

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Bebauungsplan Nr.354 – Am Kirchpfad (§ 13a BauGB) a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.354 – Am Kirchpfad b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr.354</p>	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt, den Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Die Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad –
- c) beschließt die Durchführung einer informellen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad - .

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – (**Anlage 1**) befindet sich im Nordosten des Stadtteils Schaufenberg. Das Gebiet wird im Nordwesten von der Siersdorfer Straße, im Nordosten von der Otto-Hahn-Straße, im Südosten von der Maurerstraße und im Südwesten von den Gärten der Bebauung im Voßpfädchen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – umfasst innerhalb der Gemarkung Alsdorf, Flur 38, die Flurstücke 320, 324, 327 bis 329, 332, 333, 335, 338 bis 340, 342 und 344 bis 347. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,3 ha (ca. 13.399 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 „gemischte Baufläche“ und „Grünfläche mit Zweckbestimmung“ dar. Die Darstellung der gemischten Baufläche bleibt unverändert. Der Bereich der Grünfläche wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 auf dem Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst und als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Anlass und Ziel der Planung:

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits heute mit den Einfamilien- und Doppelhäusern entlang der Siersdorfer Straße bzw. dem Sonnengässchen bebaut. Der südliche Teil besteht aus ungenutztem Grünland und war bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof Schaufenberg vorgesehen. Diese Erweiterungsfläche wird jedoch zukünftig nicht in Anspruch genommen und steht daher für eine neue Flächenentwicklung zur Verfügung.

Darüber hinaus besteht für die Bebauung an der Straße „Sonnengässchen“ Planbedarf, insbesondere aus genehmigungsrechtlichen Aspekten bzw. hinsichtlich der Entwässerungsproblematik der Grundstücke.

Nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen, ist Entwässerungssituation in diesem Bereich bzw. die Entsorgung des auf den unbelasteten, befestigten Flächen anfallenden Regenwassers abschließend zu regeln. Diese erfolgt aktuell über Rigolensysteme mit z.T. vorgeschalteten Regenwasserzisternen, welche das Wasser in den Untergrund der jeweiligen Grundstücke im Sonnengässchen versickern. Darüber hinaus sind an einigen dieser Rigolen Überläufe vorhanden, die aktuell auf die südlich angrenzende Grünfläche entwässern.

Da für diese Situation keine wasserrechtliche Erlaubnis seitens der Unteren Wasserbehörde vorliegt und auch nicht in Aussicht gestellt wird, sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 die Voraussetzungen für eine alternative Entwässerung zu schaffen. Hierzu ist, gemäß den Vorgaben der unteren Wasserbehörde, insbesondere ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 ist es weiterhin, die nicht mehr benötigte Friedhoferweiterungsfläche in der Südhälfte des Plangebietes einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und eine entsprechende Nachverdichtung im Bestand als Maßnahme der Innenentwicklung vorzunehmen. Im Zuge der hierfür geplanten Bebauung und Erschließung der Grünfläche soll ein Anschluss der Grundstücke im Sonnengässchen an den Kanal in der Maurerstraße berücksichtigt, und die oben beschriebene Entwässerungsproblematik gelöst werden. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Otto-Hahn-Straße ist nicht möglich, da dieser bereits hydraulisch ausgelastet ist.

Darüber hinaus bezieht das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 354 auch die nördlich gelegenen Flächen der Bebauung im Sonnengässchen mit ein. Auf diese Weise sollen diese Bereiche planungsrechtlich im Bestand gesichert und die bisher private Verkehrsfläche des Sonnengässchens als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.

