

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 03.02.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung Bebauungsplan Nr.350 – Bonhoefferstraße a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.350 - Bonhoefferstraße b) Billigung von städtebaulichen Varianten c) Beschluss über eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr.350	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.350 - Bonhoefferstraße im beschleunigten Verfahren für Pläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt die städtebauliche Variante ... als Grundlage für die Fortführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 350 - Bonhoefferstraße.
- c) beschließt die Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 350.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.350 – Bonhoefferstraße liegt im Stadtteil Alsdorf-Ofdern und umfasst das Gelände der ehemaligen evangelischen Kirche mit Pfarrheim und Kindergarten sowie den östlichen Rand der sogenannten „Ofdener Festwiese“. Im Norden wird das Plangebiet durch die Theodor-Seipp-Straße sowie durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke entlang des Algenweges begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Daniel-Schreiber-Straße und im Süden an die Bonhoefferstraße. Westlich des Plangebietes wird das Plangebiet durch die Festwiese und den angrenzenden Landschaftsraum begrenzt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 14.700 m².

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Der östliche Teil des Plangebietes im Bereich des Grundstücks der ehemaligen evangelischen Kirche liegt im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen.“ Für den westlichen Teil des Plangebietes im Bereich der „Ofdener Festwiese“ stellt der Landschaftsplan I „Herzogenrath-Würselen“ „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für den östlichen Teil des Plangebietes „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und Kindergarten“ dar. Der westliche Teil des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan 2004 als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz sowie Fest-/ Dorfplatz und Freiluftveranstaltungen“ dargestellt (**Anlage 2**). Der Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung an die geplanten Nutzungen anzupassen und wird dann für den Bereich der geplanten Wohnbebauung als „W – Wohnbaufläche“ dargestellt (**Anlage 3**).

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.350 – Bonhoefferstraße überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.190 – Siedlung Ofdern (**Anlage 4**), der für den östlichen Teil des Plangebietes „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und für den westlichen Teil des Plangebietes „Grünfläche“ festsetzt. Der bestehende Weg in Verlängerung des Lavendelweges ist im Bebauungsplan Nr. 190 als „Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund rückläufiger Mitgliederzahlen hat die evangelische Kirche den Beschluss gefasst, den Standort Ofdern aufzugeben. Die Paul-Gerhard-Kirche wurde am 28.12.2013 entweiht und entwidmet.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Geländes durch den vorhandenen Kindergarten sowie als Standort für barrierefreie bzw. altengerechte Wohnungen auf einer bisher gemeinbedarflich genutzten Fläche. Darüber hinaus soll das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage durch eine familiengerechte und an heutigen Wohnbedürfnissen orientierte Wohnbebauung ergänzt werden.

Bisheriger Verfahrensverlauf und Plankonzept

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 29.01.2013 die Aufstellung (VL 2013/0011/2.1) und am 30.01.2014 die öffentliche Auslegung (VL 2014/0014/2.1) des Bebauungsplanes Nr. 324 – Bonhoefferstraße beschlossen.

Da die ursprüngliche Planung zum Erhalt des Kirchengebäudes und dessen Umbau/Umnutzung im Rahmen des Ausbaus der U3 – Betreuung jedoch nicht realisiert werden konnte, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 23.10.2014 durch Vertreter der evangelischen Kirche ein neues Plankonzept für eine Nachnutzung des Kirchengrundstückes vorgestellt (VL2014/0431/2.1). In eben dieser Sitzung beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung die Einstellung des bisherigen Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 324 – Bonhoefferstraße und beauftragte die Verwaltung mit der Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Plankonzeptes als Grundlage für die Neuauflage des Bauleitplanverfahrens. Dabei fanden auch die Hinweise, Anregungen und Bedenken Berücksichtigung, welche im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum „Masterplan Oden“ vorgebracht wurden.

Das überarbeitete Konzept sieht im östlichen Plangebiet nach dem Abriss des ehemaligen Kirchengebäudes den Neubau einer Kindertagesstätte sowie den Bau von barrierefreien Mehrfamilienhäusern vor. Die Umsetzung des angedachten Plankonzeptes soll dabei in Bauabschnitten erfolgen, wobei im 1. Bauabschnitt zunächst ein Teilabriss und die Errichtung der neuen Kindertagesstätte im nordöstlichen Grundstücksteil (an der Theodor-Seipp-Str. / Ecke Daniel-Schreber-Str.) vorgesehen werden. Dies entspricht dem bisher gültigen Planungsrecht. Bis zur Fertigstellung des KiTa-Neubaus wird der bisherige KiTa-Betrieb im vorhandenen Gebäudetrakt aufrechterhalten.

Nach Umzug der Kindertagesstätte in den Neubau soll im Rahmen des 2. Bauabschnitts die bisherige Kindertagesstätte abgerissen und an deren Stelle barrierefreie Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dadurch soll ein, im Bezug zur Bestandsbebauung, differenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden, welches insbesondere älteren Einwohnern die Möglichkeit bietet, etwa nach Aufgabe des Einfamilienhauses, im Stadtteil zu verbleiben. Das Vorhaben leistet somit ebenfalls einen wichtigen Beitrag im Rahmen des Generationenwechsels innerhalb der Siedlung.

