

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum                      Gremium 01.12.2015      Ausschuss für Stadtentwicklung	
<b>Bebauungsplan Nr.219 – 1.Änderung – Am Klötgen</b> <b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der informellen Bürgerversammlung</b> <b>b) Billigung des Bebauungsplanes Nr.219 – 1. Änderung</b> <b>c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1.Änderung – Am Klötgen</b>	

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe
- b) billigt den Bebauungsplanentwurf Nr.219 -1.Änderung – Am Klötgen –
- c) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 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. 2726m<sup>2</sup> (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 städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes 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 Grundstücksporzellierungen 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 mit der Wirkung einer 1 ½- geschossigen

Bebauung 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 einer kleinen Wendeanlage, 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, um von einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge absehen zu können. Die innere Lage mit begrenztem Platzangebot findet insofern im Erschließungskonzept, bei gleichzeitiger Funktionalität, eine angemessene Berücksichtigung.

Der Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung - (**Anlage 4**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) sowie der Begründung (**Anlage 6**) sind der Vorlage als Anlagen beigelegt.

#### Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

In der Bürgerversammlung am 21.10.2015 (**Anlage 7**) wurden folgende Anregungen vorgebracht:

##### **1. Frau K., Denkmalplatz**

Frau K. möchte wissen, wie groß die Grundstücke zugeschnitten werden und welche Dachformen zulässig sein werden. Sie fragt sich, warum die Neubebauung diagonal zur bereits vorhandenen Bebauung angeordnete werden soll.

##### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Grundstücke werden ca. 400 – 440 qm marktübliche Größen haben. Des Weiteren ist es beabsichtigt, in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, geneigte Dachformen mit Sattel- und Pultdächern zuzulassen. Mit diesen Dachformen, in Verbindung mit den jeweiligen Trauf- und Firsthöhen, wird eine zeitgemäße Architektur und hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung ermöglicht.

Gleichzeitig dienen die gestalterischen Festsetzungen dem Ziel, gestalterische Ausreißer und Unregelmäßigkeiten mit Negativwirkung im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Die Anordnung der Gebäude ist bewusst so gewählt, da die hiesige Anordnung zum einem den Erschließungsaufwand auf das nötigste reduziert, zum anderen gewährleistet die Anordnung eine größtenteils südliche Ausrichtung der Gärten, so dass hier eine optimierte Grundstücksausrichtung für alle vier Grundstücke vorliegt, die dementsprechende Vermarktungsvorteile mit sich bringt.

##### **Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

### **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 m<sup>2</sup> beträgt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Des Weiteren wird mit einer Plangebietsgröße von 2038m<sup>2</sup> der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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, wodurch für die Stadt Alsdorf zusätzliche Haushaltseinnahmen zu erwarten sind.

### **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:** Bebauungsplanentwurf Nr. 219 - 1. Änderung – Am Klötgen

**Anlage 5:** Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung

**Anlage 6:** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung

**Anlage 7:** Niederschrift Bürgerversammlung



<hr/> Bürgermeister	<hr/> Erster Beigeordneter	gez.: Lo Cicero- Marenberg <hr/> Technische Beigeordnete
<hr/> Dezernent	<hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	<hr/> Technischer Betriebsleiter ETD
<hr/> Kämmerer	<hr/> Rechnungsprüfungsamt	