

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 12.06.2012 Ausschuss für Stadtentwicklung	
<p>Bebauungsplan Nr.325 – Hans-Böckler-Straße- a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung b) Billigung des Bebauungsplanes Nr.325 – Hans-Böckler-Straße – c) Beschluss über die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.325 – Hans-Böckler-Straße -</p>	

gez. Lo Cicero-Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt nach Prüfung der Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) billigt den Bebauungsplan Nr. 325 – Hans - Böckler - Straße.
- c) beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 325 – Hans - Böckler – Straße.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet (**Anlage 1**) 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. 0,75 ha.

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. 325 „Gemischte Baufläche“ dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Der Bebauungsplan Nr. 325 liegt teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums (NVZ) Mariadorf/ Aachener Straße, das im Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf dargestellt wird.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung am 08.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 325 – Hans Böckler – Straße beschlossen, der Teile des Bebauungsplans Nr. 112 (**Anlage 2**) überplant, welcher am 16.09.1976 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan Nr.112, der aus dem „Flächennutzungsplan 1976“ entwickelt wurde, sieht für den Bereich des Plangebietes „MK“ – Kerngebiet vor.

Am 02.02.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren für Pläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, sowie die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.

Diese öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.03.2012 bis einschließlich 05.04.2012 statt.

Die während dieser Zeit vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen haben nun zu einer neuerlichen Überarbeitung des Bebauungsplans geführt, die den vorgebrachten Belangen Rechnung trägt.

Die erfolgten Änderungen bzw. Ergänzungen erfordern eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 325 – Hans - Böckler - Straße.

Der § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ermöglicht, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf zwei Wochen verkürzt. Die von der Änderung betroffenen Behörden werden nochmals beteiligt.

Der Bebauungsplan Nr. 325 – Hans – Böckler – Straße (**Anlage 3**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) sowie der dazugehörigen Begründung (**Anlage 5**) sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Ziel und Planungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 325 – Hans - Böckler - Straße

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

Dass die früher 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 durch die Ausweisung gemischter Bauflächen Rechnung getragen, wobei diese Vorgaben bisher noch nicht 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 gemäß § 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 etwaige städtebaulich unerwünschte und strukturverändernde Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung zu steuern, ist eine Neuorientierung der Zielplanung erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 325 – Hans – Böckler - Straße verfolgt das Ziel, die bestehende heterogene städtebauliche Struktur neu zu ordnen, die Ziele bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise zu konkretisieren und „Trading-Down-Effekte“ in städtebaulich integrierten Lagen zu unterbinden.

Neben der Anpassung an die Vorgaben des Flächennutzungsplans 2004, welcher im Plangebiet gemischte Bauflächen vorsieht, sollen im Bebauungsplan Nr. 325 weiterhin die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes, sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Alsdorf Berücksichtigung finden. Nach den Vorgaben des bisher gültigen Bebauungsplans 112, der keine Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorsieht, sind diese bisher, aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Kerngebiet, uneingeschränkt zulässig.

Im Gegensatz dazu sieht das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Alsdorf (Ratsbeschluss vom 26.04.2012) im Bereich des Plangebiets den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor, da hier als Folge einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten zum einen Konflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung und zum anderen „Trading-Down-Effekte“ im Bereich des unmittelbar angrenzenden Nahversorgungszentrums zu erwarten sind.

Um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes zu erreichen, sind demnach adäquate Regelungen zur Bauweise und Geschossigkeit unter Berücksichtigung des Bestandes (und bereits erfolgter Befreiungen der Vergangenheit) sowie Nutzungsfestsetzungen zu treffen, die auf die Erhaltung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche abzielen und die sich abzeichnenden, meist negativen Entwicklungstendenzen, beispielsweise durch Vergnügungsstättenausschluss unterbinden.

Die detaillierten Planinhalte sind den ausführlichen Anlagen zu entnehmen.

A Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

1. Herr Z., Jülicher Straße, Gesprächsprotokoll vom 02.04.2012 (Anlage 6), Schreiben vom 03.04.2012 (Anlage 7)

Herr Z. schildert, dass er sich durch den geplanten Bebauungsplan Nr. 325 in seiner Tätigkeit als Gewerbetreibender erheblich beeinträchtigt sieht.

Durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 würde eine erhebliche Wertminderung des bestehenden Betriebes in der Jülicher Straße erfolgen, da mögliche Erweiterungen, bzw. Umbauten eingeschränkt bzw. unmöglich gemacht werden würden. Herr Z. sieht sich insbesondere durch die geplante Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche, das Herabsetzen der GRZ von 1,0 auf 0,6, die Reduzierung der Geschossigkeit von 4 auf 2 Geschosse, sowie die Änderung von offener in geschlossene Bauweise betroffen und regt an, die geplanten Festsetzungen zu überprüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Anregung und auf Basis einer Abstimmung mit Herrn Z. überarbeitet (**Anlage 12**). Dafür wurde das städtebauliche Konzept, welches in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur eine abgestufte Bebauung vom zentralen Versorgungsbereich im südlichen Teil des Plangebietes zum Mischgebiet im nördlichen Abschnitt des Plangebietes vorsieht, weiter differenziert.

Um aktuellen und künftigen Nutzungen in diesem Bereich adäquate Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und gleichzeitig eine flexible Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen wurde im mittleren Abschnitt des Plangebietes die überbaubare Grundstücksfläche erweitert und das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig auf 0,7 erhöht.

Entsprechend der bestehenden Bebauung im Bereich der Parzelle 760, deren Außenwand grenzständig zu den benachbarten Parzellen liegt, wurde für diesen Bereich die Bauweise von „offen“ in „geschlossen“ geändert.

Um eine dem Standort gerechte Höhenentwicklung zu gewährleisten wurde im mittleren Abschnitt des Plangebietes die Geschosszahl von 2 auf maximal 3 Vollgeschosse, sowie die Firsthöhe von 10 m auf maximal 13 m erhöht.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur geänderten Plankonzeption zur Kenntnis und beschließt auf dieser Basis die erneute Offenlage des Bebauungsplans Nr. 325. Den geltend gemachten Belangen hinsichtlich künftiger Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen ist damit ausreichend Rechnung getragen.

B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

1. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 09.03.2012 (Anlage 8)

Aus bergbehördlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bergwerksfeld „Maria“, sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ liegt. Weiterhin liegt die Fläche über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeld Rheinland. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg als Folge des ehemaligen Steinkohlebergbaus können im Bereich der Planmaßnahme nicht ausgeschlossen

werden. Sowohl hinsichtlich künftiger bergbaulicher Tätigkeiten, als auch hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen sollte die EBV GmbH am Verfahren beteiligt werden.

Ebenfalls ist das Plangebiet von Grundwasserabsenkungen durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus betroffen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch in Verbindung mit einem späteren Wiederanstieg des Grundwassers sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Es wird empfohlen die RWE Power AG zu beteiligen

Stellungnahme der Verwaltung

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Bodenbewegungen infolge des Steinkohlebergbaus nicht auszuschließen sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich von Grundwasserabsenkungen liegt und dass nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Braunkohletagebaue ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten ist.

Die RWE Power AG wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger beteiligt. Die EBV GmbH wird im Rahmen der 2. Offenlage am Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung bezüglich des Hinweises zum Bergbau zu folgen.

Die Ausführungen der Verwaltung bezüglich der Beteiligung werden zur Kenntnis genommen.

2. Straßen NRW, Schreiben vom 12.03.2012 (Anlage 9)

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht geprüft wurde, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L136 erforderlich sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen des Straßenbaulastträgers werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, ein Abwägungsbeschluss ist nicht erforderlich.

3. Städteregion Aachen, Schreiben vom 27.03.2012 (Anlage 10)

Immissionsschutz

Gegen das Planvorhaben werden keine Bedenken erhoben. Es erfolgt der Hinweis das im Bereich Rosenstraße / Nelkenstraße schutzbedürftige Wohnbebauung an das Plangebiet angrenzt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden an dieser Stelle nur eingehalten, wenn die vorhandene Bebauung wie etwa der REWE Markt entsprechend der Baugenehmigung unter Berücksichtigung der Annahmen und Forderungen des Schallschutzgutachtens errichtet wurde.

