

Zu Punkt :

**Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Vorlagen Nr. 1600 Sc./2017

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 73 „Alpen-Ost“ liegt innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches. Aufgrund seiner gesamt- und großräumlichen Lage stellt er derzeit eine letzte Wohnbebauungsfläche für Neubauten dar, die der Ortslage von Alpen zugeordnet sind. Im Bereich südlich der durchquerenden Ohlmanns-Ley werden die für eine Bebauung notwendigen Erschließungsmaßnahmen als erster Bauabschnitt in diesem Frühjahr eingeleitet. Der nördlich der Ohlmanns-Ley verbleibende Bereich wird danach als zweiter Bauabschnitt entwickelt.

Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ wurden für einen Teilbereich nördlich der Ohlmanns-Ley u.a. höhere bauliche Ausnutzbarkeiten beschlossen und eine zweigeschossige Bauweise festgelegt (siehe Vorlage 1549 Sc./2016). Von daher sollten aufgrund der v.g. räumlichen Lage auch weitere nördliche Teilbereiche mit einer zweigeschossigen Bauweise überplant werden, für die die vorliegende schalltechnische Beurteilung eine solche Bebaubarkeit feststellt (siehe Anlage). Somit wird entsprechender Geschossflächenbau planerisch ermöglicht und kann dort örtlich z.B. auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern aktivieren.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung sowie der Bebauungsplan Nr. 73 „Alpen-Ost“ sehen im nördlichsten Teil des vorliegenden Änderungsbereichs zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf vor. Hier bestehen jedoch zurzeit erhebliche Vermarktungsschwierigkeiten für eine entsprechend erforderliche gemeinnützliche Bebaubarkeit des Grundstücksbereichs. Gemäß den Feststellungen der v.g. schalltechnischen Beurteilung könnte der Bereich nach einer Verlängerung des planerisch festgesetzten Lärmschutzwalls in Richtung Bahnübergang auch in eine eingeschossige Wohnbebauung umgewandelt werden. Dies ist dabei ebenfalls parallel im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens zu begleiten und planerisch anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss schlägt dem Rat folgenden Beschluss vor: Der Rat beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Planverfahren einzuleiten.

Im Auftrag

Kenntnisnahme

(Schlicht)

(FBL)

Zur Sitzung der folgenden Gremien:
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
Rat

Der Bürgermeister

Ahls

Alpen, 26.01.2017