

öffentliche Sitzung

Federführend: A 61 Amt für Planung und Umwelt	AZ: Berichtersteller/-in: Herr Dziatzko
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
12.09.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr. 376 - Gesundheitszentrum Annapark - a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 376 - Gesundheitszentrum Annapark - b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 376 - Gesundheitszentrum Annapark -.
- b) die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Darstellung der Sachlage:

Seinerzeit hat der Rat der Stadt Alsdorf für das ehemalige Zechengelände „Anna“ verschiedenste Bebauungspläne aufgestellt.

Hierbei wurden unter anderem der Bebauungsplan Nr. 213 - Gewerbepark Anna - (Anlage 2) sowie der westliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 - Bahnhofstraße Nord - (Anlage 3) entwickelt, die das Ziel hatten Planungsrecht zur Realisierung von Gewerbeflächen zu schaffen.

Mit der Aufstellung der zuvor genannten und weiteren Bebauungspläne wurde das ehemalige Zechen- und Kokereigelände unter Berücksichtigung der bestehenden Baudenkmäler auf der Grundlage des Innenstadtrahmenplan „Zeche Anna“ neu strukturiert. Im nördlichen Bereich wurde hierbei die Wohnnutzung favorisiert, im südwestlichen Bereich die gewerbliche Nutzung bis zum heutigen Energeticon. Östlich wurde eine Umstrukturierung durch die Entwicklung eines Einzelhandels- und Gesundheitsstandortes entlang der Bahnhofstraße und dem ZOB, der zukünftig im Rahmen der Mobilitätswende zum qualitativ hochwertigen Mobilitätshub ausgebaut werden soll, verfolgt.

Auf Basis der planungsrechtlichen Grundlagen siedelten sich im Laufe der Zeit im Bereich der Bahnhofstraße und um den ZOB, an der Konrad-Adenauer-Allee und an der Steigerstraße im Rahmen der Umstrukturierung des Anna-Geländes folgende medizinische Einrichtungen an:

- Augenzentrum am Annapark
- Medizinisches Versorgungszentrum Annapark Alsdorf mit Chirurgie, Gefäßchirurgie, Orthopädie und Unfallchirurgie, Orthopädie, Sportmedizin
- Radiologie Alsdorf Land
- Hausärztlich-internistische Gemeinschaftspraxis
- Zahnarztpraxen
- Kieferorthopädische Facharztpraxis
- Praxis für Psychiatrie und Psychotherapie
- Diabetes-Zentrum Alsdorf
- Mediq Direkt Diabetes GmbH
- Praxis für Logopädie
- Apotheken
- Geschäftsstelle Krankenversicherung Knappschaft

Im weiteren Verlauf des heutigen Konrad-Adenauer-Rings fand die zuvor angedachte gewerbliche Entwicklung ebenfalls bislang nicht statt, hier entwickelte sich eine Kultur- und Bildungsachse in der sich das Energeticon, das KuBiZ (unter Einbezug der Kraftzentrale), die Grundschule, die KITA, der Ersatzneubau der Jugendkunstschule, die in Kürze eröffnet wird, befinden. In naher Zukunft wird das im Bau befindliche neue Hallenbad sowie der geplante Neubau einer 3-zügigen Realschule die Kultur- und Bildungsachse ergänzen.

Seitens des A 61 - Amt für Planung und Umwelt wurde der Innenstadtrahmenplan auf Grundlage des Rahmenplans für das ehemalige Zechengelände Annapark (Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH, 1996) für die weitere Entwicklung der Flächen stetig fortgeschrieben. Ursprünglich war für das Plangebiet eine Entwicklung von gewerblichen Betrieben ohne spezifizierende städtebauliche Steuerung vorgesehen. Im Verlauf der Zeit hat sich jedoch eine verstärkte Ansiedelung von Einrichtungen des Gesundheitswesens im Einzugsbereich der südlichen Bahnhofstraße etabliert, so dass die ursprüngliche Zielrichtung aus städtebaulicher Sicht nicht mehr als zielführend eingeschätzt wird. Zurzeit ist produzierendes Gewerbe zulässig. Die damit verbundenen Immissionen sowie der Zu- und Ablieferungsverkehr wird als langfristig nicht verträglich im Zusammenhang mit den bereits ansässigen Nutzungen der angrenzender Kultur- und Bildungsachse eingestuft.

