

öffentliche Sitzung

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

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. 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 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 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 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 m² beträgt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Des Weiteren wird mit einer Plangebietsgröße von 2038m² 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, 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

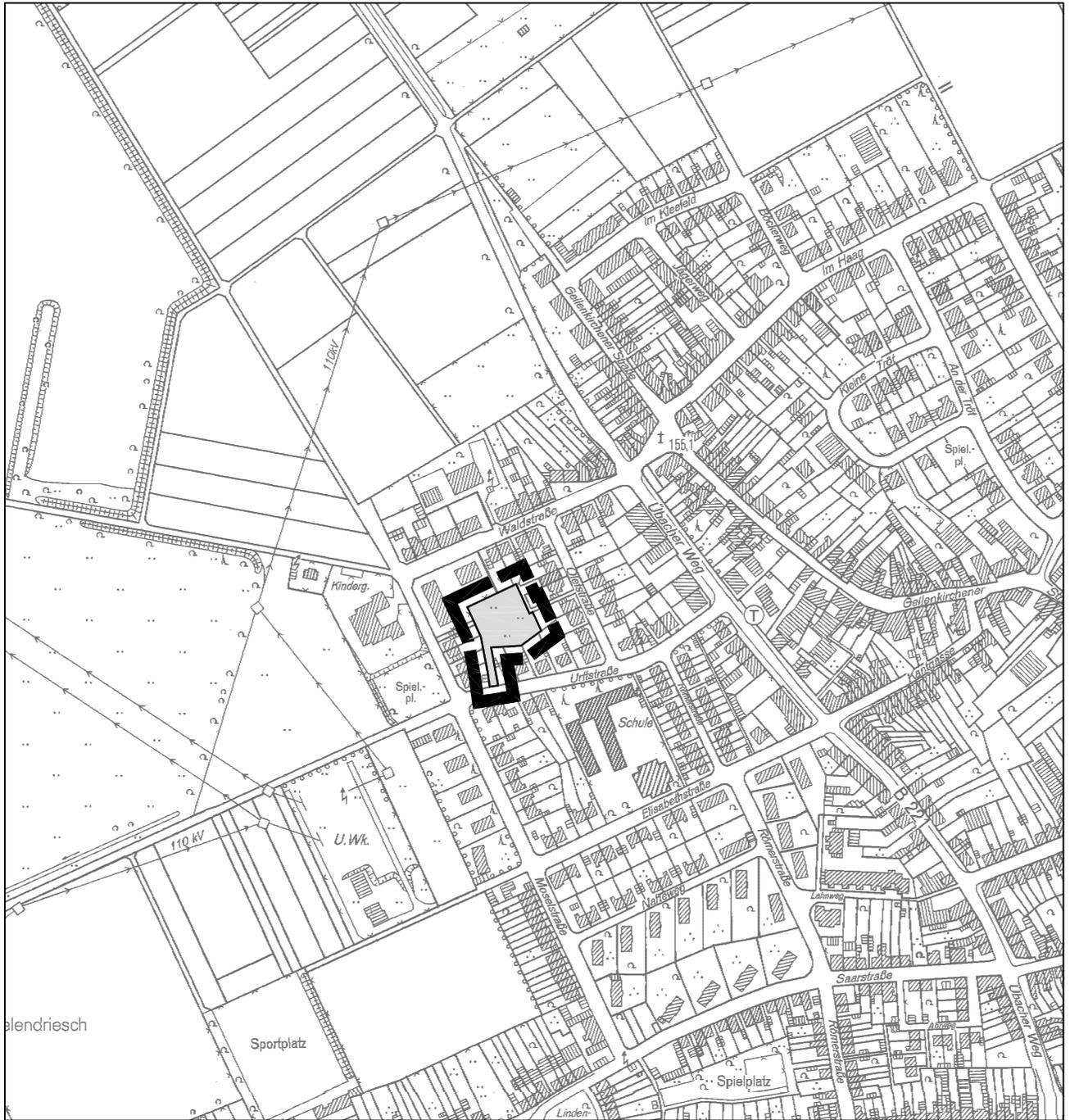
Anlage 4: Bebauungsplanentwurf Nr. 219 - 1. Änderung – Am Klötgen

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

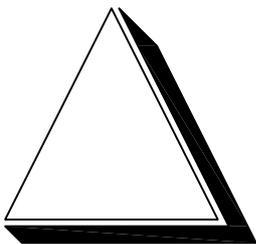
Anlage 6: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung

