

Vorlagennummer: 2024/0201/A61
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 379 - Ehemalige Badeanstalt am Tierpark -

a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 379 - Ehemalige Badeanstalt am Tierpark -

b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Federführend: A 61 - Amt für Planung und Umwelt
Berichterstattung:

Beratungsfolge:

Datum	Beratungsfolge
	Ausschuss für Stadtentwicklung (Entscheidung)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 379 – Ehemalige Badeanstalt am Tierpark –. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Darstellung der Sachlage:

In Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger wird beabsichtigt, eine Neuordnung des Adventure Minigolfplatzes im Bereich der ehemaligen Badeanstalt am Tierpark, zwischen vorhandenen Ortsrändern der Stadtteile Alsdorf-Ofden und Alsdorf-Kellersberg vorzunehmen

ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 379 – Ehemalige Badeanstalt am Tierpark – befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Alsdorf-Ofden (**Anlage 1**).

Das Plangebiet grenzt:

- im Norden an die Straße „Herrenweg, und an den Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 378 – Ehemaliges Minigolfanlage am Tierpark - (VL 2024/0200/A61),
- im Osten an ein vorhandenes Waldstück

- im Süden an den Alsdorfer Weiher
sowie
- im Westen an die „Theodor-Seipp-Straße“.

Der Bebauungsplan Nr. 379 – Ehemalige Badeanstalt am Tierpark – liegt in der Gemarkung Alsdorf, Flur 3, und umfasst teilweise die Flurstücke 397, 462 und 463. Die Gesamtfläche beträgt ca. 20.010 m² (ca. 2,0 ha).

PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (GEP Region Aachen, 2003) stellt für das Plangebiet „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsortorientierte Erholung“ sowie „Regionale Grünzüge“ dar. Diese Darstellung widerspricht aus Sicht des A 61 der Stadt Alsdorf unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Unschärfe nicht der bisherigen beziehungsweise geplanten Nutzung.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige und behördenverbindliche Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Alsdorf stellt im nördlichen Bereich des Plangebietes Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ und im südlichen Bereich eine Wasserfläche die mit der Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes überlagert wird, sowie ein Regenüberlaufbecken im Nordwesten des Plangebietes dar.

Um die geplante Neustrukturierung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern, bedarf es einer separaten Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese erfolgt im Parallelverfahren als Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 – Freizeit- und Erholungsgebiet Broichbachtal –. Die Darstellung für den Bereich der ehemaligen Badeanstalt soll gemäß § 5 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ umgewandelt werden.

Die Festsetzung der Wasserfläche sowie die des Landschaftsschutzgebietes bleiben bestehen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Landschaftsplanes I Herzogenrath-Würselen von 2005. Das Plangebiet wird im südlichen Bereich von dessen Festsetzungen überlagert. Hier stellt der Landschaftsplan das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Broichbachtal“ dar. Die bisherige und die geplante Nutzung sind aus Sicht des A 61 der Stadt Alsdorf mit der Landschaftsplanung vereinbar.

Der restliche Bereich des Plangebietes ist von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 – Blatt 1 – Erholungsgebiet Broichbachtal (Rechtskraft 27.07.1970), welcher an dieser Stelle eine „Badeanstalt“ sowie eine Wasserfläche mit der Bezeichnung „Schwimmbad“ festsetzt. Weiterhin verläuft ein verrohrter Bachlauf von Osten nach Westen durch das Plangebiet.

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In Kooperation mit einem Vorhabenträger wird beabsichtigt, den etablierten Adventure Minigolfplatzes mit BBQ- Booten und einer Eventlocation im Bereich der ehemaligen Badeanstalt am Tierpark, zwischen vorhandenen Ortsrändern der Stadtteile Alsdorf-Ofen und Alsdorf-Kellersberg, einer Neustrukturierung zu unterziehen und den Bestand zu sichern.

