische Erschließung in Richtung Südwesten berücksichtigt und in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich vorgehalten. Eine Entwicklung der Flurstücke, auf die sich die Anträge beziehen, ist somit künftig planungsrechtlich möglich.

Allerdings wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Flurstücke nicht in das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 344 einzubeziehen, sondern für diese Flächen ein separates Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Durch Einbeziehung würde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen können. Darüber hinaus handelt es sich bei den beantragten Flurstücken um Bereiche, die erstmalig überplant würden, während für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 in überwiegenden Teilen bereits heute der Bebauungsplan Nr. 31b besteht. Hieraus ergeben sich unter anderem andere Voraussetzungen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich. Dieser ist bisher für den Bebauungsplan Nr. 344 nicht erforderlich, wäre jedoch für den Bereich der beantragten Flurstücke zu erbringen. Zudem ist angesichts der Vielzahl zusätzlicher Eigentümer und der in Frage stehenden Flächenverfügbarkeit von Fremdeigentum (Erschließung, Ausgleichsflächenproblematik) ggf. die Notwendigkeit einer Umlegung erforderlich. Im Vorfeld einer diesbezüglichen Bauleitplanung müssten sich die Eigentümer zur Übernahme von Planungskosten etc. verpflichten, da diesbezüglich keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Um an dieser Stelle Verfahrenskonflikte und -verzögerungen zu vermeiden, wird daher empfohlen die Flurstücke der Antragssteller künftig in einem separaten Bebauungsplanverfahren zu überplanen.

Darstellung der Rechtslage:

- Entfällt -

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

- Entfällt -

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

- Entfällt -

Anlage/n:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Antrag Herr und Frau Schneiders vom 21.05.2014 |
| Anlage 2 | Antrag Frau Hecht vom 21.05.2014 |
| Anlage 3 | Antrag Herr Berg vom 27.05.2014 |
| Anlage 4 | Antrag Herr und Frau Schöke vom 11.06.2014 |
| Anlage 5 | Antrag vom 20.05.2014 |
| Anlage 6 | Antrag vom 21.05.2014 |
| Anlage 7 | Antrag vom 29.05.2014 |

- Anlage 8 Übersichtsplan der zur Einbeziehung beantragten Flurstücke
- Anlage 9 städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße-

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