

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
08.12.2011	Rat der Stadt Alsdorf
Bebauungsplan Nr.325 – Hans – Böckler – Straße –	

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Alsdorf

- a) zieht die Beschlussfassung an sich.
- b) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.325 – Hans – Böckler – Straße.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mariadorf und wird im Südosten durch die Jahnstraße, sowie im Nordosten durch die Hans – Böckler – Straße begrenzt. Südwestlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 273 – Jahnstraße, im Nordwesten wird die Plangebietsgrenze entlang einer städtischen Grünfläche, bzw. Spielplatz, sowie entlang dem Grundstück einer Kindertagesstätte geführt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,66 ha.

Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 325 – Hans Böckler – Straße – überplant Teile des Bebauungsplans Nr. 112, der am 16.09.1976 rechtskräftig geworden ist und aus dem „Flächennutzungsplan 1976“ entwickelt wurde, der für diesen Bereich „MK“ – Kerngebiet vorsieht.

Aktuell ist das Plangebiet durch eine stark heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Entlang der Jülicher Straße sind die Erdgeschosszonen durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und kleineren Gewerbebetrieben, die Obergeschosse durch Wohnnutzungen geprägt.

Das die durch den Bebauungsplan Nr. 112 angestrebte städtebauliche Entwicklung nicht der realen Entwicklung in diesem Bereich entspricht, wird neben der aktuellen Nutzungsstruktur und der vorhandenen Bauweise auch an dem Bedeutungswandel der Jülicher Straße (L136, ehemals B1) deutlich.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2004 wurde den veränderten strukturellen Rahmenbedingungen in diesem Bereich durch die Ausweisung gemischter Bauflächen Rechnung getragen, wobei diese Vorgaben bisher noch nicht in einen Bebauungsplan und damit in verbindliches Baurecht umgesetzt werden konnten.

Eine Folge davon ist die Zunahme von Indikatoren, welche auf eine Abwertung der bestehenden Geschäftslagen verweisen. So werden in zunehmendem Maße traditionelle Gewerbebetriebe von Anlagen verdrängt, die aufgrund ihrer höheren Flächenproduktivität (Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche) höhere Mietpreise zahlen und damit eine bessere Ertragssituation aufweisen als beispielsweise Betriebe des Facheinzelhandels.

Die Beeinträchtigung funktionsfähiger Gewerbe- und Arbeitsplatzstrukturen widerspricht jedoch den städtebaulichen- und funktionalen Zielsetzungen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gem. § 1 Abs. 6 BauGB. Auch die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird durch vorhandene Nutzungen, wie etwa dem Nachtlokal, maßgeblich beeinträchtigt, da von diesem aufgrund der Nutzungszeiten in Verbindung mit der Nähe zu den Wohnnutzungen erhebliches Konfliktpotential ausgeht.

Resultierend aus den veränderten Rahmenbedingungen, sowie dem Ziel städtebaulich unerwünschte und strukturverändernde Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung zu verhindern, ist eine Neuorientierung der Zielplanung in diesem Bereich erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 325 – Hans Böckler – Straße – verfolgt das Ziel, die bisherige heterogene städtebauliche Struktur neu zu ordnen, die Ziele bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise zu konkretisieren und Trading down Effekte an dieser städtebaulich integrierten Lage zu unterbinden.

Neben der Anpassung an die Vorgaben des Flächennutzungsplans 2004, welcher im Plangebiet gemischte Bauflächen vorsieht, sollen im Bebauungsplan 325 weiterhin die Vorgaben des geplanten Vergnügungstättenkonzeptes der Stadt Alsdorf Berücksichtigung finden. Nach den Vorgaben des bisher gültigen Bebauungsplans 112, der keine Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungstätten vorsieht, sind Vergnügungstätten bisher, aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Kerngebiet uneingeschränkt zulässig. Das geplante Vergnügungstättenkonzept sieht die Steuerung von Vergnügungstätten in ausgewählten städtebaulich geeigneten Teilräumen auf Basis einer Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen im gesamten Stadtgebiet vor.

Um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes zu erreichen, sind demnach einschränkende Nutzungsfestsetzungen zu treffen, die Vergnügungsstätten ausschließen und die sich abzeichnenden, negativen Entwicklungstendenzen in diesem Bereich unterbinden.

Da innerhalb des Plangebietes neben einer bestehenden Spielhalle (150 qm) eine Bauvoranfrage für eine weitere Spielhalle mit 225 qm vorliegt, ist, im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 325, eine Zurückstellung des Baugesuches für die Dauer von 12 Monaten geplant, bis das neue Planungsrecht geschaffen ist.

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 „Gemischte Baufläche“ dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Das Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums (NVZ) Mariadorf/ Aachener Straße, das im Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf dargestellt wird.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Bebauungsplan Nr. 325 – Hans – Böckler – Straße – hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Alsdorf.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 325 – Hans – Böckler – Straße – wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 6 BauGB angestrebt, welche insbesondere auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnerschaften, sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche abzielt.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

B e s c h l u s s b l a t t

(Beratungsverlauf der Vorlage 2011/1492 mit Realisierungsvermerk und Beschlussinformationen)

Beschlüsse: