

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße (§ 13a BauGB) a) Billigung des städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße b) Beschluss über die Durchführung einer informellen Bürgerversammlung	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt den städtebaulichen Entwurf (**Anlage 2**) zum Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße –
- b) beschließt die Durchführung einer informellen Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 336 – Pommernstraße-

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Ost am Standort der ehemaligen Gemeinschaftshauptschule Gerhart-Hauptmann-Schule. Die derzeit brach liegende Fläche ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Westen verläuft die Liegnitzer Straße, im Norden grenzt das Plangebiet an die Pommernstraße. Nach Süden schließt sich das Gelände der Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Alsdorf Kellersberg / Ost an, am südöstlichen Rand des Plangebietes grenzt das Gelände eines Tennisvereins.

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

Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan (RP) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 336 „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung erfolgt unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Sie beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der Bebauungsplan Nr.336 – Pommernstraße überplant den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 – 1.Änderung – Siedlung Ost (**Anlage 3**), der für das Plangebiet WA – „Allgemeines Wohngebiet“ mit Überlagerung „Flächen für den Gemeinbedarf“ festsetzt. Nach der Schließung der Gerhard – Hauptmann - Schule und im Zusammenhang mit dem Abriss des Gebäudes soll in diesem Bereich künftig eine Wohnnutzung entwickelt werden, die eine Überplanung des Bebauungsplanes 118 – 1. Änderung erfordert.

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

In seiner Sitzung vom 15.07.2010 beschloss der Rat der Stadt Alsdorf die Zusammenführung der Gerhart-Hauptmann-Schule und der Europahauptschule Johann-Heinrich-Pestalozzi am Schulstandort Pestalozzistraße, sowie die Auflösung der Gerhart-Hauptmann-Schule mit Ablauf des Schuljahres 2011/2012 (VL 2010/0573-3.3).

In seiner Sitzung am 11.12.2012 beschloss der Rat der Stadt Alsdorf den Abriss des Schulgebäudes sowie die Entlassung der Gemeinschaftsschule Gerhart-Hauptmann-Schule aus der schulischen Nutzung. Gleichzeitig wurde die Verwaltung mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beauftragt (VL 2012/0582).

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 336 – Pommernstraße ist es, nach Abriss des ehemaligen Schulgebäudes den Bereich wieder einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen. Aufgrund der integrierten Lage ist es beabsichtigt, das ehemalige Schulgelände zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Damit wird für die Siedlung Ost ein Neubaugebiet für Senioren- und Familienwohnen angeboten. Weiterhin wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bei gleichzeitiger Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur vermieden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung des ehemaligen Schulgeländes zu schaffen, beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung am 18.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 336 – Pommernstraße – gemäß § 13a BauGB (VL 2013/0175).

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können aufgestellt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere vergleichbare Maßnahmen handelt. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Da der Bebauungsplan Nr. 336 das Ziel verfolgt, ein zurzeit als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetztes Gebiet einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, handelt es sich im hiesigen Planverfahren um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, so dass § 13a BauGB beim Aufstellungsbeschluss Anwendung findet.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Es ist beabsichtigt, die frei werdende Fläche der ehemaligen Gesamtschule zu einem Wohngebiet zu entwickeln, in dem im nördlichen Teil des Plangebietes mehrgeschossiger Wohnungsbau entstehen soll. Insgesamt sind drei mehrgeschossige (max. III-geschossig) Wohngebäude geplant, die so angeordnet sind, dass im Innenbereich zwischen den Wohngebäuden ein „halböffentlicher“ hochwertiger Wohnhof entsteht, der als Aufenthalts- und Treffpunkt für das neue Quartier dienen soll.

Ferner werden mit der beabsichtigten Planung sowohl der an der Pommernstraße städtebaulich dominierende mehrgeschossige Wohnungsbau als auch die prägenden Raumkanten entlang der Pommernstraße aufgegriffen und fortgeführt, so dass die dortige Siedlungsstruktur mit der Neuplanung eine angemessene Arrondierung erfährt.

