

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 21.05.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung	
Bebauungsplan Nr.344 – Marie-Juchacz-Straße (13a BauGB) a) Billigung des Bebauungsplanes Nr.344 – Maria-Juchacz-Straße b) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.344 – Maria-Juchacz-Straße	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt den Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße –.
- b) beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße –.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – (**Anlage 1**) 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – umfasst innerhalb der Gemarkung Alsdorf, Flur 1, die Flurstücke 882, 996, 1661 und 1918 sowie Teile der Flurstücke 733, 1617, 1619, 1620, 1621, 1622, 1950 und 1951. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,53 ha (ca. 25.320 m²).

Planerische Rahmenbedingungen:

Regionalplan

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan - GEP -) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand 2008), stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes II Baesweiler-Alsdorf-Merkstein, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt die Fläche als "Wohnbaufläche" dar.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31b (**Anlage 8**), 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 und Ziel der Planung:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31b mit Rechtskraft vom 09.05.1967. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Aufgrund der aktiven Bergbautätigkeiten in der Vergangenheit konnte der Bebauungsplan Nr. 31b über lange Zeit nicht vollständig realisiert werden. Heute sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Teil nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer planungsrechtlichen Anpassung. Diese soll in Form einer Überplanung der entsprechenden Teilbereiche durch den Bebauungsplan Nr. 344 erfolgen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes gibt das Interesse des Eigentümers der Flurstücke 882 und 1918 die Grundstücke innerhalb des Plangebietes 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.

Städtebauliche Konzeption und Festsetzungen des Bebauungsplanes

In Abstimmung zwischen der Stadt Alsdorf und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 344 entwickelt (**Anlage 2**). Die Bebauung

soll der Ortsrandlage entsprechend in aufgelockerter Form, mit Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise erfolgen. Die Planung fügt sich in die Struktur der umliegenden Bebauung ein, welche überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist. Dabei ist die Planung als Bebauungsbeispiel zu sehen. Der Bebauungsplan soll später die Möglichkeit eröffnen, sowohl Doppelhausgrundstücke als auch Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser weitgehend frei zu bilden, um so bedarfsgerecht den Anforderungen der Erwerber gerecht zu werden. Die städtebauliche Struktur der Planung ermöglicht dies, ohne dabei an Qualität zu verlieren.

Die Fläche wird über eine Planstraße erschlossen, welche die Marie-Juchacz-Straße über das noch nicht ausgebaute Teilstück der Henry-Dunant-Straße im Südwesten, mit dem Oidtweiler Weg verbindet. Die ursprünglich geplante Erschließung aus dem Bebauungsplan Nr. 31b wird hierbei aufgegriffen. Eine zusätzliche Ringstraße erschließt den inneren Bereich der Fläche. Darüber hinaus wird im Nordwesten des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die eine perspektivische Erschließung der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenbereiche ermöglicht.

An der Zufahrt vom Oidtweiler Weg über die Henry-Dunant-Straße, ist eine Eingangssituation in Form einer platzartigen Aufweitung des Straßenraums und der Anlage von zwei begrünten Parkständen vorgesehen. Diese ergab sich, infolge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, aus dem Wunsch einer Anbindung der westlich angrenzenden Flurstücke der Privateigentümer an das geplante Erschließungssystem (siehe Vorlage Nr. 2014/0162/2.1).

Die Straßen sind mit einem Querschnitt von insgesamt 8,0 m Breite geplant, wobei 5,0 m als Fahrbahn, 2,0 m für Parkstände und 1,0 m als Sicherheitsabstand zum Ein- und Aussteigen vorgesehen sind. Die Straße soll als Mischverkehrsfläche mit alternierenden Parkständen ausgebaut werden. Durch diesen Ausbau, in Verbindung mit der relativ geringen Straßenbreite, soll eine natürliche Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung des Pkw-Verkehrs in der geplanten Erschließungsstraße erreicht und der Entstehung von Schleichverkehren durch das Plangebiet entgegengewirkt werden.

Die genaue Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum, sowie die genaue Planung der Straße, obliegen der späteren Ausbauplanung in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag seitens des Investors.

