

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr.338 – Ofdon Festwiese a) Beschlussfassung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes Nr.338 c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.338 – Ofdon Festwiese	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung des Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofdon Festwiese die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) billigt den Bebauungsplanentwurf Nr. 338 – Festwiese Ofdon.
- c) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofdon Festwiese.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.338 – Ofden Festwiese liegt im Stadtteil Alsdorf-Ofden und grenzt unmittelbar nördlich an die Bonhoefferstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch das Gelände der ehemaligen evangelischen Kirche und im Norden durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke entlang des Algenweges begrenzt. Im Westen schließt das Plangebiet an den Landschaftsraum des Broichbachtals an.

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

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen“ und innerhalb des dort festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Unteres Broichbachtal“ (L 2.2-4). Das ca. 288 ha Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich südlich Herzogenrath-Bierstrass und Noppenberg sowie Alsdorf-Zopp und Kellersberg bis zum Stadtteil Alsdorf- Ofden. Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfolgen gemäß § 21 a, b und c LG. Demnach werden Landschaftsschutzgebiete festgesetzt, soweit dies

- a) zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- b) wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- c) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich in einer Randlage des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als öffentliche Grünfläche und Festplatz ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich räumlich bereits unmittelbar zugeordnet. Der Charakter der Fläche als Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes ist derzeit nicht ablesbar. Sowohl die vorhandene Grünfläche, die einer regelmäßigen Pflegemahd unterzogen wird, als auch die, durch gärtnerische Nutzung der Anwohner geprägten Randbereiche der Festwiese, weisen eine geringe Artengarnitur und ökologische Wertigkeit auf. Weiterhin sind große Teile des Plangebietes bereits heute durch Schotterwege teilversiegelt.

Mit der geplanten Kindertageseinrichtung auf einer Fläche von ca. 0,25 ha wird lediglich ein untergeordneter Teil des insgesamt etwa 288 ha großen Landschaftsschutzgebietes berührt. Dabei wird die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes, insbesondere unter Berücksichtigung des o.g. Schutzzweckes, nicht eingeschränkt.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet ist verboten und bedarf der Befreiung durch den Landschaftsbeirat der Unteren Landschaftsbehörde. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzes als Voraussetzung für die Umsetzung der Bauleitplanung wurde durch die Untere Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt und wird im Rahmen der Offenlage weiter abgestimmt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan 2004 als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz sowie Fest-/ Dorfplatz und Freiluftveranstaltungen“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung an die geplanten Nutzungen

anzupassen und wird dann für den Bereich der geplanten Kindergartennutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 338 – Ofdener Festwiese überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 190 – Siedlung Ofdener (Anlage 2), der für das Plangebiet „Grünfläche“ festsetzt. Der bestehende Weg in Verlängerung des Lavendelweges ist im Bebauungsplan Nr. 190 als „Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Anlass und Ziel der Planung

Um die gesetzlichen Vorgaben zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für unter 3-jährige (U3) in Kindertageseinrichtungen erfüllen zu können, hat die evangelische Kirchengemeinde mit dem Träger Evangelischer Kindergartenverein Alsdorf (E.V.A.) im Stadtteil Ofdener als Ersatz für die benötigten zusätzlichen Räume Container aufgestellt. Die Betriebserlaubnis für diese Lösung wurde durch den Landschaftsverband Rheinland / Landesjugendamt befristet. In der Vergangenheit wurden durch die evangelische Kirche bereits unterschiedliche Planvarianten für den Umbau (VL 2014/0014/2.1) bzw. den Neubau (VL 2014/0431/2.1) der Kindertagesstätte am heutigen Standort vorgelegt, die jedoch aufgrund eines fehlenden Finanzierungskonzeptes nicht umgesetzt werden konnten.

Die Planungsverantwortung zur Erreichung eines ausreichenden Versorgungsgrades im Bereich der Kindertageseinrichtungen liegt beim Jugendamt der Stadt Alsdorf als Träger der öffentlichen Jugendhilfe. In seiner Sitzung am 19.03.2015 beauftragte der Rat der Stadt Alsdorf die Verwaltung deshalb mit der Neuerrichtung einer 3-gruppigen Einrichtung mit 18 U3-Plätzen im Stadtteil Alsdorf-Ofdener (VL 2015/0071/3.2). Der Neubau soll durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft als Investor realisiert und anschließend an den Träger der KITA Ofdener, den evangelischen Kirchenverein Alsdorf e.V. (EVA), vermietet werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofdener werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung einer Kindertageseinrichtung auf einem städtischen Grundstück geschaffen.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Der vorliegende städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Ofdener (Anlage 3) orientiert sich u.a. an den Anregungen aus der Planungswerkstatt und der Bürgerbeteiligung zum „Masterplan Ofdener“ (VL 2014/0581/2.1), in denen zur städtebaulichen Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Randbebauung der Ofdener Festwiese vorgeschlagen wurde.