Das Konzept des potentiellen Investors (GWG – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für die StädteRegion Aachen GmbH) (**Anlage 4**) sieht vor, durch entsprechende Grundrissgestaltungen, Wohnraum sowohl für Senioren (barrierefrei) als auch für junge Familien anzubieten. Damit wird im Stadtteil „Ost“ altersgerechter Wohnraum bereitgestellt, der dazu beiträgt die stetig steigende Nachfrage nach solchen Wohnformen abzudecken. Ergänzend hierzu ist die GWG bestrebt, die AWO als Mieter für eine Tagespflegeeinrichtung zu gewinnen, so dass die altersgerechten Wohnformen noch zusätzlich mit sozialen Dienstleistungen flankiert werden.

Gleichzeitig wird mit der Schaffung von Wohnraumangebot für junge Familien aber auch eine gemischte Bewohner- und Nutzerstruktur (Mehrgenerationenwohnen) innerhalb der Mehrfamilienhäuser erzeugt, die die Bildung eines guten Nachbarschaftsgefüges fördert. Darüber hinaus besteht aber auch bei der Gruppe „Junge Familien“ neben der klassischen Wohnform „Einfamilienhaus“ nach wie vor die Nachfrage nach alternativen Wohnformen, die mit der hiesigen Planung ebenfalls angeboten werden.

Im Gegensatz zu den mehrgeschossigen Wohngebäuden im nördlichen Bereich, ist im Süden des Plangebietes unter Anknüpfung an die dortigen Siedlungsstrukturen der „Liegnitzer Straße“ Familienwohnen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Insgesamt sind entlang der Liegnitzer Straße sowie im Innenbereich des neuen Wohngebietes vier freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Entlang der Planstraße Richtung Turnhalle sind zwei weitere freistehende Einfamilienhäuser angeordnet, so dass hier ein hochwertiges überschaubares Wohngebiet für junge Familien entsteht, in unmittelbaren Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie der Gemeinschaftsgrundschule Ost / Kellersberg, der Euregiobahn, oder etwa der Lage am „Mariapark“.

Erschließungskonzept

Ausgehend von der Pommernstraße führt im Osten des Plangebietes eine Planstraße zur südlichen Plangeietsgrenze und greift somit die Trasse des derzeitigen Weges auf. Die Planstraße wird somit zukünftig die Erschließungsfunktion sowohl für die Turnhalle /

Grundschule als auch die östlich gelegenen Tennisplätze wahrnehmen. Des Weiteren sind 2 freistehende Einfamilienhäuser entlang dieser Planstraße vorgesehen. Gleichzeitig wahrt die geplante Straßenführung die Möglichkeit einer künftigen Erweiterung des Baugebietes nach Osten Richtung „Mariapark“.

Darüber hinaus wird das Familienwohnen über eine kleine Stichstraße erschlossen, die von der „Liegnitzer Straße“ in das Plangebiet führt. Von der Stichstraße abgehend führt ein Fußweg Richtung Grundschule / Turnhalle, so dass eine direkte fußläufige Verbindung zu den südlich des Plangebietes gelegenen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet wird, die insbesondere von Kindern aus der Siedlung als „Schulweg“ genutzt werden kann.

Die Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebietes sind über den im Innenbereich liegenden halböffentlichen Platz seitens der Pommernstraße erschlossen.

Die Stellplätze / Garagen für die Mehrfamilienhäuser sind straßenbegleitend angeordnet, so dass der rückwärtige Bereich der Gebäude von Stellplätzen freigehalten wird. Dies eröffnet die Möglichkeit dort, hochwertige Grünflächen mit Südausrichtung anzulegen, die eine hohe Aufenthaltsqualität versprechen.

Es ist vorgesehen, dass das Gebäude an der Liegnitzer Straße neben dem Zugang über den Innenhof noch einen zweiten Zugang zur Straße erhält, so dass die hier geplante Tagespflegeeinrichtung direkt an der Straßenseite erschlossen ist, so dass die Quell- und Zielverkehre der Tagespflegeeinrichtung vom Innenhof entflochten werden und so die Aufenthaltsqualität gewährleistet bleibt.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Mit einer Plangebietsgröße von ca. 9.000 qm liegt der Anteil der versiegelten Fläche weit unter 20.000 qm, so dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt sind.

