

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge: Datum Gremium 24.02.2011 Ausschuss für Stadtentwicklung	
Bebauungsplan Nr.315 – Am Schmiedsend –	
a) Änderung des räumlichen Geltungsbereiches	
b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes	

gez. Lo Cicero-Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches (**Anlage 1**)
- b) billigt den städtebaulichen Entwurf als Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren für Pläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durch ein von den Planinitiatoren zu beauftragendes Büro (**Anlage 2**).

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Hoengen. Der Bebauungsplan Nr. 315 wird im Süden durch die Straße „Am Schmiedsend“ sowie im Norden durch die „Weilerstraße“ begrenzt. Im Osten bildet die rückwärtige Bebauung der Weilerstraße und im Westen die rückwärtige Bebauung der Kirchstraße die Grenze des Plangebietes. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

Verfahrensverlauf

Herr Dohms stellte am 24.06.2009 gemäß § 24 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW) einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Hauptausschuss verwies die Angelegenheit in seiner Sitzung am 03.09.2009 einstimmig zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Stadtentwicklung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasste am 08.10.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 315 gemäß § 13a BauGB, ohne jedoch den vorliegenden städtebaulichen Entwurf zu billigen.

Zur weiteren Klärung wird am 24.06.2010 ein Ortstermin durch den AfS durchgeführt. Der AfS gab daraufhin den Auftrag zur Überarbeitung des Entwurfes.

Die überarbeitete Fassung führt die Anregungen des AfS und der Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Planziel zusammen. Demnach wurde die sich im nördlichen Plangebiet befindliche Hecke in den Entwurf integriert, sowie die geplante Bebauung weitgehend unter Berücksichtigung der aktuellen Flurstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse geplant.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan (RP) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 315 „Wohnbaufläche“ dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 315 ist es, Bauland in integrierter Ortslage zu schaffen ohne dabei weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der inneren Verdichtung.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Der städtebauliche Entwurf sieht eine aufgelockerte Baustruktur mit hochwertiger Wohnbebauung aus überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern vor. Entlang der Weilerstraße bildet auf expliziten Wunsch der Grundstückseigentümer eine Hausgruppe den Blockrand als Abschluss der Siedlungsstruktur zum angrenzenden Landschaftsraum.

Aufgrund der vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzstrukturen gliedert sich das Plangebiet in zwei Teilbereiche, welche eine Realisierung in Bauabschnitten ermöglichen.

Der südliche Teilbereich wird über die Straße „Am Schmiedsend“ erschlossen, welche als Stichweg in das Plangebiet geführt wird und in einem „grünen Hof“ mündet, der dem Charakter des Gebietes, als aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet Rechnung trägt. Der nördliche Abschnitt des Plangebietes wird über die Weilerstraße erschlossen.

Die Größe des Plangebietes liegt bei ca. 0,7 ha. Gemäß § 13 a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können aufgestellt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere vergleichbare Maßnahmen handelt. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Mit der Durchführung des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - wird auf eine Beschleunigung des Verfahrens abgezielt. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung u.a. auch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die Eingriffsregelung.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7.000 m² liegt mit seinen versiegelten Flächen deutlich unter 20.000 m², so dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt sind. Trotz des formellen Verzichts auf die Umweltprüfung und auf den Umweltbericht bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist jedoch auch hier eine Prüfung der Umweltbelange aufgrund des umfassenden Abwägungsgebots in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erforderlich. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen (insbesondere zu erhaltende Heckenstrukturen) wird im Verfahren die Aufstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gefordert.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen incl. Begründung, etwaigen Fachgutachten (Versickerung, Eingriffs-/ Ausgleichs – Bilanz etc.), die Erschließung und den ökologischen Ausgleich sind durch die Planinitiatoren zu tragen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Das geplante Vorhaben ist eine Maßnahme der behutsamen Innenentwicklung und Nachverdichtung. Mit der beabsichtigten Bebauung werden Wohnflächen geschaffen, ohne zusätzliche Freiräume in Anspruch zu nehmen.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in diesem Gebiet wird bei gleichzeitig verbesserter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur kompensiert.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