Durch die Entwicklungsabsichten der beiden angrenzenden Bebauungspläne (BP 378 –

Ehemalige Minigolfanlage am Tierpark – sowie BP 380 – Freizeitpark am Angelweiher –), die sich derzeit ebenfalls in der Aufstellung befinden, bietet sich die einmalige Gelegenheit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein übergreifendes lebendiges Freizeit- und Erholungsgebiet zu schaffen.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung wurde ein erstes Konzept erarbeitet, welches innovative Erweiterungsoptionen erwägt. Unter anderem soll der öffentliche Raum auf dem Gelände auch für „Schlechtwetter“-Situationen nutzbar gemacht werden. Hierzu gibt es anfängliche Überlegungen für einen Glaskubus mit angegliederter Terrasse, auf dem ehemaligen Standort eines brachliegenden Sinnesgarten, direkt am nördlichen Rand des Weiher am Anfang der Anlage. Dies ermöglicht eine nahtlose Integration in die natürliche Umgebung. Die Terrasse selbst soll sich in den Weiher hinein erstrecken und schafft so eine Verbindung zwischen Land und Wasser und berücksichtigt die vorhandenen Gegebenheiten um auch hier eine naturnahe Entwicklung zu verfolgen.

Die Ergänzung durch eine Möglichkeit für Indoor-Veranstaltungen sowie die Installation von neuen WC-Anlagen, Versorgungsräumen, Lager- und Büroflächen gewährleistet eine hohe Funktionalität und Benutzerfreundlichkeit und bietet eine flexible Nutzung des Geländes, unabhängig von den Wetterbedingungen. Dies sichert den Bestand und die Attraktivität des Ortes auch in der Zukunft.

Ein durchdachtes Sonnenschutzkonzept sorgt für angenehme Aufenthaltsqualität zu jeder Tageszeit und unterstützt das Hauptziel des Projektes einen Raum zu schaffen, der insbesondere tagsüber z. B. für Veranstaltungen oder Feiern genutzt werden kann. Dieser Ansatz trägt dazu bei, dass der Ort zu einem lebendigen Treffpunkt für Menschen aller Altersgruppen wird.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS

Das Plangebiet soll entsprechend der oben beschriebenen Planung gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 BauNVO zu einem Sondergebiet entwickelt werden, welches der Erholung dient und entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes aufweist.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehende Verkehrsanbindung der „Theodor-Seipp-Straße“ ausgehend von der B 57. Im Rahmen der Planung und der bisherigen Nutzung sowie der Umgestaltung im Bestand, ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen vorhanden.

Der geplante Glaskubus mit angegliederter Terrasse sowie die Schaffung von neuen Funktionsräumen sollen im Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung finden. Zusätzlich soll der Bestand mit der planungsrechtlich gesichert werden.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 379 – Ehemalige Badeanstalt am Tierpark – ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 379 – Ehemalige Badeanstalt am Tierpark – entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten. Der Investor trägt die Planungs – bzw. Gutachterkosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes anfallen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 379 – Ehemalige Badeanstalt am Tierpark – der Bereich des Adventure Minigolfplatzes, mit BBQ - Booten sowie eine Eventlocation im Bereich der ehemaligen Badeanstalt am Tierpark, zwischen vorhandenen Ortsrändern der Stadtteile Alsdorf-Ofden und Alsdorf-Kellersberg, einer Neustrukturierung unterzogen sowie der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Hierdurch bietet sich die einmalige Gelegenheit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein übergreifendes Konzept zu sichern und ein lebendiges Freizeit- und Erholungsgebiet zu schaffen, welches dazu beiträgt einen lebendigen Treffpunkt für Menschen aller Altersgruppen zu etablieren und zu stärken und dem Leitbild einer familienfeindlichen Stadtentwicklung Rechnung zu tragen.

Anlage/n:

Anlage 1 - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 379 – Ehemalige Badeanstalt am Tierpark –

Mitzeichnungen:

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	gez. Dziatzko Technischer Dezernent
Kämmerer	Dezernent für Jugend, Schule und Soziales	Kaufmännischer Betriebsleiter ETD
Technische Betriebsleiterin ETD	Rechnungsprüfungsamt	