

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge: Datum                      Gremium 25.11.2010      Ausschuss für Stadtentwicklung	
<p><b>Bebauungsplan Nr.320 - Am Viehweg (Teil der Randstraße, Begau)</b>  <b>a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.320 Am Viehweg -</b>  <b>b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes</b>  <b>c) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen</b>  <b>Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung</b></p>	

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
gez. Lo Cicero-Marenberg  
Technische Beigeordnete

\_\_\_\_\_  
Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.320 – Am Viehweg – gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne in der Innenentwicklung -. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets geht aus dem beigefügten Lageplan hervor (**Anlage 1**), der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr.320.
- c) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB

## **Darstellung der Sachlage:**

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (**Anlage 1**) liegt im Stadtteil Begau, nordwestlich der Randstraße zwischen Randstraße und K 10. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,1 ha.

### Planerische Rahmenbedingungen

Im vorderen Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ dar und für den hinteren Teil „Fläche für die Landwirtschaft“.

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet „ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Im Landschaftsplan I ist der vordere Teil des Plangebiets nicht enthalten. Für den hinteren Bereich des Plangebietes stellt er das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ dar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine private Erschließungsweg in Verlängerung der Barbarastraße.

### Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Auf einen Bauträgerwunsch hin sollen mit dem Bebauungsplan Nr.320 – Am Viehweg – die Parzellen Flur 17, Flurstücke 800, 801, 802, 803, 814, 815, 816 und 817 mit einer Wohnbebauung in zweiter Reihe überplant werden. Der städtebauliche Entwurf (**Anlage 2**) sieht vor, mit der geplanten Bebauung einen räumlichen Abschluss der bereits vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Randstraße im Zwischenbereich zur K 10 herzustellen.

Auf Flurstück 800 wurde durch Gerichtsbeschluss die Genehmigung für ein Fünffamilienhaus (Randstraße 9) erwirkt. Die Grundlage hierfür war der § 34 BauGB. Es ist beabsichtigt, auf der Westseite dieses Bauvorhabens einen privaten Erschließungsweg für die Flurstücke 801 und 802 zu errichten.

Für den Bereich zwischen dem Mehrfamilienhaus und der K 10 ist vorgesehen ein Doppelhaus zu errichten. Mit der bereits vorhandenen bzw. in Ausführung befindlichen Bebauung auf der Nordseite der Randstraße soll ein räumlicher Abschluss zu den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erzielt werden.

Die entlang der K 10 bereits durchgeführten Schallschutzmaßnahmen für die dort vorhandene Bebauung decken den Bereich des Bebauungsplanes 320 ab (Gutachten Büro SWA Nr. SI – AD99/181/10, beauftragt durch Stadt Alsdorf, für den Bereich des nördlich der Randstraße liegt vor und macht Aussagen für den gesamten Planbereich).

Neben der baulichen Definition des Ortsrandes an der Nordseite der Randstraße ist vorgesehen, die durch die Bebauung erforderliche Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet als landschaftlichen Abschluss durchzuführen.

Da sich die – wenn auch geringfügige – Erweiterung der Wohnbaufläche nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes deckt, ist gemäß § 13a BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den hinteren Planbereich erforderlich.

## Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Im Bebauungsplan Nr. 320 wird für das Plangebiet „WA – Allgemeines Wohngebiet“ als Art der Nutzung festgesetzt. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und für die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgelegt. Die Geschossigkeit der geplanten hinteren Bebauung beträgt ein Vollgeschoss. Für das vordere Gebäude wird eine zweigeschossige Bauweise festgelegt.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Das Bebauungsplanverfahren Nr.320 – Am Viehweg - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) durchgeführt, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12. 2006.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 320 auf der Grundlage des § 13a BauGB – Bebauungspläne in der Innenentwicklung – wird eine Beschleunigung des Verfahrens erreicht. Auf die Erstellung einer Umweltprüfung und des Umweltberichtes kann verzichtet werden.

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Der Stadt Alsdorf entstehen keine Kosten. Die Herstellung der Erschließung, die Überprüfung des Lärmschutzes sowie die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs erfolgt über den Erschließungsträger.

### **Darstellung der Ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Mit der Baufläche zwischen Randstraße und K 10 wird ein Abschluss des vorhandenen Wohngebietes auf der Nordwestseite der Randstraße in Verlängerung der Barbarastraße hergestellt.

Der ökologische Ausgleich für die baulichen Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich zur K 10 und im östlichen Bereich als Abschluss zu den landwirtschaftliche genutzten Flächen.