Der Bebauungsplan Nr. 344 setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von (GFZ) von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschossen fest. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 m und die maximale Traufhöhe 6,50 m. Eine Bebauung ist nur mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise und mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Als zulässige Dachformen sind Sattel- und Pultdächer vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – und die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind dieser Vorlage in der **Anlage 3 und 4** sowie **Anlage 5** beigefügt. Zudem wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 344 eine Artenschutzprüfung (**Anlage 6**) und eine hydrogeologische Untersuchung (**Anlage 7**) durchgeführt.

Verfahrensverlauf:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 344 - Marie-Juchacz-Straße - im beschleunigten Verfahren nach § 13a sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung, wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 25.03.2014 gefasst. Im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 07.04.2014 bis 25.04.2014 wurde die Anregung geäußert, weitere Flurstücke im Südwesten in das Plangebiet einzubeziehen. Diese Anregung wurde in die Planungen einbezogen und der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 15.05.2014 eine Erweiterung des Plangebietes um Teile der südwestlich angrenzenden Flurstücke beschlossen.

Gegenüber diesem letzten Planungsstand wurde das Plangebiet nun erneut geringfügig angepasst und das Flurstück 996 im Südwesten des Plangebietes mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 einbezogen. Hierbei handelt es sich um die bisher noch nicht vollständig ausgebaute Verkehrsfläche der Henry-Dunant-Straße. Das Plangebiet wurde entsprechend erweitert, um die Fläche im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 344 mit in den Straßenausbau einzubeziehen.

Darstellung der Rechtslage:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 344 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Aufstellungsverfahren ist zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Formale Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13a BauGB, dass innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt

- weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 m² und nicht mehr als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 344 überplanten Bereiches beträgt ca. 25.320 m². Der Bebauungsplan Nr. 344 setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Diese Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauGB durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Somit wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 eine GRZ von maximal 0,6 möglich. Daraus folgt, dass der Bebauungsplan Nr. 344 maximal eine zulässige Grundfläche von 15.192 m² (25.320 x 0,6) festsetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche liegt somit unter der im § 13a BauGB geforderten zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie, bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m², der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, zumal auf der Fläche bereits Planungsrecht besteht.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – ist für die Stadt Alsdorf nicht mit Kosten verbunden. Die entstehenden Personalkosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen, hierzu wurde eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung zwischen der Stadt Alsdorf und dem Vorhabenträger getroffen. Die Kosten für eventuell erforderliche Gutachten sind vom

Vorhabenträger zu tragen. Für die Herstellung der geplanten Erschließung wird ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Alsdorf abgeschlossen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße – wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, und damit zur Ansiedlung von jungen Familien in hochwertiger Wohnlage am Ortsrand des Stadtteils Alsdorf-Mitte geschaffen. Auf diese Weise wird zu einer Durchmischung der Altersstruktur des Stadtteils Mitte beigetragen, um dem demografischen Wandel entgegen zu wirken.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 wird bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt, es besteht auf der Fläche jedoch bereits Planungsrecht. Da die Änderung des Planungsrechtes durch eine Bebauungsplanaufstellung nach § 13a BauGB erfolgt, sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich.

Die, im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte, Artenschutzprüfung (**Anlage 6**) kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände bei Umsetzung der Bebauungsplanung nicht erfüllt werden, wenn die Baufeldräumung auf den Acker- oder Grünlandflächen im Zeitraum September bis Februar stattfindet und damit Tötung oder Verletzung von Individuen vermieden und Brutplätze außerhalb der Nutzungszeit entfernt werden. Wenn der zeitlichen Einschränkung nicht gefolgt werden kann, ist das Plangebiet auf ein Vorkommen der genannten Arten zu überprüfen. Von der Einhaltung der Rodungsfristen zum allgemeinen und dem besonderen Schutz der nicht planungsrelevanten Vogelarten wird ausgegangen. Unter Berücksichtigung der genannten Befristungen bzw. der Handlungsempfehlung bzgl. der Feldvogelarten sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Daher sind die Artenschutzprüfung sowie deren Vorgaben Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie- Juchacz-Straße – und entsprechend umzusetzen.

Anlage/n:

- Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 344
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 344
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 344
- Anlage 6 Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 344
- Anlage 7 Hydrogeologische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 344
- Anlage 8 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31b

<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	