

öffentliche Sitzung

Federführend: A 61 Amt für Planung und Umwelt	AZ: Berichtersteller/-in: Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
13.06.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr.354 - Am Kirchpfad a) Billigung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan Nr.354 - Am Kirchpfad b) Beschluss über die Durchführung einer informellen Bürgerinformation	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad –.
- b) beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer informellen Bürgerinformation zum Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad –.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – (**Anlage 1**) befindet sich im Nordosten des Stadtteils Schaufenberg. Das Gebiet wird im Nordwesten von der Siersdorfer Straße, im Nordosten von der Otto-Hahn-Straße, im Südosten von der Maurerstraße und im Südwesten von den Gärten der Bebauung im Voßpfädchen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – umfasst innerhalb der Gemarkung Alsdorf, Flur 38, die Flurstücke 335, 338 bis 340, 342 und 344 bis 347. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,3 ha (ca. 13.400 m²).

Planerische Rahmenbedingungen:

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes II Baesweiler-Alsdorf-Merkstein, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt die Fläche als „Gemischte Baufläche“ und „Grünfläche mit Zweckbestimmung“ dar. Die Darstellung der gemischten Baufläche bleibt unverändert. Der Bereich der Grünfläche wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst und als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Anlass und Ziel der Planung:

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits heute mit den Einfamilien- und Doppelhäusern entlang der Siersdorfer Straße bzw. dem Sonnengässchen bebaut. Der südliche Teil besteht aus ungenutztem Grünland und war bisher als Erweiterungsfläche für den Friedhof Schaufenberg vorgesehen. Da diese Fläche im Privateigentum steht und künftig nicht als Erweiterungsfläche in Anspruch genommen werden soll, besteht der Wunsch der Eigentümer, diese Fläche zu Bauland zu entwickeln.

Darüber hinaus besteht für die Bebauung an der Straße „Sonnengässchen“ Planbedarf, insbesondere aus genehmigungsrechtlichen Aspekten bzw. hinsichtlich der Entwässerungsproblematik der Grundstücke.

Nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen, ist die Entwässerungssituation in diesem Bereich bzw. die Entsorgung des auf den unbelasteten, befestigten Flächen anfallenden Regenwassers abschließend zu regeln. Diese erfolgt aktuell über Rigolensysteme mit z.T. vorgeschalteten Regenwasserzisternen, welche das Wasser in den Untergrund der jeweiligen Grundstücke im Sonnengässchen versickern. Darüber hinaus sind an einigen dieser Rigolen Überläufe vorhanden, die aktuell auf die südlich angrenzende Grünfläche entwässern.

Da für diese Situation keine wasserrechtliche Erlaubnis seitens der Unteren Wasserbehörde vorliegt und auch nicht in Aussicht gestellt wird, sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – die Voraussetzungen für eine alternative

Entwässerung zu schaffen. Hierzu ist, gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde, insbesondere ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – ist es weiterhin, die nicht mehr benötigte Friedhoferweiterungsfläche in der Südhälfte des Plangebietes einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und eine entsprechende Nachverdichtung im Bestand als Maßnahme der Innenentwicklung vorzunehmen. Im Zuge der hierfür geplanten Bebauung und Erschließung der Grünfläche soll ein Anschluss der Grundstücke im Sonnengässchen an den Kanal in der Maurerstraße berücksichtigt, und die oben beschriebene Entwässerungsproblematik gelöst werden. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Otto-Hahn-Straße ist nicht möglich, da dieser bereits hydraulisch ausgelastet ist. Darüber hinaus bezieht das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – auch die nördlich gelegenen Flächen der Bebauung im Sonnengässchen mit ein. Auf diese Weise sollen diese Bereiche planungsrechtlich im Bestand gesichert und die bisher private Verkehrsfläche des Sonnengässchens als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.

Verfahrensverlauf

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 01.09.2015 (VL 2015/0288/2.1) wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – gefasst und gleichzeitig wurde der städtebauliche Entwurf gebilligt, sowie eine Durchführung zur informellen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Beschreibung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 354

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – ist in der **Anlage 2** beigefügt. Er sieht für das Plangebiet eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vor und führt damit den baulichen Bestand im Norden fort. Darüber hinaus ist im Osten des Plangebietes auch die Errichtung seniorengerechter Mehrfamilienhausbebauung mit maximal drei Vollgeschossen vorgesehen. Auf diese Weise soll dem demografischen Wandel Rechnung getragen und bedarfsgerechter Wohnraum für ältere Menschen im Stadtteil Schaufenberg geschaffen werden. Des Weiteren sollen die Mehrfamilienhäuser an der Otto-Hahn-Straße eine Abschlusskante des Baugebietes bilden, und eine abschirmende Wirkung zu der Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung im östlichen Teil des Plangebietes entfalten. Ggf. sind hier Schallschutzmaßnahmen in Form von optimierten Grundrissgestaltungen vis-à-vis des Gewerbegebietes Alsdorf-Ost Bebauungsplan Nr. 182 erforderlich, die im weiteren Verfahren gutachterlich zu betrachten sind.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung auf der südlichen Grünfläche, ist von der Maurerstraße aus über eine Stichstraße mit Wendehammer geplant. Am Ende des Wendehammers ist ein 3,0 m breiter Weg Richtung Norden geplant, um das Rigolensystem zu pflegen. Die Verkehrsfläche soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 7,5 m und alternierenden Parkständen im Straßenraum gestaltet werden. Im Bereich des Wendehammers können weitere Stellplätze geschaffen werden. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Kanals in der Otto-Hahn-Straße, entwässert die geplante Neubebauung vollständig über einen Kanal in der Maurerstraße.