Im nordöstlichen Plangebiet wird ein Quartiersplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen, welcher durch den vorhandenen Kirchturm geprägt wird, der als Identifikationspunkt und als prägnanter städtebaulicher Blickpunkt erhalten bleiben soll.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Theodor-Seipp-Straße bzw. die Bonhoefferstraße sowie über eine zusätzliche Planstraße, die in Verlängerung des Lavendelweges bis zur Theodor-Seipp-Straße geführt wird.

Westlich dieser Planstraße schließt sich eine geplante Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an, welche die Siedlung in diesem Bereich arrondiert und zum angrenzenden Landschaftsraum abgegrenzt. Die Festwiese bleibt weiterhin als Grünfläche erhalten und kann auch künftig, beispielsweise im Rahmen von Veranstaltungen und Stadtteilsten, genutzt werden.

Um die Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung zu schaffen, ist die Änderung des bisherigen Planungsrechts erforderlich.

Variante 1 (Anlage 5)

Die städtebauliche Variante 1 sieht eine Randbebauung im Bereich „Odfener Festwiese“ mit Doppelhäusern vor, die über Grundstücksgrößen von ca. 350 qm verfügen. Der vorhandene Baumbestand wird größtenteils erhalten, so dass sich südlich der geplanten Wohnbebauung eine Platzfläche anschließt, die sich zur rückwärtigen Festwiese öffnet. Die Zufahrt zur Festwiese erfolgt nördlich der geplanten Wohnbebauung über den vorhandenen, unbefestigten Weg, der gleichzeitig die Garagen auf den Grundstücken im Bereich Algenweges erschließt.

Der Stellplatznachweis für die geplanten Mehrfamilienhäuser erfolgt unmittelbar auf den Grundstücken. Im Bereich des geplanten Quartiersplatzes werden sogenannte „Kiss+Ride“-

Stellplätze unmittelbar am Rand zur Theodor-Seipp-Straße angeordnet. Zusätzliche öffentliche Stellplätze entstehen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße.

Variante 2 (Anlage 6)

Die städtebauliche Variante 2 sieht eine Randbebauung der „Ofdener Festwiese“ mit Einzelhäusern vor, die über Grundstücksgrößen von ca. 400 qm verfügen. Der vorhandene Baumbestand wird teilweise überplant, bzw. den privaten Grundstücken zugeordnet. Der Zugang zur Festwiese erfolgt über eine nördlich der geplanten Wohnbebauung dargestellte Platzfläche, die sich zur Festwiese öffnet und über die gleichzeitig die Erschließung der Garagen im Bereich Algenweg erfolgen kann.

Der Stellplatznachweis für die geplanten Mehrfamilienhäuser erfolgt im Randbereich der geplanten Erschließungsstraße. Die „Kiss+Ride“-Stellplätze werden an den westlichen Rand des geplanten Quartiersplatzes verlagert, um die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu verbessern.

Städtebauliche Kennwerte

	Variante 1		Variante 2	
Wohnbaufläche	3.641m ²	25%	3.745m ²	26%
Fläche für Gemeinbedarf	1.815m ²	12%	1.815m ²	12%
Öffentlicher Freiraum	8.031m ²	55%	7.824m ²	53%
Erschließung	1.170m ²	8%	1.273m ²	9%
Gesamtfläche	14.657m²	100	14.657m²	100
<i>Wohneinheiten</i>	23	-	23	-
<i>Anzahl öffentlicher Stellplätze</i>	9	-	13	-

Die Varianten 1 und 2 sind als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens geeignet, die Verwaltung empfiehlt aufgrund einer systematischen städtebaulichen Anordnung und optimierter städtebaulicher Kennwerte die Variante 2 zur Durchführung des Planverfahrens.

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, soll hier dennoch eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

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.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Kosten für die Realisierung des barrierefreien Wohnens werden vom Investor getragen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Entwicklung eines nachhaltigen städtebaulichen Konzeptes zur Nach- bzw. Umnutzung der Flächen im Bereich der ehemaligen evangelischen Kirche in Alsdorf Ofdon werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage geschaffen.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: FNP – bisherige Darstellung

Anlage 3: FNP – geplante Darstellung

Anlage 4: BP Nr. 190 – Siedlung Ofdon

Anlage 5: Entwurf BP 350 – Variante 1

Anlage 6: Entwurf BP 350 – Variante 2

<hr/> Bürgermeister	<hr/> Erster Beigeordneter	<hr/> Gez. LoCicero-Marenberg Technische Beigeordnete
<hr/> Dezernent	<hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	<hr/> Technischer Betriebsleiter ETD
<hr/> Kämmerer	<hr/> Rechnungsprüfungsamt	

