

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
15.05.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Bebauungsplan Nr.212 – 2.Änderung – Herzogenrather Straße a) Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.212 – 2.Änderung – Herzogenrather Straße b) Billigung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2.Änderung – Herzogenrather Straße c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.212 – 2.Änderung – Herzogenrather Straße</p>	

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

gez. Lo Cicero-Marenberg
Technische Beigeordnete

Dezernent

Kaufm. Betriebsleiter ETD

Techn. Betriebsleiter ETD

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße –.
- b) billigt den Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße –.
- c) beschließt den Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – öffentlich auszulegen.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – befindet sich im westlichen Teil des Stadtteiles Alsdorf-Mitte, westlich des Anna-Parks an der Konrad-Adenauer-Allee. Es umfasst die Flurstücke 4444, 4445 (tlw.), 4446 (tlw.) und 4880, Flur 2, Gemarkung Alsdorf. Das Plangebiet wird

- im Norden durch das im Bebauungsplan Nr. 212 festgesetzte Gewerbegebiet,
- im Osten durch die Konrad-Adenauer-Allee,
- im Süden durch die Gleisanlage der Euregiobahn
- im Westen durch die im Bebauungsplan Nr. 212 festgesetzte Grünfläche

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,59 ha (ca. 5.867 m²).

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB" dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II Baesweiler-Alsdorf-Merkstein, wird jedoch von dessen Festsetzungen nicht erfasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 (FNP) der Stadt Alsdorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ sowie „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Darstellung der „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 in eine „gemischte Baufläche“ geändert.

Bebauungsplan

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes existiert der Bebauungsplan Nr. 212 – Herzogenrather Straße - mit Rechtskraft vom 27.05.2004 (**Anlage 7**). Dieser setzt für die Fläche um den Wasserturm „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ sowie „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – überplant einen Teil dieser Grünfläche und setzt an dieser Stelle ein „Mischgebiet - MI“ fest. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung überplant außerdem einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 213 – Gewerbepark-Anna - mit Rechtskraft vom 14.03.2002 (**Anlage 8**), welcher an dieser Stelle ein Gewerbegebiet festsetzt. Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung übernommen, es erfolgt lediglich eine Anpassung der textlichen Festsetzungen.

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet stellt sich aktuell als ebene Grünfläche dar. Innerhalb des Plangebietes befindet sich direkt an der Konrad-Adenauer-Allee der denkmalgeschützte Wasserturm Anna II.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – ist das Schreiben des Büros ASA Architekten und Stadtplaner Alsdorf vom 12.08.2013 (**Anlage 9**). In diesem Schreiben wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 – Herzogenrather Straße – beantragt. Hintergrund für den Änderungsantrag ist die Absicht des Antragsstellers, den denkmalgeschützten Wasserturm Anna II mit den

entsprechenden Flurstücken zu erwerben und im Rahmen einer Umnutzung zu erhalten. Die Obere Denkmalbehörde hat in einem Ortstermin bereits ihre Zustimmung für entsprechende Baumaßnahmen in Aussicht gestellt.

Um die geplante Umnutzung zu ermöglichen, ist eine Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen notwendig. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – ist es daher, die im Bebauungsplan Nr. 212 (**Anlage 7**) festgesetzte Grünfläche in ein Mischgebiet - MI zu ändern. Da die räumlichen Möglichkeiten innerhalb des Wasserturms beschränkt sind, ist außerdem eine Ergänzung des denkmalgeschützten Gebäudes in Form eines weiteren, gemischt genutzten Baukörpers geplant (**Anlage 2**). Um dies zu ermöglichen setzt der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – ein über Baugrenzen definiertes Baufeld westlich des Wasserturms fest und sichert gleichzeitig den vorhandenen, denkmalgeschützten Wasserturm planungsrechtlich über die Festsetzung von Baulinien.

Aufgrund der Nähe zur Konrad-Adenauer-Allee wurden im Zuge des Planverfahrens auch die Auswirkungen von Schallemissionen auf das Plangebiet untersucht. Hierzu wurde, auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 212, eine schalltechnische Beratung durch das Büro IBK Schallimmissionsschutz erstellt (**Anlage 6**). Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Bebauungsplan Nr. 212 - 2. Änderung - in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen berücksichtigt. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert. Aus städtebaulichen Gründen ist ein passiver Schallschutz über Anforderungen an die Außenbauteile von Wohn- Schlaf- und Büroräumen vorgesehen.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergab sich die Notwendigkeit das südlich des Wasserturms gelegene, und im Bebauungsplan Nr. 213 (**Anlage 8**) festgesetzte, Gewerbegebiet in das Plangebiet einzubeziehen, um einen Emissionskonflikt zu vermeiden. Aktuell lässt der Bebauungsplan Nr. 213 an dieser Stelle Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zu, welche die maximalen Lärmpegel für ein Mischgebiet überschreiten würden. Um diesen Konflikt zu verhindern, schließt der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung innerhalb der südlich angrenzenden Gewerbeflächen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII aus. In dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind diese Betriebe bereits ausgeschlossen, sodass sich auch hier kein Emissionskonflikt ergibt.

Verfahrensverlauf

Am 15.10.2013 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – gefasst. In der Sitzung vom 26.11.2013 wurde der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Aufgrund der erforderlichen Plangebietserweiterung sind nun eine erneute Billigung des Rechtsplanes sowie ein erneuter Offenlagebeschluss erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße (**Anlage 3**) mit seinen textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) und der Begründung (**Anlage 5**) liegen dieser Vorlage in der Anlage bei.

Darstellung der Rechtslage:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 212 - 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Aufstellungsverfahren ist zur Wiedernutzbarmachung von

Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Formale Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13a BauGB innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt

- weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 m² und nicht mehr als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des durch den Bebauungsplan Nr. 212 - 2. Änderung – Herzogenrather Straße - überplanten Bereichs beträgt ca. 0,59 ha. Sie liegt damit deutlich unter der im § 13a BauGB geforderten zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m². Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan Nr. 212 - 2. Änderung – keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie, bei einer Grundfläche von unter 20.000 m², der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße – wurde durch die Stadt Alsdorf eine gutachterliche Überprüfung (**Anlage 6**) der bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 212 beauftragt. Zudem ist die Beauftragung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung erforderlich.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Aktuell ist in der Örtlichkeit neben dem denkmalgeschützten Wasserturm eine ebene Grünfläche vorhanden. Da der Bebauungsplane Nr. 212 – 2. Änderung – gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind die Erstellung eines Umweltberichtes sowie der ökologische Ausgleich nicht erforderlich. Es wird jedoch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, welche Aufschluss über die eventuelle Beeinträchtigung von möglicherweise im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten geben soll. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – die Voraussetzungen für den Erhalt eines denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäudes in direkter Nachbarschaft zum Anna-Park und dem Zentrum der Stadt Alsdorf geschaffen.

Anlage/n:

- Anlage 1 Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 212 – 2- Änderung –
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße –
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 212 – 2- Änderung –
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 212 – 2- Änderung –
- Anlage 6 Schalltechnische Beratung, IBK Schallimmissionsschutz 14.03.2014
- Anlage 7 Bebauungsplan Nr. 212 – Herzogenrather Straße –
- Anlage 8 Bebauungsplan Nr. 213 – Gewerbepark-Anna –
- Anlage 9 Antrag ASA auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 – Herzogenrather Straße – mit Schreiben vom 12.08.2013