Der geplante Neubau der Kindertagesstätte orientiert sich als eingeschossiger Bau am östlichen Rand der vorhandenen Grünfläche und bildet damit einen Übergang von der vorhandenen Siedlung zum angrenzenden Landschaftsraum. Der Hauptteil der Freiflächen des Kindergartens liegt südlich des geplanten Gebäudes und gewährt einen freien Blick über die Festwiese. Die geplante Ausrichtung des Baukörpers ergibt eine optimale Tageslichtausnutzung, insbesondere im Bereich der Gruppenräume.

Die Erschließung des Kindergartens erfolgt nördlich des geplanten Baukörpers aus Richtung Theodor-Seipp-Straße über einen Stichweg, der gleichzeitig als Zufahrt zu den rückwärtigen Garagen auf den Grundstücken entlang des Algenweges dient. In diesem Bereich werden neben den notwendigen Stellplätzen für die Kindertagesstätte, weiterhin öffentliche Stellplätze vorgesehen. Der Übergang zur Festwiese wird durch eine platzartige Aufweitung hergestellt, die in ihrer Funktion als Verkehrsfläche ebenso als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt werden kann.

Östlich der geplanten Kindertagesstätte ist im Bereich des bereits heute vorhandenen, unbefestigten Weges, eine zusätzliche Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche avisiert, die eine direkte Verbindung zwischen Lavendelweg im Süden und der Theodor-Seipp-Straße im Norden herstellt. Am Rand der geplanten Mischverkehrsfläche ist die zusätzliche Anordnung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Vor dem Hintergrund geplanter Baugebietsausweisungen im Bereich des ehemaligen VabW-Geländes sowie des heutigen Gymnasiums und der Realschule ist perspektivisch mit einer Erhöhung der Kinderzahlen in Ofen zu rechnen. Dementsprechend sind bereits mögliche vorsorgliche Überlegungen zur Erweiterung der geplanten Kindertagesstätte im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Eine Erweiterung der geplanten Kindertagesstätte um einen zusätzlichen Gruppenraum nach Norden, ist in den Bereich der geplanten öffentlichen Platzfläche am Übergang zur angrenzenden Festwiese möglich. Aufgrund der Lage der Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Freiräume, ist die Festwiese auch künftig im Rahmen von Stadtteilsten oder Veranstaltungen entsprechend nutzbar.

Der Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofen Festwiese (**Anlage 4**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) und der Begründung (**Anlage 6**) ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschloss in seiner Sitzung am 24.03.2015 (VL 2015/0096/2.1) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 – Ofen Festwiese sowie die Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung, um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 29.04.2015 durchgeführt.

A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus Bürgerinformationsveranstaltung

Am 29.04.2015 fand in der Aula der Realschule Ofen eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 338 – Ofen Festwiese statt (siehe Niederschrift zur Bürgerversammlung vom 18.06.2014, **Anlage 7**). In der Bürgerinformationsveranstaltung wurden folgende Anregung vorgetragen:

1. Herr B., Theodor-Seipp-Straße

Herr B. möchte wissen, ob es stimmt, dass die Festwiese eingefriedet werden soll, und somit der Kita als Außengelände dient.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planung sieht die Neuerrichtung der Kindertagesstätte am nordöstlichen Rand der Festwiese vor. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße die von der Theodor-Seipp-Straße aus im Bereich des heute bereits bestehenden Weges, nördlich des geplanten Baukörpers geführt wird. Die Außenanlagen und Freiflächen der Kindertageseinrichtung sind entsprechend dieser Planung nach Süden ausgerichtet. Gemäß Unfallverhütungsvorschrift für Kindertageseinrichtungen (GUV-V S2) müssen Aufenthaltsbereiche auf dem Außengelände gegen unerlaubtes Verlassen bzw. Betreten gesichert sein. Der Bebauungsplan sieht die Einfriedung der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit Hecken vor, wodurch sich die geplante Kindertagesstätte in das Siedlungsbild einfügen soll und weiterhin ein adäquater Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden soll. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 9.200 qm sollen ca. 2.500 qm als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und künftig durch die geplante Kindertageseinrichtung genutzt werden. Demnach verbleibt der überwiegende Teil der Festwiese öffentlich zugänglich und kann auch künftig, etwa im Rahmen von Stadtteilsten, genutzt werden.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur geplanten Einfriedung der Gemeinbedarfsfläche zur Kenntnis; eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2. Herr P., Rudolfstraße

möchte wissen wie viele Gruppen der Kindergarten haben wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung am 19.03.2015 (VL 2015/0071/3.2) die Neuerrichtung einer 3-gruppigen Einrichtung mit 18 U3-Plätzen beschlossen. Vor dem Hintergrund geplanter Baugebietsausweisungen im Bereich des ehemaligen VabW-Geländes sowie des heutigen Gymnasiums und der Realschule kann es jedoch perspektivisch zu einer Erhöhung der Kinderzahlen in Oden kommen. Dementsprechend sind bereits mögliche vorsorgliche Überlegungen zur Erweiterung der geplanten Kindertagesstätte um eine vierte Gruppe im vorliegenden Bebauungsplanentwurf in Form einer Bauflächenreserve berücksichtigt worden.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

3. Herr B., Theodor-Seipp-Straße

möchte wissen, wer der Träger des neuen Kindergartens sein wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie bei den Investorenprojekten Familienzentren Biberburg, Annapark und Blumenrath, soll die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft als Investor auftreten. Der derzeitige Träger der KITA Oden, der evangelische Kirchenverein Alsdorf e.V. (EVA), wird als Mieter auch den Betrieb der neuen Kindertageseinrichtung in Oden übernehmen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage

1. Herr M., Theodor-Seipp-Straße, Email vom 23.04.2015 (Anlage 8)

Herr M. regt an, den Grünstreifen entlang des Flurstücks 239 in seiner Größe zu erhalten, so dass eine Erschließung des Grundstücks wegen der immensen Kosten ausgeschlossen ist und weiterhin im Bereich des Grünstreifens eine niedrige Bepflanzung vorzunehmen, um eine Verschattung des Grundstücks zu vermeiden. Herr M. regt weiterhin an, den Baumbestand am Haus zu erhalten, da dieser als Wind- und als Sichtschutz dient und durch seinen Wasserbedarf einen feuchten Keller verhindert.

Stellungnahme der Verwaltung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.190 setzt für den Bereich unmittelbar entlang des Flurstücks 239 „Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ fest (**Anlage 2**). Diese angestrebte Erschließung konnte u.a. angesichts der finanziellen Situation der Stadt Alsdorf, in der die städtische Haushaltsplanung Prioritäten u.a. bei dem Ausbau von Straßen setzt, bis heute nicht umgesetzt werden. Die Garagen im rückwärtigen Bereich des Algenweges werden deshalb zurzeit über einen unbefestigten Wirtschaftsweg erschlossen. Um auch künftig die Erschließung der Garagen am Algenweg sowie der geplanten Kindertagesstätte zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan Nr. 338 – Festwiese Oden für diesen Bereich ebenfalls eine Verkehrsfläche fest. Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen werden gemäß § 127 BauGB sowie nach Maßgabe der Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Alsdorf vom 20.06.1989 erhoben. Inwieweit die jeweiligen Grundstücke in das Abrechnungsgebiet einbezogen werden, ist jedoch nicht Gegenstand des Regelungsinhalts des Bebauungsplanes, sondern wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ermittelt.

Im Bereich des städtischen Grundstücks mit dem vorhandenen Grünstreifen entlang des Flurstücks 239 setzt der Bebauungsplan Nr. 338 ebenfalls eine öffentliche Grünfläche fest. Die konkrete Ausgestaltung der Grünfläche wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur geplanten Erschließung und zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen zur Kenntnis; eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Darstellung der Rechtslage:

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

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die im Rahmen der Bauleitplanung anfallenden Planungskosten werden durch die Stadt Alsdorf getragen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 338 – Ofden Festwiese werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Kinderbetreuungsplätzen für junge Familien geschaffen. Neben der Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben wird damit gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Ofdens angestrebt.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in die heutige Festwiese wurde im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (**Anlage 9**) ermittelt und werden im Rahmen der Offenlage, in Verbindung mit einem Befreiungsantrag zum Landschaftsplan, mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben (Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010) eine Artenschutzrechtliche Prüfung (**Anlage 10**) durchgeführt wurden.

Da ein Vorkommen der Mehlschwalbe in den angrenzenden Siedlungsbereichen durchaus wahrscheinlich ist, in Neubauten i.d.R. jedoch keine Brutmöglichkeiten (Löcher und Spalten in Häusern) zu finden sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf dem künftigen Grundstücken der Gemeinbedarfsfläche Nisthilfen anzubringen sind. Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitere Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Derzeit wird ein Hydrogeologisches Gutachten zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des grundstückseigenen Niederschlagswassers erstellt und im Rahmen der Offenlage mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abgestimmt bzw. ggf. vor der Offenlage der Bebauungsplan Nr. 338 entsprechend ergänzt.

Anlage/n:

- Anlage 1: Plangebiet
- Anlage 2: BP Nr. 190 – Siedlung Ofden
- Anlage 3: BP 338 – städtebaulicher Entwurf
- Anlage 4: BP 338 – Rechtsplan
- Anlage 5: textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Niederschrift zur Bürgerversammlung vom 18.06.2014
- Anlage 8: Herr M., Theodor-Seipp-Str., Email vom 23.04.2015
- Anlage 9: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Anlage 10: Artenschutzrechtliche Prüfung

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

