

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
24.03.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Bebauungsplan Nr.338 – Ofdon Festwiese</p> <p>a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.338 – Ofdon Festwiese</p> <p>b) Billigung des städtebaulichen Entwurfs</p> <p>c) Beschluss über eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr.338 – Ofdon Festwiese</p>	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofdon Festwiese 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 den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr.338 – Ofdon Festwiese.
- c) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr.338 – Ofdon Festwiese.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.338 – Ofden Festwiese liegt im Stadtteil Alsdorf-Ofden und grenzt unmittelbar nördlich an die Bonhoefferstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch das Gelände der ehemaligen evangelischen Kirche und im Norden durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke entlang des Algenweges begrenzt. Im Westen schließt das Plangebiet an den Landschaftsraum des Broichbachtals an.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan I „Herzogenrath-Würselen“ stellt für das Plangebiet „Landschaftsschutzgebiet“ dar. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzes als Voraussetzung für die Umsetzung der Bauleitplanung wurde durch die Untere Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebietes wird im Flächennutzungsplan 2004 als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz sowie Fest-/ Dorfplatz und Freiluftveranstaltungen“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung an die geplanten Nutzungen anzupassen und wird dann für den Bereich der geplanten Kindergartennutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 338 – Ofden Festwiese überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.190 – Siedlung Ofden (**Anlage 2**), der für das Plangebiet „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

Um die gesetzlichen Vorgaben zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für unter 3-jährige (U3) in Kindertageseinrichtungen erfüllen zu können, hat die evangelische Kirchengemeinde mit dem Träger Evangelischer Kindergartenverein Alsdorf (E.V.A.) im Stadtteil Ofden als Ersatz für die benötigten zusätzlichen Räume Container aufgestellt. Die Betriebserlaubnis für diese Lösung wurde durch den Landschaftsverband Rheinland / Landesjugendamt bis Ende 2016 befristet. Um auch über das Jahr 2016 hinaus einen ordnungsgemäßen Betrieb der Kindertagesstätte sicherstellen zu können, wurden durch die evangelische Kirche in der Vergangenheit bereits unterschiedliche Planvarianten für den Umbau (VL 2014/0014/2.1) bzw. den Neubau (VL 2014/0431/2.1) der Kindertagesstätte am heutigen Standort vorgelegt. Mit Schreiben vom 28.01.2015 (**Anlage 3**) teilt die evangelische Kirchengemeinde mit, dass die Planungen nicht zu finanzieren sind.

Die Planungsverantwortung zur Erreichung eines ausreichenden Versorgungsgrades im Bereich der Kindertageseinrichtungen liegt beim Jugendamt der Stadt Alsdorf als Träger der öffentlichen Jugendhilfe. In seiner Sitzung am 10.03.2015 beauftragte der Jugendhilfeausschuss in einem Empfehlungsbeschluss für den Rat der Stadt Alsdorf die

Verwaltung mit der Schaffung der Voraussetzungen zur Neuerrichtung einer 3-gruppigen Einrichtung mit 18 U3-Plätzen im Stadtteil Alsdorf-Ofdern (VL 2015/0071/3.2). Mit dem Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofdern werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung der Kindertageseinrichtung auf einem städtischen Grundstück geschaffen, um kurzfristig den Anforderungen eines bis zum 13.03.2015 vorzulegenden Förderantrags nachzukommen.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Der vorliegende städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofdern (**Anlage 4**) orientiert sich u.a. an den Anregungen aus der Planungswerkstatt und der Bürgerbeteiligung zum „Masterplan Ofdern“ (VL 2014/0581/2.1), in denen zur städtebaulichen Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Randbebauung der Ofdener Festwiese vorgeschlagen wurde.

Der geplante Neubau der Kindertagesstätte orientiert sich als eingeschossiger Bau am östlichen Rand der vorhandenen Grünfläche und bildet damit einen Übergang von der vorhandenen Siedlung zum angrenzenden Landschaftsraum. Der Hauptteil der Freiflächen des Kindergartens liegt südlich des geplanten Gebäudes und gewährt einen freien Blick über die Festwiese. Die geplante Ausrichtung des Baukörpers ergibt eine optimale Tageslichtausnutzung, insbesondere im Bereich der Gruppenräume.

Die Erschließung des Kindergartens erfolgt nördlich des geplanten Baukörpers aus Richtung Theodor-Seipp-Straße über eine Stichstraße die gleichzeitig als Zufahrt zu den rückwärtigen Garagen auf den Grundstücken entlang des Algenweges dient. In diesem Bereich werden neben den notwendigen Stellplätzen für die Kindertagesstätte weiterhin öffentliche Stellplätze angeordnet.

Der Übergang zur Festwiese wird durch eine platzartige Aufweitung hergestellt, die in ihrer Funktion als Verkehrsfläche ebenso als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt werden kann. Aufgrund der geplanten Lage der Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Freiräume, ist die Festwiese auch künftig im Rahmen von Stadtteilstellen oder Veranstaltungen entsprechend nutzbar.

Östlich der geplanten Kindertagesstätte ist im Bereich des bereits heute vorhandenen, unbefestigten Weges, eine zusätzliche Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche avisiert, die eine direkte Verbindung zwischen Lavendelweg im Süden und der Theodor-Seipp-Straße im Norden herstellt. Am Rand der geplanten Mischverkehrsfläche ist die zusätzliche Anordnung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Städtebauliche Kennwerte		
Fläche für Gemeinbedarf	2.000m ²	22%
Grünfläche	5.500m ²	61%
Erschließung	1.500m ²	17%
Gesamtfläche	9.000m²	100
<i>Anzahl öffentlicher Stellplätze</i>	17	-
<i>Anzahl Stellplätze KiTa</i>	3	-

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, soll auch im Planverfahren nach § 13a BauGB eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in die heutige Festwiese wird in Verbindung mit einem Befreiungsantrag zum Landschaftsplan mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

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 Umsetzung des Neubaus der Kindertagesstätte erfolgt durch einen Investor und dem evangelischen Kindergartenverein als Mieter, wobei diesbezügliche Vereinbarungen noch zu treffen sind. Somit entstehen der Stadt Alsdorf keine Kosten. Ein Antrag zur Förderung der Maßnahme wurde beim Landschaftsverband Rheinland eingereicht.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 338 – Ofdens Festwiese werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Kinderbetreuungsplätzen für junge Familien geschaffen. Neben der Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben wird damit gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Ofdens angestrebt.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: BP Nr. 190 – Siedlung Ofdens

Anlage 3: evangelische Kirchengemeinde, Schreiben vom 28.01.2015

Anlage 4: BP 338 – städtebaulicher Entwurf

_____ Bürgermeister	_____ Erster Beigeordneter	_____ gez. Lo Cicero-Marenberg Technische Beigeordnete
_____ Dezernent	_____ Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	_____ Technischer Betriebsleiter ETD
_____ Kämmerer	_____ Rechnungsprüfungsamt	