Stattdessen sollen die vorhandenen Nutzungsansätze des Gesundheitswesens weiter gesichert und flächenmäßig ausgebaut werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass somit

eine sich sinnvoll ergänzende strukturelle Abfolge von der Kultur- und Bildungsachse im Westen über ein Gesundheitscluster hin zum zentralen Innenstadtbereich an der Bahnhofstraße im Osten geschaffen werden kann.

Derzeit sind die Flächen der zuvor genannten Bebauungspläne teilweise noch nicht bebaut, sodass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Entwicklung der sozialen bzw. gewerblichen medizinischen Versorgung dauerhaft gesichert werden kann.

Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 376 - Gesundheitszentrum Annapark - befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Mitte, Gemarkung Alsdorf, Flur 2, und beinhaltet die Flurstücke 4815 tlw. 4767, 4724, 4751, 4752, 4754, 5152, 5173, 5176, 5177, 5271, 5272 und 5076 tlw. Das Plangebiet wird im Westen durch das KuBiZ, im Norden vom Anna Park, im Osten von Einzelhandelsflächen und dem zentralen Busbahnhof mit dem direkten Zugang zum Bahnhof Alsdorf Annapark begrenzt, es hat eine Größe von ca. 1.400 m². **(siehe Anlage 1)**

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die Fläche kann aus dem Regionalplan entwickelt werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für das Plangebiet „gewerbliche Bauflächen“ dar. Somit kann die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen des Bebauungspläne Nr. 213 - Gewerbepark Anna - sowie dem westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 - Bahnhofsstraße Nord -. Demnach ist hier vorwiegend die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig.

Die erschließenden Verkehrsflächen sollen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen werden.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 376 - Gesundheitszentrum Annapark -

Die Stadt Alsdorf beabsichtigt, wie unter Darstellung der Sachlage schon erläutert, die Sicherung eines medizinischen Clusters in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und zum ÖPNV Knotenpunkt.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 376 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesteuerte Entwicklung im Bereich des Gesundheitssektors im Stadtteil Alsdorf-Mitte.

Inhalt der städtebaulichen Veränderungen

Geplant ist die Schaffung von Gewerbeflächen in denen sich schwerpunktmäßig Gewerbebetriebe, die der medizinischen Versorgung dienen, sowie arrondierende Dienstleistungen, niederlassen können.

Die Grundstücke werden über die bestehenden Verkehrsflächen Maschinistenweg, Steigerweg und der Konrad-Adenauer-Alle erschlossen. Die Stellplätze sind auf den

Grundstücksflächen zu sichern, auf Basis der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Alsdorf. Die Baufenster werden unverändert aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 213 - Gewerbepark Anna - und Nr. 236 - Bahnhofsstraße Nord – (vgl. Anlage) übernommen, damit auch weiterhin die städtebauliche Gestaltungsidee des Rahmenplans weiter fortgesetzt wird. Die geplanten Gebäude sollen mindestens in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdächer errichtet werden, so dass deutliche Gebäudekanten zu den umliegenden Gebäude- und Freiflächen entstehen.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 376 - Gesundheitszentrum Annapark - ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 376 – Gesundheitszentrum Annapark - entstehen der Stadt Alsdorf Personalkosten. Weitere Kosten z.B. durch Gutachten werden zurzeit nicht gesehen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 376 - Gesundheitszentrum Annapark - wird die planungsrechtliche Grundlage für eine nachhaltig gesteuerte medizinische Gewerbeentwicklung in Alsdorf-Mitte geschaffen. Somit werden die bestehenden medizinischen Einrichtungen gesichert und die bestehende Kultur- und Bildungsachse sinnvoll ergänzt.

Hierdurch wird dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsprochen.

Mit diesem Bebauungsplan kann Unternehmen des Gesundheitswesens die Möglichkeit zur Ansiedelung von entsprechend spezialisierten Betrieben gegeben werden. Dadurch wird die Schaffung weiterer Arbeitsplätze im Stadtgebiet ermöglicht.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 376 - Gesundheitszentrum Annapark -

Anlage 2: Abgrenzung des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 213 - Gewerbepark Anna -

Anlage 3: Abgrenzung des Plangebietes Bebauungsplanes Nr. 236 - Bahnhofsstraße Nord -

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Gez. Dziatzko Technischer Dezernent
Kämmerer	Referat Jugend, Schulen und Sport	Kaufmännischer Betriebsleiter ETD
Technische Betriebsleiterin ETD	Rechnungsprüfungsamt	