Die Entwässerung der bestehenden Grundstücke im Sonnengässchen soll ebenfalls auf diesem Wege erfolgen. Hierzu setzt der Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – entlang der hinteren Grenze der Grundstücke des Sonnengässchens eine 3,0 m breite öffentliche Grünfläche fest. Innerhalb dieser Fläche soll ein Kanal verlegt werden. Dieser Kanal kann an den zu errichtenden Kanal, in dem südlich angrenzenden 3,0 m breiten Weg am Ende des Wendehammers angeschlossen werden. Auf diese Weise ist die Voraussetzung geschaffen,

dass das auf den Grundstücken im Sonnengässchen anfallende Regenwasser in den Kanal der neu geplanten Erschließung im Süden und damit in die Maurerstraße abzuleiten ist. An der südlichen Plangebietsgrenze wird darüber hinaus die Verkehrsfläche der Maurerstraße geringfügig erweitert, um den von Westen kommenden Gehweg fortzuführen und Stellplätze im Straßenraum zu schaffen.

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf legt den Fokus weiterhin auf die Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung sowie Mehrfamilienhäuser. Geändert haben sich gegenüber dem vorherigen städtebaulichen Entwurf die Position und die Anzahl der Gebäude. Um einen geschützteren Innenbereich für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung zu bekommen befinden sich die großformatigen Baukörper nun am östlichen Rand des Plangebietes. Die Verkehrsfläche kann somit um ca. 30 % reduziert werden und es entwickelt sich eine gradlinige Struktur der Bebauung. Auch die Ausrichtung der geplanten Gebäude und Gärten konnte somit optimiert werden. Für den ruhenden Verkehr werden auch entlang der Maurerstraße weitere Stellplätze vorgesehen.

Darstellung der Rechtslage:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Aufstellungsverfahren ist zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Formale Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13a BauGB, dass innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt

- weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 m² und nicht mehr als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad – überplanten Bereiches beträgt ca. 13.400 m². Die maximal zulässige Grundfläche liegt somit unter der im § 13a BauGB geforderten zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie, bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m², der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – ist im weiteren Verfahren die Beauftragung eines hydrogeologischen Gutachtens, sowie einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Die entsprechenden Kosten sowie die Planungskosten sollen vom Vorhabenträger bzw. Eigentümer der südlichen Grünfläche übernommen werden. Die erforderliche Artenschutzvorprüfung wurde innerhalb der Verwaltung erstellt.

Die Stadt Alsdorf ist nicht Eigentümerin des Grundstücks. Hinsichtlich der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen, in dem dieser sich zur Übernahme der Erschließungskosten sowie zur Übertragung sämtlicher zur Erschließung erforderlichen Grundstücksflächen verpflichtet.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, und damit zur Ansiedlung von jungen Familien in Alsdorf Schaufenberg geschaffen. Auf diese Weise wird zu einer Durchmischung der Altersstruktur des Stadtteils beigetragen. Um darüber hinaus dem demografischen Wandel entgegen zu wirken, wird zusätzlich seniorengerechter Wohnraum in Form von barrierefreien Mehrfamilienhäusern geschaffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 354 ist bereits zum Teil überbaut. Die Südhälfte stellt sich in der Örtlichkeit als reine Wiesenfläche dar. Da die Änderung des Planungsrechtes durch eine Bebauungsplanaufstellung nach § 13a BauGB erfolgt, sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung (**Anlage 4**) kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad - nach derzeitigem Kenntnisstand aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist, da nach Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Ein Vorkommen der Mehlschwalbe, die in Löchern und Spalten in Häusern brütet, ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen aber durchaus wahrscheinlich. Da sich diese Brutmöglichkeiten in Neubauten i.d.R. nicht finden, wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 354 – Am Kirchpfad – das Anbringen von Nisthilfen auf den Grundstücken im geplanten Baugebiet festgesetzt. Darüber hinaus sind alle älteren Bäume vor ihrer Fällung eingehend auf das Vorhandensein von größeren Nestern und Baumhöhlen zu untersuchen und alle abzureißenden Gebäude sind vor ihrem Abriss auf das Vorhandensein von Nestern und Winter- bzw. Sommerquartieren von Fledermäusen zu überprüfen. Es wird allerdings kein Erfordernis gesehen, in die weitergehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

Anlage/n:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 354 |
| Anlage 2 | Neuer Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 354 |
| Anlage 3 | Bisheriger Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 354 |
| Anlage 4 | Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 354 |

		gez. Lo Cicero-Marenberg
_____ Bürgermeister	_____ Erster Beigeordneter	_____ Technische Beigeordnete
_____ Kämmerer	_____ Referat Jugend, Schulen und Sport	_____ Kaufmännischer Betriebsleiter ETD
_____ Technischer Betriebsleiter ETD	_____ Rechnungsprüfungsamt	