Bodenschutz / Altlasten

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 325 bestehen keine Bedenken, weil durch die Aufstellung die Altlastenbelange nicht berührt werden. Im Plangebiet sind die Flächen mit der Katasternummer 5103 / 0291 (Tankstelle), sowie 5103 / 2056 (Kfz – Reparaturwerkstatt, Eigenverbrauchstankstelle) erfasst. Bei einer Umnutzung

dieser Flächen ist das Umweltamt der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz, zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung

zum Immissionsschutz

Im Rahmen der Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 273 wurde 2003 durch die „ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH“ eine Prognose über die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen des geplanten Lebensmittelmarktes erstellt. Das Gutachten geht dabei davon aus, dass der geplante Lebensmittelmarkt, auch in der Summe mit der gewerblichen Vorbelastung im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 325, die zulässigen Grenzwerte nicht überschreitet.

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 (Baugenehmigung zur Erweiterung des REWE-Marktes vom 24.06.2010) keine erhöhten Schallimmissionen verbunden sind und auch durch den Bebauungsplan Nr. 325 keine Änderungen der dem Schallschutzgutachten zu Grunde liegenden Ausgangswerte zu erwarten sind, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte auch nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 325 nicht überschritten. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung im Bereich Rosenstraße / Nelkenstraße kann von daher ausgeschlossen werden.

zum Bodenschutz / Altlasten

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass die Flächen, die im Altlastenkataster der Städteregion Aachen erfasst sind im Bebauungsplan Nr. 325 dargestellt werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei einer Umnutzung der Flächen das Umweltamt der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz zu beteiligen ist. Die Durchführung von Maßnahmen zur Beseitigung von eventuellen Altlasten ist insofern nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 325, sondern wird künftigen Handelns im Rahmen des Planvollzugs (Baugenehmigung, etc.) überlassen. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 325 unabhängig von der Behandlung der Altlastenproblematik in Kraft gesetzt werden.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung bezüglich der Lärmemissionen und zum Bodenschutz / Altlasten zur Kenntnis.

Eine entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung hinsichtlich der Altlasten wird in den Bebauungsplan Nr. 325 aufgenommen. Die diesbezüglich geltend gemachten Belange werden dadurch hinreichend berücksichtigt.

4. RWE Power AG, Schreiben vom 04.04.2012 (Anlage 11)

Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Teil des Plangebietes Böden ausgewiesen sind, die humoses Bodenmaterial enthalten. Der betroffene Teil sollte aufgrund der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherungsnachweis im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung des Landes NRW zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der betroffenen Bereich wird im Bebauungsplan Nr. 325 gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB durch Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere

baulichen Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind, gekennzeichnet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Die geltend gemachten Belange werden durch die Übernahme des Hinweises auf die Baugrundverhältnisse in den Bebauungsplan Nr. 325 entsprechend berücksichtigt.

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.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7.500 m² liegt mit seinen versiegelten Flächen deutlich unter 20.000 m², so dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind.

Mit der Durchführung des Planverfahrens auf 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 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die Eingriffsregelung.

Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf zwei Wochen verkürzt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Bebauungsplan Nr. 325 – Hans – Böckler – Straße – hat bis auf die Personalkosten 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
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 112 – Rosenstraße –
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 325 – Hans – Böckler – Straße
- Anlage 4: Textlichen Festsetzungen zum BP 325 – Hans – Böckler – Straße
- Anlage 5: Begründung zum BP 325 – Hans – Böckler – Straße
- Anlage 6: Herr Z., Jülicher Straße, Gesprächsprotokoll vom 02.04.2012
- Anlage 7: Herr Z., Jülicher Straße, Schreiben vom 03.04.2012
- Anlage 8: Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 09.03.2012
- Anlage 9: Straßen NRW, Schreiben vom 12.03.2012
- Anlage 10: Städteregion Aachen, Schreiben vom 27.03.2012
- Anlage 11: RWE Power AG, Schreiben vom 04.04.2012
- Anlage 12: Antwortschreiben Herr Z. vom 27.05.2012