Mit der Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - wird auf eine Beschleunigung des Verfahrens abgezielt. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung u.a. auch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die Eingriffsregelung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit der Aufgabe der Schulnutzung am Standort der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule, sowie dem Abriss des Gebäudes wird das ca. 0,9 ha große Grundstück für eine Vermarktung frei. Die daraus erwarteten Einnahmen sollen in die Konsolidierung des städtischen Haushaltes einfließen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Das geplante Vorhaben ist eine Maßnahme der behutsamen Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Mit der beabsichtigten Bebauung werden Wohnflächen geschaffen, ohne zusätzliche Freiräume in Anspruch zu nehmen. Die Nachfrage nach Wohnbauland in diesem Gebiet wird bei gleichzeitig verbesserter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur kompensiert.

Anlage/n:

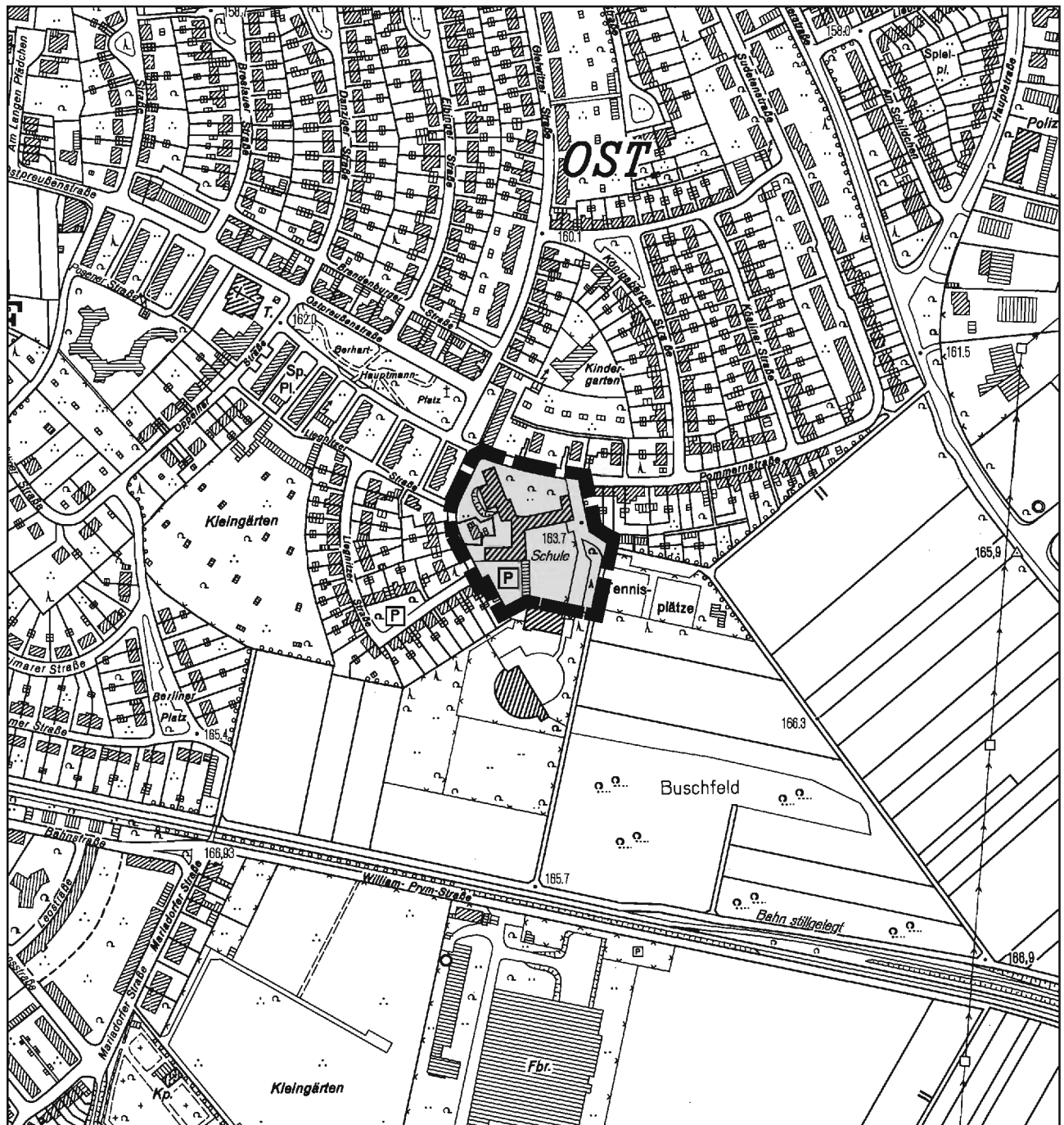
Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf BP 336 - Pommernstraße

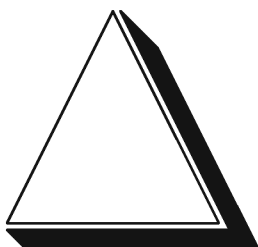
Anlage 3: Bebauungsplanes Nr. 118 – 1.Änderung – Siedlung Ost

Anlage 4: Schreiben GWG, vom 21.07.2015

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



PLANGEBIET



BEBAUUNGSPLAN NR. 336

POMMERNSTRASSE

MASSTAB 1:5.000

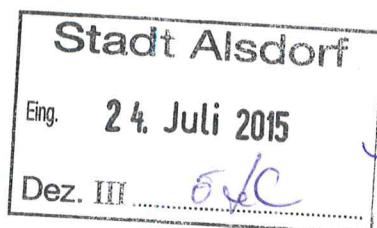
BP Nr. 336 - Pommerstraße





GWG | Mauerfeldchen 72 | 52146 Würselen

Frau
Technische Beigeordnete
Susanne Lo Cicero-Marenberg
Stadt Alsdorf
Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf



GWG
Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
für die
StädteRegion Aachen GmbH

Mauerfeldchen 72
52146 Würselen

Telefon
0 24 05 | 4 89 13 - 0

Telefax
0 24 05 | 4 89 13 - 10

E-Mail
info@gwg-aachen.de
www.gwg-aachen.de

Projektentwicklung Alsdorf-Ost (mehrgeschossiger Wohnungsbau)

Sehr geehrte Frau Lo Cicero-Marenberg,

hiermit zeigen wir offiziell unser verbindliches Interesse an der
Bebauung eines Grundstückes in Alsdorf-Ost an.

Dort, wo früher die Gerhart-Hauptmann-Schule stand, wollen wir in zwei
Bauabschnitten 12-Familienhäuser errichten.

Wir werden zudem versuchen, die AWO als Mieter für eine
Tagespflegeeinrichtung in unserem ersten Bauabschnitt zu gewinnen.
Erste Gespräche sind bereits geführt worden.

Die Objekte werden derzeit - vorbehaltlich der Abstimmung mit der
Behörde - zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss geplant und
werden sowohl barrierefrei als auch energiesparend sein. Konkret peilen
wir den Energiesparstandard KfW 70 an.

Die städtebauliche Variante aus Ihrem Haus, bei der insgesamt drei
Häuser mit verwandter Architektur rund um einen Innenhof platziert
werden, ist in unseren Gremien (Aufsichtsrat und
Gesellschafterversammlung) als rundum gelungen und überzeugend
bezeichnet worden. Daher ist die Geschäftsführung autorisiert, mit der
Stadt Alsdorf in konkrete Vertragsgespräche einzutreten. Unser Ziel ist
eine zeitnahe Realisierung des Bauvorhabens, das schon
günstigstenfalls im zweiten Quartal 2016 ggf. begonnen werden könnte.

Mindestens im zweiten Bauabschnitt werden wir auch ein Angebot für
Familienwohnen in das Bauprogramm aufnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
für die StädteRegion Aachen GmbH

gez. Prof. Dr. Thomas

Prof. Dr. Axel Thomas
(Geschäftsführer)

Datum

21.07.2015
Ansprechpartner

Prof. Dr. Thomas/Ja
Durchwahl

13

E-mail:

AZ

Sprechzeiten Di 08.30 – 11.30 Uhr
Mi 14.00 – 17.30 Uhr

Aufsichtsratsvorsitzender
Städteregionsrat
Helmut Etschenberg

Geschäftsführer
Prof. Dr. Axel Thomas

Sitz der Gesellschaft
Würselen
Amtsgericht Aachen
Handelsregister-Nr.
HRB 230
USt-IdNr.: DE 121684305

Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 310 185
IBAN: DE39 3905 0000 0000 3101 85
BIC: AACSD33XXX

