

öffentliche Sitzung

<p>Federführend: 2.1 - Bauleitplanung</p>	<p>AZ: Berichtersteller/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg</p>				
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="181 517 379 544">Datum</td> <td data-bbox="379 517 1417 544">Gremium</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 568 379 595">22.06.2016</td> <td data-bbox="379 568 1417 595">Ausschuss für Stadtentwicklung</td> </tr> </table> <p>Flächennutzungsplan-Änderung Nr.31 – Am Weiher a) Billigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.31 - Am Weiher b) Beschluss über die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.31 – Am Weiher</p>		Datum	Gremium	22.06.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung
Datum	Gremium				
22.06.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung				

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher -.
- b) beschließt, die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - durchzuführen.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – (**Anlage 1**) befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Alsdorf-Ofden und umfasst die Flächen der Realschule und des Gymnasiums sowie Teile der östlich angrenzenden Grünflächen. Das Plangebiet grenzt an das "Naheholungsgebiet Broichbachtal", speziell an den Alsdorfer Weiher und den Tierpark im Norden sowie die Grünflächen im Osten und Waldbereiche im Westen. Im Süden wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der bestehenden Wohnbebauung am Anemonenweg sowie der Theodor-Seipp-Straße begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 49 und umfasst die Flurstücke 6, 372, 438, 440, 602 und 640 sowie in Teilen die Flurstücke 7, 9 bis 19, 439 und 603. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7,5 ha (75.192) m².

Planerische Rahmenbedingungen:

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil der Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar. Der östliche Rand des Plangebietes liegt im Unschärfbereich zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und dem angrenzenden allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich bzw. regionalen Grünzug.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes I Herzogenrath-Würselen und wird zum überwiegenden Teil nicht von dessen Festsetzungen erfasst. Allerdings setzt der Landschaftsplan für das Flurstück 460 an der nördlichen Plangebietsgrenze das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Unteres Broichbachtal“ fest. Auf diesem Flurstück ist aktuell ein Kiosk vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ dar (**Anlage 2**). Ein kleiner Teil des Flurstücks 602 an der westlichen Grenze des Plangebietes wird außerdem als „Waldfläche“ dargestellt. Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Tennisplatz“ dar.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – soll die derzeitige Darstellung in „Wohnbaufläche“ bzw. „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ geändert werden (**Anlage 3**).

Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Allerdings befinden sich Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 62 - 3. Änderung - (Rechtskraft 30.06.1977), Nr. 62 Blatt 1 – Erholungsgebiet Broichbachtal - (Rechtskraft 27.07.1970), Nr. 62 Blatt 8 (Rechtskraft 27.07.1970) sowie Nr. 190 – Siedlung Ofden – (Rechtskraft 18.05.2006) in den Randbereichen des Plangebietes. Diese sollen im Zuge der Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – überplant werden, welche in separaten Verfahren parallel zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 aufgestellt werden.

Anlass und Ziel der Planung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell das Gymnasium und die Realschule der Stadt Alsdorf mit den für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäuden und Einrichtungen sowie einem Sportplatz und einem Tennisplatz. Darüber hinaus sind im nördlichen Teil des Plangebietes zwei Wohngebäude sowie ein Kiosk mit Wohnnutzung vorhanden, der im Zusammenhang mit dem Tierpark und den umliegenden Freizeitnutzungen betrieben wird.

Die Gebäude des Gymnasiums und der Realschule sind sanierungsbedürftig. Die Schulen sollen deshalb zukünftig im Neubau des Kultur- und Bildungszentrum „KuBiZ“ auf dem Anna-Gelände untergebracht werden, welches dort im Rahmen des Programms Soziale Stadt seit dem Frühjahr 2014 errichtet wird. Nach Fertigstellung des Projektes und dem Umzug der Schulen auf das Anna-Gelände, wird der alte Schulstandort an der Theodor-Seipp-Straße seine ursprüngliche städtebauliche Funktion verlieren. Deshalb soll die Fläche, im Rahmen der in parallelen Verfahren aufgestellten Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329, überplant und einer sinnvollen Nachnutzung als Wohnfläche im Sinne eines Flächenrecyclings zugeführt werden. Darüber hinaus soll der Kiosk auf dem Flurstück 460 planungsrechtlich gesichert werden.

Anlass für die Aufstellung Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – ist somit die planungsrechtliche Vorbereitung der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 und Nr. 329. Aktuell gliedert sich die Flächennutzungsplan-Darstellung innerhalb des Plangebietes der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ (61,9%), „Waldfläche“ (0,2%) sowie „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Tennisplatz“ (37,9%). Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 ist es, 99,6% des Plangebietes in die Darstellung „Wohnbaufläche“, bzw. 0,4% in die Darstellung „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ (Flurstück 460) zu ändern.

Der Plangebietsumgriff orientiert sich im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 328 an der von der Verwaltung erarbeiteten Entwurfsgrundlage 6B. Zugunsten eines gliedernden Grünzuges innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes, mit verschiedenen Freiraumfunktionen, werden am östlichen Plangebietsrand Teile der Tageserholungsanlage überplant, die Spielwiese am südlichen Plangebietsrand bleibt jedoch erhalten.

Verfahrensverlauf:

Der Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 03.02.2015 gefasst. Darüber hinaus wurde in dieser Sitzung auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Diese erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2015 sowie mit den Bürgerversammlungen vom 18.03.2015 und 29.04.2015. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 01.09.2015 wurde die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 gebilligt und es wurden die von der Verwaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgelegten Beschlussentwürfe sowie die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 beschlossen. Da sich im Zuge der Planungen weitere Konkretisierungen, insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz ergeben haben, wurden die Begründung und der Umweltbericht entsprechend überarbeitet, weshalb eine erneute Billigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 sowie ein erneuter Offenlagebeschluss erforderlich werden.

Die Begründung sowie der Umweltbericht zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher - sind dieser Vorlage in der **Anlage 4** beigefügt.

Darstellung der Rechtslage:

Das Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten und Sachkosten für die zu erstellenden Planunterlagen. Gutachterkosten entstehen im Rahmen der parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – handelt es sich um die Überplanung eines bereits zu überwiegenderen Teilen bebauten Bereichs und somit nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme (Flächenrecycling). Zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 wurde ein Umweltbericht erstellt (**Anlage 4**). Darüber hinaus wurden im Zuge der parallel geführten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher- eine Artenschutzprüfung, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Umweltbericht sowie zum Bebauungsplan Nr. 329 – Am Tierpark – eine Artenschutzvorprüfung erarbeitet.

Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 – Am Weiher – wird die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 328 – Am Weiher – und Nr. 329 – Am Tierpark – vorbereitet. Diese sollen in attraktiver Lage sowohl barrierefreien und seniorengerechten Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen für Single-Haushalte und kleine Familien schaffen, als auch hochwertigen Einfamilienhausbau für junge Familien ermöglichen. Auf diese Weise soll der Überalterung des Stadtteils Ofden entgegengewirkt und dem demografischen Wandel Rechnung getragen werden. Außerdem soll insbesondere den älteren Bewohnern von Ofden die Möglichkeit eröffnet werden, in ihrem Stadtteil altersgerecht wohnen zu können.

Anlagen:

- Anlage 1 Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31
- Anlage 2 bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 3 neue Darstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31
- Anlage 4 Begründung und Umweltbericht zu der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31

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