

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
25.11.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Bebauungsplan Nr.293 – Am Hüttchensweg – a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.293 – Am Hüttchensweg - b) Billigung des städtebaulichen Entwurfs c) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung</p>	

gez. Sonders

Bürgermeister

gez. Lo Cicero-Marenberg

Technische Beigeordnete

Erster Beigeordneter

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg -. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan hervor (**Anlage 1**), der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 293 (**Anlage 2**).
- c) beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral, in etwa 500 Meter Entfernung zur Stadtmitte von Alsdorf und grenzt westlich unmittelbar an den Kurt – Koblitz – Ring. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

Neben der B 57 im Westen wird das Plangebiet weiter durch den Grenzweg im Süden und die Schweriner Straße im Osten begrenzt. Im Norden bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen die Grenze des Plangebietes.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan stellt für die Fläche des Plangebietes „ASB - Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Anlass und Ziel des Bebauungsplans Nr. 293

Die Stadt Alsdorf beabsichtigt bereits seit längerem den Bereich zwischen Ostpreußenstraße und der Bahntrasse, sowie der B 57 und der östlich angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich zu entwickeln und in weiten Teilen einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Mit der Durchführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 280 – Ostpreußenstraße -, sowie dem Bebauungsplan Nr. 282 – Grenzweg -, die in unmittelbarer Nähe liegen, wurden jeweils gewerblich genutzte Bauflächen u.a. für Einzelhandel entwickelt.

Die ursprünglich angestrebte städtebauliche Entwicklung zwischen Grenzweg und Weinstraße konnte bisher jedoch nicht für den gesamten Bereich umgesetzt werden.

Inzwischen besteht die Absicht einer in Alsdorf ansässigen Firma weiter zu expandieren und im Plangebiet einen Neubau zu realisieren.

Das Vorhaben ist in Form von gewerblichen und gemischten Bauflächen vorgesehen, womit die Konzeption der Gesamtentwicklung in diesem Bereich gerecht wird.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg - sieht die Schaffung von etwa 1,8 ha Baufläche entlang der B 57 vor und gliedert sich in einen gewerblich und einen gemischt genutzten Teilbereich.

Das Mischgebiet ist im Kreuzungsbereich Kurt – Koblitz – Ring und Grenzweg geplant und stellt den Übergang zu dem östlich angrenzenden Wohngebiet dar. Der Bereich wird durch Wohn-, Einzelhandel- und Verwaltungsnutzungen geprägt, welche zusätzlich durch ein Seminarzentrum, ein Gästehaus, sowie eine betriebliche Kindertagesstätte ergänzt werden.

Nördlich schließt sich ein gewerblich genutztes Gebiet an, welches neben Werkstätten für industrielle Fertigung auch Bereiche für Büronutzungen, Großhandel und Lehrwerkstätten vorsieht.

Um die Belastung der bestehenden Wohnbebauung durch Immissionen und Emissionen möglichst gering zu halten, erfolgt die Erschließung des geplanten Firmengeländes direkt vom Grenzweg.

Lediglich der Betriebskindergarten, sowie die geplante Wohnbebauung werden über die Schweriner Straße erschlossen.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg - ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.07.1997 (BGBl. I S.2141) in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die erforderlichen Gutachten (Lärmschutz, Versickerung, Verkehrsuntersuchung), die Erschließungskosten, die Kosten für den ökologischen Ausgleich und für die Versickerung sind durch den Bauherrn zu tragen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der geplanten Bebauung entlang der B 57 werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen baulich entwickelt und geben der Stadt Alsdorf ein positives Bild. Darüber hinaus werden im Zuge der Entwicklung dieses Gebietes in Form von gewerblichen Nutzungen bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen.

Anlage/n:

- 1) Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2) Städtebaulicher Entwurf