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	



PLANGEBIET



BEBAUUNGSPLAN NR. 219
1. ÄNDERUNG
AM KLÖTGEN

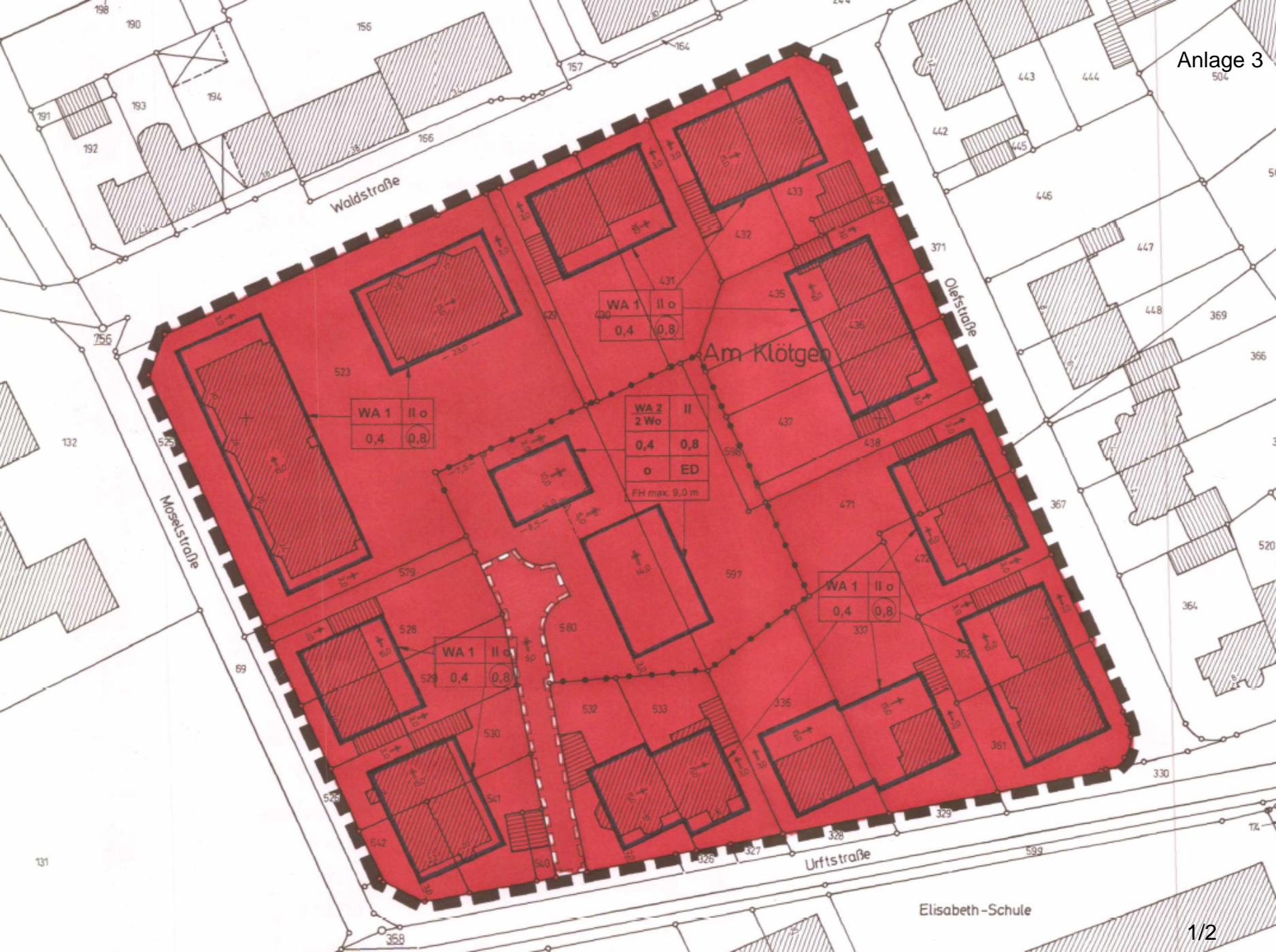
MASSTAB 1:5.000

STAND: 30:07:2015

Bebauungsplan Nr. 219 - 1. Änderung

Städtebaulicher Entwurf







Der Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 219
1. ÄNDERUNG
– AM KLÖTGEN –**

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 219 1. Änderung – Am Klötgen –

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. Nutzungsbeschränkungen

(gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

- 1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. dem zweiten Abschnitt BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die nach § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für das im Allgemeinen Wohngebieten WA festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen folgende Höchstmaße:

	II - Vollgeschosse	
Satteldach (SD)	TH	4,5 m
	FH	8,0 m
Pulldach (PD)	TH	4,5 m
	FH	8,0 m

Bezugshöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird.

- 2.3 Bei **Satteldächern** ergibt sich die maximale Firsthöhe (FH) aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.

Bei **Pulldächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem hochseitigen Dachabschluss und der Bezugshöhe.

- 2.4 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine maximale Sockelhöhe bis höchstens 0,50 m einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss-Fußboden).

3. Errichtung von Nebenanlagen

(gemäß § 14 BauNVO)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern **nicht zulässig**.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus) zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von **mindestens 5,0 m Tiefe** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

6. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. dem dritten Abschnitt der BauNVO)

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes wird die Bauweise als **o – offene Bauweise** – festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

7. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

(gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB)

- 7.1 Pulldächer sind generell als versetzte Pulldächer unter Einhaltung der unter A 2.2 angegebenen Pulldachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

- 7.2 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	25 - 35°
Pulldach (PD)	15 - 25°

- 7.3 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig. Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße nicht sichtbar ist. Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

- 7.4 Massive Einfriedungen wie Betonzäune, etc. sowie geschlossene Zäune aus Kunststoff, etc. sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

(gemäß § 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 8.1 Gemäß Gutachten vom 10.12.2004 ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt daher über das vorhandene Kanalsystem
- 8.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

C. HINWEISE

9. Hecken

Bei Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

10. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

11. Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 219

1. Änderung

- Am Klötgen -

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planerische Rahmenbedingungen	4
4. Anlass und Ziel der Planung.....	4
5. Planinhalt und Abwägung	5
5.1 Art der Nutzung	5
5.2 Maß der Nutzung.....	6
5.3 Bauweise	6
5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
5.5 Errichtung von Nebenanlagen	7
5.6 Garagen und Stellplätze	7
5.7 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen	7
6. Verkehrliche Erschließung.....	7
7. Entwässerung	8
8. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	8
9. Artenschutz	8
10. Flächenbilanz.....	9

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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.

Da der Bebauungsplan Nr. 219 -1.Änderung- das Ziel verfolgt, den Innenbereich zwischen Waldstraße, Moselstraße, Urftsraße und Olefstraße einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, handelt es sich im hiesigen Planverfahren um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, so dass im hiesigen Bebauungsplanverfahren § 13a BauGB Anwendung findet.

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).

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,2 ha wird der Grenzwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 219 – Am Klötgen-überplant. Der Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung soll bereits bestehendes Baurecht dahingehend modifizieren, dass vermarktungsfähige Grundstücksgrößen und Haustypen entstehen können. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 können zusätzliche Grundstücke im Innenbereich bereitgestellt werden, was dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Leitbild der Innenentwicklung entspricht.

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.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich 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. 2.038m² (ca. 0,2 ha)

3. Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt 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.

4. Anlass und Ziel der Planung

Es war bereits ein städtebauliches Ziel vom Bebauungsplan Nr. 219 – Am Klötgen-, 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.

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.

5. Planinhalt und Abwägung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen - aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA – Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	o- offen
Maß der baulichen Nutzung	
Geschossigkeit	II
Grundflächenzahl	0,4
Firsthöhe (FH)	max. 8,00 m
Traufhöhe (TH)	max. 4,50 m
Zulässiger Haustyp	E – Einzelhaus
Zulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit	2 WE

5.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ folgt dem Planungsziel an diesem Standort Baurecht für junge Familien zu schaffen, um den Bedürfnissen der Eigentumsbildung junger Familien Rechnung zu tragen.

Um den angestrebten Gebietscharakter zu sichern, werden von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Um ungewollte Beeinträchtigungen im Baugebiet zu vermeiden werden zudem die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von 2.038m² sind die o.g. Nutzungen nicht realisierbar und werden daher ausgeschlossen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Innenbereich eines Wohngebietes, der über eine 5,0m breite Stichstraße erschlossen werden soll, so dass die ausgeschlossenen Nutzungen nicht der für diese Lage städtebaulich angemessenen Bau- und Nutzungsstruktur entsprechen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind geeignetere Standorte an anderen Stellen im Stadtgebiet in ausreichender Zahl vorhanden. Nachtstunden – verbunden.

