

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 01.09.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung Bebauungsplan Nr.219 - 1.Änderung – Am Klötgen a) Aufstellungsbeschluss zum Bauungsplan Nr.219 - 1.Änderung Am Klötgen b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes zum Bauungsplan Nr.219- 1.Änderung c) Beschluss über die Durchführung einer informellen Bürgerversammlung	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung gemäß § 13a BauGB
- b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen-
- c) beschließt die Durchführung einer informellen Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen -

Darstellung der Sachlage:

Der räumliche Geltungsbereich (**Anlage 1**) des Bebauungsplanes Nr.219 – 1. Änderung – Am Klötgen - befindet sich im Stadtteil Alsdorf- Mitte. Das Plangebiet liegt in einem „Innenbereich“, der durch die Bebauung der Waldstraße, Moselstraße, Urftsraße und Olefstraße gefasst wird.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2726m² (ca. 0,27 ha)

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen – liegt im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler – Alsdorf – Merkstein.“

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit der beabsichtigten Festsetzung bezüglich der Art der Nutzung im Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen- überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.219 – Am Klötgen - (Rechtskraft seit 29.06.2006) der für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Anlass der Planung

Es war bereits ein städtebauliches Ziel vom Bebauungsplan Nr. 219 – Am Klötgen- (**Anlage 3**), den Innenbereich zwischen Waldstraße, Moselstraße, Urftsraße und Olefstraße einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die innere Lage als auch die umgebende Wohnbebauung gaben den Anlass dazu, den Innenbereich als WA – Allgemeines Wohngebiet – festzusetzen, womit eine maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes erreicht werden sollte. Allerdings sind mit dem derzeit rechtskräftigen Baurecht keine zeitgemäße und vermarktungsfähige Grundstücksparzellierungen möglich gewesen, so dass die Fläche bisher noch keine Entwicklung erfahren hat. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 soll das Baurecht nunmehr dahingehend modifiziert werden, dass vermarktungsfähige Grundstücksgrößen und Haustypen entstehen können.

Inhalt des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.219 – 1. Änderung wird die Art der Nutzung, als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt.

Im Gegensatz zum derzeitigen Baurecht, dem ein städtebauliches Konzept mit einem freistehendem Einfamilienhaus und zwei Doppelhaushälften mit jeweils recht großen Grundstücksgrößen zugrunde lag, basiert die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 auf einem Konzept, das vier freistehende Einfamilienhäuser vorsieht. Ebenfalls sind die Grundstücke mit Größen zwischen ca. 400qm bis ca. 440 qm an die derzeitige Nachfrage angepasst, so dass nunmehr mit einer zeitnahen Entwicklung des Plangebietes gerechnet werden kann.

Aufgrund der inneren Lage werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 dahingehend getroffen, dass eine der Nachverdichtung entsprechende maßvolle Höhenentwicklung (1½ Geschosse) eingehalten wird. Damit bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der umgebenen Bestandsbebauung gewahrt.

Erschließungskonzept

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird, an die Urftstraße angeschlossen.

Da der Bebauungsplan Nr. 219 - 1. Änderung lediglich für 4 Baugrundstücke Baurecht schaffen wird sowie aufgrund des begrenzten Raumangebotes im Innenbereich, kann die Erschließung mit 5,0m sparsam bemessen werden. Entlang der Stichstraße wird ein Sammelplatz für Mülleimer errichtet, so dass dieser von Müllfahrzeugen rückwärts aus der Urftstraße kommend angefahren werden kann. Somit kann von einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge abgesehen werden. Die innere Lage mit begrenztem Platzangebot findet daher im Erschließungskonzept, bei gleichzeitiger Funktionalität, eine angemessene Berücksichtigung.

Darstellung der Rechtslage:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Aufgrund der inneren Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils „Mitte“ handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Des Weiteren wird mit einer Plangebietsgröße von 2726m² der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Ferner sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 lediglich die Änderung von bereits bestehendem Baurecht für Wohnbebauung vor, mit dem das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung eines bereits bestehenden Wohngebietes verfolgt wird. Dies entspricht dem vom Gesetzgeber vorgegebenem Leitbild der Innenentwicklung.

Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Des Weiteren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Eigentümerin des gesamten Plangebietes ist die Stadt Alsdorf, die die Alsdorfer Bauland GmbH mit der Erschließung und Vermarktung zu beauftragen beabsichtigt. Durch die Veräußerung der Grundstücke sind für die Stadt Alsdorf zusätzliche Haushaltseinnahmen zu erwarten.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.219 1. Änderung – Am Klötgen . wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes geschaffen. Unter der Berücksichtigung des demographischen und gesellschaftlichen Wandels und der aktuellen Wohnraumnachfrage wird somit nachhaltiger Wohnraum in integrierter Lage geschaffen und Wohnbedürfnissen der Alsdorfer Bevölkerung Rechnung getragen.

Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird eine Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Anlage/n:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.219 – 1. Änderung

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr.219 – 1. Änderung

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 219 – Am Klötgen

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 30

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