Städtebauliche Konzeption

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 354 ist in **Anlage 2** beigefügt. Er sieht für das Plangebiet eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vor und führt damit den baulichen Bestand im Norden fort. Darüber hinaus ist im Süden des Plangebietes auch die Errichtung seniorengerechter Mehrfamilienhausbebauung mit maximal drei Vollgeschossen vorgesehen. Auf diese Weise soll dem demografischen Wandel Rechnung getragen und bedarfsgerechter Wohnraum für ältere Menschen im Stadtteil Schaufenberg geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung auf der südlichen Grünfläche, ist von der Otto-Hahn-Straße aus über eine Stichstraße mit Wendehammer geplant. Die Verkehrsfläche soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 7,5 m und Parkständen im Straßenraum ausgestaltet werden. Am Ende des Wendehammers zweigt eine 4,0 m breite Stichstraße nach Norden ab, welche die drei westlich angrenzenden Einfamilienhäuser erschließt. Darüber hinaus ist der Wendehammer über einen 3,0 m breiten Fußweg mit der Maurerstraße verbunden. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Kanals in der Otto-Hahn-Straße, entwässert die geplante Neubebauung vollständig über einen Kanal in der Fläche dieses Fußweges in den Kanal in der Maurerstraße.

Die Entwässerung der bestehenden Grundstücke im Sonnengässchen soll ebenfalls auf diesem Wege erfolgen. Hierzu setzt der Bebauungsplan Nr. 354 entlang der hinteren Grenze der Grundstücke des Sonnengässchens eine 3,0 m breite öffentliche Grünfläche fest. Innerhalb dieser Fläche soll ein Kanal verlegt werden, welcher an den zu errichtenden Kanal in der südlich angrenzenden 4,0 breiten Stichstraße angeschlossen werden kann. Auf diese Weise ist die Voraussetzung dafür geschaffen, das auf den Grundstücken im Sonnengässchen anfallende Regenwasser in den Kanal der neu geplanten Erschließung im Süden und damit in die Maurerstraße abzuleiten.

An der südlichen Plangebietsgrenze wird darüber hinaus die Verkehrsfläche der Maurerstraße geringfügig erweitert, um den von Westen kommenden Gehweg fortzuführen und Stellplätze im Straßenraum zu schaffen.

Darstellung der Rechtslage:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 354 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. 354 überplanten Bereiches beträgt ca. 13.399 m². 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.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – ist im weiteren Verfahren die Beauftragung eines hydrogeologischen Gutachtens, sowie einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Die entsprechenden Kosten sowie die Planungskosten sollen vom Vorhabenträger bzw. Eigentümer der südlichen Grünfläche übernommen werden. Die erforderliche Artenschutzvorprüfung wurde innerhalb der Verwaltung erstellt. Darüber hinaus entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stadt Alsdorf ist nicht Eigentümerin des Grundstücks. Hinsichtlich der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen, in dem dieser sich zur Übernahme der Erschließungskosten sowie zur Übertragung sämtlicher zur Erschließung erforderlichen Grundstücksflächen verpflichtet.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, und damit zur Ansiedlung von jungen Familien in Alsdorf Schaufenberg geschaffen. Auf diese Weise wird zu einer Durchmischung der Altersstruktur des Stadtteils beigetragen. Um darüber hinaus dem demografischen Wandel entgegen zu wirken, wird zusätzlich seniorengerechter Wohnraum in Form von barrierefreien Mehrfamilienhäusern geschaffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 354 ist bereits zur Hälfte überbaut. Die Südhälfte stellt sich in der Örtlichkeit als reine Wiesenfläche dar. 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 artenschutzrechtliche Prüfung (**Anlage 3**) kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad - nach derzeitigem Kenntnisstand aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist, da nach Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Ein Vorkommen der Mehlschwalbe, die in Löchern und Spalten in Häusern brütet, ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen aber durchaus wahrscheinlich. Da sich diese Brutmöglichkeiten in Neubauten i.d.R. nicht finden, wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 354 – Am Kirchpfad - das Anbringen von

Nisthilfen auf den Grundstücken im geplanten Baugebiet festgesetzt. Darüber hinaus sind alle älteren Bäume vor ihrer Fällung eingehend auf das Vorhandensein von größeren Nestern und Baumhöhlen zu untersuchen und alle abzureißenden Gebäude sind vor ihrem Abriss auf das Vorhandensein von Nestern und Winter- bzw. Sommerquartieren von Fledermäusen zu überprüfen. Es wird allerdings kein Erfordernis gesehen, in die weitergehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

Anlage/n:

- Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 354
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 354
- Anlage 3 Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 354

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

