

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
15.05.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr.182 - 2.Änderung – Gewerbegebiete Alsdorf-Ost a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 182 - 2.Änderung – Gewerbegebiete Alsdorf - Ost b) Billigung des Bebauungsplanes Nr. 182 – 2.Änderung – Gewerbegebiete Alsdorf-Ost c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 182 - 2.Änderung – Gewerbegebiete Alsdorf - Ost	

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kaufm. Betriebsleiter ETD

Techn. Betriebsleiter ETD

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.182 - 2.Änderung – Gewerbegebiete Alsdorf-Ost. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- billigt den Bebauungsplan Nr.182 - 2.Änderung – Gewerbegebiete Alsdorf-Ost
- beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Alsdorf-Schaufenberg und umfasst den Standort des „Business Park Alsdorf Schaufenberg“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 - 2. Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 182 (**Anlage 2**), die den gesamten Bereich nördlich der Max-von-Laue-Straße und der Josef-von-Frauenhofer-Straße umfasst. Westlich wird das Plangebiet durch die Otto-Hahn-Straße sowie die Spessertstraße räumlich von der angrenzenden Wohnbebauung des Stadtteils Schaufenberg getrennt. Östlich grenzt das Plangebiet an den seit dem 30.09.2010 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg, nördlich wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ... ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt für das Plangebiet GIB – Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die im Bebauungsplan Nr. 182 – 2. Änderung festgesetzte Art der Nutzung entspricht diesen Darstellungen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Überplante Bebauungspläne

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 überplant eine Teilfläche des am 29.02.1996 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 182 – Gewerbegebiet Alsdorf-Ost (**Anlage 2**) sowie Teile der seit dem 09.01.2003 rechtskräftig gewordenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 (**Anlage 3**). Für den überplanten Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 182 – 2. Änderung GE – Gewerbegebiet fest.

Anlass und Ziel der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 – Gewerbegebiet Alsdorf-Ost liegt im Bereich des heutigen „Business Park Alsdorf Schaufenberg“. Das Gewerbegebiet ist bereits in den 60er Jahren entstanden, ist heute überwiegend bebaut und weist eine stabile Struktur auf. Das Konzept des „Business Park Alsdorf Schaufenberg“ sieht die Schaffung eines zukunftsfähigen Gewerbegebietes vor, welches durch attraktive Nutzungsstrukturen in Verbindung mit einer qualitativ hochwertigen Architektur zur Adressbildung beiträgt. Auch im Kontext der Gesamtstadt kommt der städtebaulichen Entwicklung des „Business Park Alsdorf Schaufenberg“ aufgrund seiner exponierten Lage am östlichen Stadteingang eine herausragende Rolle zu.

Das Gewerbegebiet im Bereich des heutigen „Business Park Alsdorf Schaufenberg“ ist ursprünglich vor dem Hintergrund abnehmender Arbeitsplätze im Bereich des Bergbaus entstanden. Mit der Schaffung neuer, zukunftsfähiger Arbeitsplätze konnte so ein wesentlicher Beitrag zur Bewältigung des Strukturwandels geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 182 – Gewerbegebiet Alsdorf-Ost wurde aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen mit dem Ziel aufgestellt, die notwendigen Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitzuhalten.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 – 2. Änderung – Gewerbegebiet Alsdorf-Ost ist es, den zentralen gewerblich genutzten Bereich entlang der Max-Planck-Straße als klassisches Gewerbegebiet zur Stärkung und Sicherung der allgemein zulässigen Nutzungen wie nicht erheblich belästigendem Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie Geschäfts- und Büronutzungen zu sichern. Gleichzeitig soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die aktuelle Entwicklung im Gebiet abgebildet werden.

Veränderungen in der Zusammensetzung der Nutzung, etwa durch eine sukzessive Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben, führt zu einer schleichenden Gebietsveränderung und teilweise nicht steuerbaren Veränderungen der Nutzungsart sowie einer Verdrängung bestehender, gewerblicher Nutzungen. Um die vorhandene stabile Struktur zu wahren sowie der Verdrängung klassischer Gewerbegebietsnutzung in exponierter Lage entgegenzuwirken und städtebaulichen Fehlentwicklungen im Sinne eines Trading-Down-Effekts abzuwenden, sollen künftig Bordelle, bordellartige Nutzungen sowie Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Da innerhalb des Plangebietes eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Bordells vorliegt, ist, im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 182 – 2. Änderung, eine Zurückstellung des Baugesuchs für die Dauer von 12 Monaten geplant, bis das neue Planungsrecht geschaffen ist.

Neben den genannten Festsetzungen zu Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Einrichtungen soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 ebenso die Anpassung an die Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (BBE, 2008) erfolgen. So sollen unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert, gleichzeitig jedoch Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen. Weiterhin soll das Gewerbegebiet nach „Abstandserlass“ gegliedert werden, um eine Beeinträchtigung angrenzender, empfindlicherer Nutzungen auszuschließen.

Der Bebauungsplan Nr.182 - 2.Änderung – Gewerbegebiete Alsdorf-Ost (**Anlage 4**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) sowie der Begründung (**Anlage 6**) sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

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. 182 – 2.Änderung – Gewerbegebiet Alsdorf-Ost hat bis auf die Personalkosten keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Alsdorf.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 – Gewerbegebiet Alsdorf-Ost 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 der zentralen Versorgungsbereiche abzielt.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: Bebauungsplan Nr.182 – Gewerbegebiet Alsdorf-Ost

Anlage 3: Bebauungsplan Nr.182 – 1.Änderung

Anlage 4: Bebauungsplan Nr.182 - 2.Änderung – Gewerbegebiete Alsdorf-Ost

Anlage 4: Textlichen Festsetzungen zum BP Nr.182 - 2.Änderung

Anlage 5: Begründung zum BP Nr.182 - 2.Änderung

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

(Beratungsverlauf der Vorlage 2014/0164/2.1 mit Realisierungsvermerk und Beschlussinformationen)

Beschlüsse: