

**öffentliche Sitzung**

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
27.05.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p><b>Bebauungsplan Nr. 272 1. Änderung - Edelweißstraße -</b>  <b>a) Billigung des Bebauungsplanes Nr. 272 1. Änderung</b>  <b>b) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 272 1. Änderung</b></p>	

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
Technische Beigeordnete

\_\_\_\_\_  
gez. Spaltner

Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt den Bebauungsplanentwurf Nr. 272 -1. Änderung – Edelweißstraße –
- b) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 272 1. Änderung – Edelweißstraße -

### Darstellung der Sachlage:

Am 08.10.2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 - 1. Änderung – Edelweißstraße – gemäß § 13a BauGB beschlossen. Daher ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden nicht erforderlich. Insofern kann direkt der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend modifiziert, dass die neue Stichstraße nicht mehr so tief geführt wird, wie im ersten Entwurf. Im jetzigen Entwurf endet sie an der Einmündung Edelweißstraße.

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (**Anlage 1**) liegt im Stadtteil Hoengen. Es wird im Osten durch die Jülicher Straße begrenzt, westlich bildet die Rosenstraße die Grenze. Im Süden bildet die Hans-Böckler-Straße die Grenze des Plangebiets, nördlich ist der Radweg auf der alten Bahntrasse die Grenze. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,2 ha.

### Planerische Rahmenbedingungen

Der Gebietsentwicklungsplan - GEP - stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan 2004 "Gemischte Bauflächen" sowie "Wohnbauflächen" sind daraus entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 272 - 1. Änderung - Edelweißstraße - überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 - Rosenstraße - sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 - Edelweißstraße -. Der Bebauungsplan Nr. 112 weist die Fläche entlang der Jülicher Straße als MK- "Kerngebiet" aus. Für die Fläche entlang der Hans Böckler Straße, die westlich durch die Rosenstraße begrenzt wird und nördlich durch die Edelweißstraße, stellt der Bebauungsplan Nr. 112 - Rosenstraße - als MI "Mischgebiet" dar. Der Bebauungsplan Nr. 272 stellt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich WA "Allgemeines Wohngebiet" dar.

### Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 272 - 1. Änderung - Edelweißstraße - verfolgt vier städtebauliche Ziele. Zum einem beabsichtigt die Stadt Alsdorf mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272 - 1. Änderung - Edelweißstraße - die verbindliche Bauleitplanung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 112 wurde im Jahr 1976 rechtskräftig und ist aus dem Flächennutzungsplan 1976 entwickelt worden. Die damals angestrebte städtebauliche Entwicklung ist nicht eingetreten und das ausgewiesene "Kerngebiet" hat sich faktisch zu einem "Mischgebiet" entwickelt, wogegen das "Mischgebiet" den Charakter eines "Allgemeinen Wohngebietes" angenommen hat. Diese städtebauliche Entwicklung ist bereits im Flächennutzungsplan 2004 berücksichtigt und der Bebauungsplan Nr. 272 - 1. Änderung - Edelweißstraße - soll dies nun auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umsetzen.

Zum anderen soll der Bebauungsplan Nr. 272 - 1. Änderung - Edelweißstraße - eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke entlang der Jülicher Straße ermöglichen.

Weiterhin soll mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 272 - Edelweißstraße - für den südwestlichen Teilbereich, durch das Zulassen von Pult- und Flachdächern, eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden. Derzeitig ist dies, aufgrund textlicher Festsetzungen, mit dem Bebauungsplan Nr. 272 nicht realisierbar.

Darüber hinaus sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 die Gliederung verändert werden, die zurzeit nicht störende Gewerbebetriebe ausschließt. Nach Eingabe eines Nachbarn, bezüglich der Dachform, an die Obere Bauaufsicht des Kreises Aachen, hat die Obere Bauaufsicht Rechtsbedenken zur Zulässigkeit des dort genehmigten Gewerbebetriebes angemeldet. Beschwerden bezüglich der Gebietsverträglichkeit liegen aus dem Umfeld des Betriebes nicht vor.

Der Bebauungsplan (**Anlage 2**), mit der dazugehörigen Begründung (**Anlage 3**), ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

**Darstellung der Rechtslage:**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 272 - 1. Änderung - Edelweißstraße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 27.07.1997 (BGBl. I S.2141) durchgeführt, in der zuletzt geänderten Fassung.

**Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Der Bebauungsplan Nr. 272 - 1. Änderung - Edelweißstraße - ermöglicht den Grundstückseigentümern der Jülicher Straße eine zusätzliche Baumöglichkeit. Daher tragen die Anlieger die Erschließungskosten.

Mit der Änderung der Dachformen und der Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben liegen keine finanziellen Auswirkungen vor.

**Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Der Bebauungsplan Nr. 272 - 1. Änderung - Edelweißstraße - ermöglicht den Grundstückseigentümern der Jülicher Straße eine zusätzliche Baumöglichkeit. Daher tragen die Anlieger die Erschließungskosten.

Mit der Änderung der Dachformen und der Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben liegen keine finanziellen Auswirkungen vor.