5.2 Maß der Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer dem Standort entsprechenden Verdichtung, die gesamtstädtisch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) im „Allgemeinen Wohngebiet“ entsprechend der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist zum einen ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, zum anderen bieten die Festsetzungen gute Ausnutzungsmöglichkeiten der Fläche, was die Vermarktungschancen erhöht.

Ferner ist geregelt, dass die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur 25 v.H betragen darf. Mit der Einschränkung soll eine geringere Versiegelung des Plangebietes erreicht werden. Gleichzeitig wird eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung zu steuern, werden im Allgemeinen Wohngebiet WA maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der inneren Lage des Plangebietes (Innenbereich) ist eine maßvolle Höhenentwicklung angezeigt, damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der umgebenen Bestandsbebauung gewahrt bleiben. Daher wird ergänzend zu der maximal II geschossigen Bebauung eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt, so dass von der geplanten Bebauung nur eine 1 ½ geschossige Wirkung ausgeht.

Die Festsetzung, dass ausschließlich geneigte Dachformen mit Sattel- bzw. Pultdächern zulässig sind, trägt dem Umstand Rechnung, dass in der näheren Umgebung das Satteldach die prägende Dachform ist. Somit wird ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt und gestalterische Ausreißer mit Negativwirkungen werden im städtebaulichen Maßstab gehalten. Gleichzeitig wird mit dem zulässigen versetzten Pultdach mit Gegenpult aber auch noch eine gewisse Flexibilität für moderne Architekturformen ermöglicht.

5.3 Bauweise

Die ortstypische Bauweise der Umgebung ist o - offene Bauweise, daher wird für das Allgemeine Wohngebiet WA offene Bauweise festgesetzt, um die ortstypische Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Zugleich wird auch eine adäquate Durchgrünung und Vernetzung des Gebietes ermöglicht.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf höchstens zwei Wohnungen beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung der Bebauung und gewährleistet somit den Einfamilienhauscharakter der Siedlung. Zudem werden durch die Festsetzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

5.5 Errichtung von Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung im Gebiet sind im Allgemeinen Wohngebiet WA Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig. Diese dürfen ausschließlich in den seitlichen Abstandsflächen bis zur straßenseitigen Gebäudeflucht und im rückwertigen Gartenbereich aufgestellt werden.

5.6 Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung einer 5,0 m tiefen Garagenvorstellfläche im WA dient zum einen der Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum, da auf diese Weise ein zweiter, ausreichend großer Stellplatz auf dem Grundstück selbst vorhanden ist. Zum anderen wird mit einer 5,0 m tiefen Vorstellfläche vermieden, dass größere Fahrzeuge über die Grundstücksgrenze in den Straßenraum hereinragen und dort Behinderungen für den fließenden PKW-Verkehr oder Fußgänger und Radfahrer darstellen.

5.7 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Ziel, gestalterische Ausreißer und Unregelmäßigkeiten mit Negativwirkung im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden die Dachformen und Dachneigungen folgendermaßen vorgegeben: für Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 25 - 35° und für Pultdächer Dachneigungen zwischen 15 - 25° zugelassen.

Pultdächer sind generell als versetztes Pultdach auszuführen, um die mögliche Höhe der hochseitigen Gebäudefront zu reduzieren. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, das Gegenpult in mindestens 2,00 m Breite auszuführen.

Mit der Festsetzung zu den Einfriedungen, wonach massive Einfriedungen wie Mauern, Betonzäune, etc. sowie geschlossene Zäune aus Holz, Kunststoff, etc. als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig sind, wird ein homogenes Siedlungsbild sichergestellt und das Ortsbild geschützt.

Das Ortsbild wird neben den Gebäuden wesentlich durch die Gestalt und die Ausmaße des öffentlichen Straßenraumes bestimmt. Dabei besitzen insbesondere die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke eine besondere Bedeutung für die Ausprägung des Straßenraumes und damit für das Straßenbild. Massive, also blickdichte und in ihrer Wirkung starre, geschlossene, bauliche Abgrenzungen, treten städtebaulich gewichtiger in Erscheinung als beispielsweise offene Zaunkonstruktionen oder auch Hecken, die von ihrer Struktur her keine starren baulichen Anlagen sind.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung wird durch eine Stichstraße mit einer 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.

7. Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 219 – Am Klötgen – ist seinerzeit (2004) ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dass die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser analysiert. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die Durchlässigkeit der Lösslehmschicht für eine Versickerung von Regenwasser zu gering ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der sonstigen Rahmenbedingungen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich und eine Ableitung des Wassers über den Kanal erforderlich.

8. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr.219 - 1. Änderung – Am Klötgen – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Des Weiteren verfolgt der Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung das Ziel eine zurzeit brach liegende Fläche wieder nutzbar zu machen. Damit wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan Nr. 219 – Am Klötgen- seinerzeit nicht im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB sondern im Regelverfahren aufgestellt wurde, so dass ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich war. Dieser definiert Maßnahmen, um die durch den Bebauungsplan Nr. 219 ermöglichten Eingriffe in die Natur und Landschaft auszugleichen. Hierfür ist auf der Parzelle Gemarkung Alsdorf, Flur 30 Flurstück 60 auf ein naturnaher Laubwald von insgesamt 1004 qm angelegt worden, der das „Alsdorfer Grünkreuz (Mariapark)“ anteilig ergänzt.

9. Artenschutz

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 wurde ursprünglich als Kinderspielplatz genutzt, der jedoch mit dem Bau der Kindertagesstätte an der Moselstraße aus der Nutzung genommen wurde und das Plangebiet nunmehr seit über 10 Jahren brach liegt. Eine Auswertung der Luftbilder zeigt, dass seit ca. 2004 sukzessives Gehölzwachstum zu verzeichnen ist. Insofern ist der gegenwärtig im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand relativ „jung“ und stellt für planungsrelevante Tierarten keinen Lebensraum dar. Demzufolge kann hier von einer Artenschutzprüfung gemäß dem Erlass „Artenschutz in der Bauleitplanung“ vom 14.01.2011 abgesehen werden.

10. Flächenbilanz

Flächen BP 219 – 1. Änderung	in m²	Fläche in Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	~1.670	82%
Verkehrsflächen	~353	17%
Besondere Verkehrsflächen	~15	1%
Summe	~2.038	100%

Alsdorf, den

Im Auftrag

A. Dziatzko

Stadt Alsdorf
Der Bürgermeister
FG 2.1 – Bauleitplanung



Informelle Bürgerversammlung zum BP 219 – 1. Änderung – Am Klötgen am 21.10.2015

Teilnehmer der Verwaltung:

Susanne Lo Cicero-Marenberg, Technische Beigeordnete
Hans-Peter Hermanns, FB-Leitung
Andreas Dziatzko, Sachbearbeiter, FG 2.1 – Bauleitplanung
Tanja Görg, Schriftführerin, FG 2.1 – Bauleitplanung

Herr Hermanns, begrüßt die erschienenen Bürgerinnen und Bürger, zur informellen Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen.

Aufgrund fehlerhafter Berichtserstattung der AZ/AN, waren zu dieser informellen Bürgerversammlung einige Bürgerinnen und Bürger fehlinformiert. Die Bürgerinnen und Bürger erwarteten Information zum Bebauungsplan „Am Klött“, nicht „Am Klötgen“. Dies wurde seitens Herrn Hermanns und Herrn Dziatzko zu Beginn der Bürgerinformation richtig gestellt.

Das Plangebiet liegt in einem Innenbereich, der durch die Bebauung der Waldstraße, Moselstraße, Urftsraße und Olefstraße gefasst wird. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 01.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt, dennoch wird der Offenlage auch ohne rechtliches Erfordernis hiermit eine informelle Bürgerversammlung vorgeschaltet.

Weitere Erläuterungen zum Bebauungsplan erfolgen durch Herr Dziatzko. So sind 4 Einfamilienhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m geplant. Die Grundstücksgröße soll zwischen von 400 m² bis 440 m² liegen. Er weist auf die geringe Breite der Anliegerstraße hin sowie die Notwendigkeit einen zentralen Platz für die Abholung der Müllbehälter vorzusehen.

Im Anschluss an die Einführung gibt Herr Dziatzko das Wort an die Bürgerinnen und Bürger.

Frau K., Denkmalplatz:

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.

Herr Dziatzko führt aus, dass sich man sich zum jetzigen Zeitpunkt noch ganz am Anfang der Planungen befinde. Die textlichen Festsetzungen sind noch nicht abschließend gefasst. Die Ausrichtung der Häuser sei bewusst so gewählt, da nach Möglichkeit jedes Haus eine optimierte Ausrichtung mit Garten nach Süden haben sollte.

Es werden in der Folge keine neuen Anregungen zum vorgestellten Bebauungsplanentwurf vorgebracht, Herr Hermanns schließt die Sitzung gegen 18:15 Uhr.

Görg
Schriftführerin
23.11.2015

