

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.12.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Bebauungsplan Nr.301-2.Änderung – Gewerbegebiet Alsdorf-Schaufenberg</p> <p>a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.301-2.Änderung - Gewerbegebiet Alsdorf-Schaufenberg-</p> <p>b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes Nr.301- 2.Änderung</p> <p>c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 301 - 2. Änderung</p>	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.301 - 2. Änderung Gewerbegebiet Alsdorf-Schaufenberg gemäß § 13 BauGB
- b) billigt den Bebauungsplanentwurf Nr. 301- 2. Änderung.
- c) beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 301 – 2. Änderung

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet (**Anlage 1**) umfasst die Flächen östlich des bestehenden Gewerbestandortes „Business Park Alsdorf Schaufenberg“ zwischen der Hoengener Straße und dem Haldenfuß „Halde Maria-Hauptschacht“. Im Osten wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,0 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt für das Plangebiet im westlichen Teil „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung – GIB“ und im östlichen Teil „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit überlagernder Darstellung „Regionale Grünzüge“ dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II. Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ sowie das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 „Gewerbliche Bauflächen“ und „Naturnahe Grünflächen“ dar. Die im Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung festgesetzte Art der Nutzung entspricht diesen Darstellungen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Überplante Bebauungspläne

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 überplant eine Teilfläche des am 30.09.2010 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg (**Anlage 2**), der für diesen Bereich GE – Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen und Flächen für Wasserwirtschaft festsetzt.

Des Weiteren wird das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 (**Anlage 3**) überplant, der für den Bereich ebenfalls GE – Gewerbegebiet festsetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg werden die zeichnerischen Planinhalte in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 – sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 - Gewerbegebiet Schaufenberg geringfügig geändert, indem der Straßenverlauf angepasst wird. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg bleiben weiterhin unverändert gültig.

Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg wurde die Voraussetzung für die östliche Erweiterung des „Business Parks Alsdorf Schaufenberg“ geschaffen. Bisher konnten die geplanten Erweiterungen im nördlich Bereich der Honegener Landstraße umgesetzt werden, während der südliche Teilbereich bis zum Haldenfuß als Gewerbeflächenreserve vorgehalten wurde.

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 (**Anlage 4**) sind Erweiterungsabsichten ansässiger Gewerbebetriebe. Zum einem beabsichtigt ein Logistikunternehmen im Zuge einer Betriebserweiterung den nördlichen Teil des

Plangebietes zeitnah einer Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus besteht die Absicht von ansässigen Betrieben in der Joseph-von-Frauenhofer-Str. ihre derzeitigen Betriebsflächen in östliche Richtung zu erweitern, so dass auch der südliche Teil des Plangebietes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Hierzu ist es jedoch erforderlich, das Erschließungskonzept zu modifizieren, um eine bessere Ausnutzung der Baufelder zu ermöglichen, so dass eine Grundstücksoptimierung der angedachten Erweiterungsflächen durch eine Verschiebung des Straßenverlaufs erfolgt.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 301 – 1. Änderung – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg handelt, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird der Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist des Weiteren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Da es sich hier lediglich um eine Verschiebung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen handelt und die Flächenbilanz (GE-Fläche, überbaubare Fläche, Straßenverkehrsfläche) im Wesentlichen unverändert bleibt sowie die textlichen Festsetzungen und der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab beibehalten werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann daher auf die Erstellung eines Umweltberichts, auf die frühzeitige Erörterung, auf die zusammenfassende Erklärung, sowie auf das Monitoring verzichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 301 - 2. Änderung – Erweiterung Gewerbegebiet Alsdorf-Schauferberg (**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. 301 - 2. Änderung Gewerbegebiet Alsdorf-Schauferberg- hat abgesehen von den Personalkosten keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Alsdorf.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 - 2. Änderung Erweiterung Gewerbegebiet Alsdorf-Schauferberg- werden die Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes bedarfsgerecht angepasst. Dadurch können vorhandene Arbeitsplätze in Alsdorf gehalten, bzw. neue Arbeitsplätze generiert werden. Durch die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes wird der östliche Stadteingang aufgewertet und der „Business Park Alsdorf Schaufenberg“ als Gewerbestandort weiter aufgewertet.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: BP 301

Anlage 3: BP 301 -1.Änd

Anlage 4: BP 301 – 2. Änd

Anlage 5: Textl. Fest

Anlage 6: Begründung

<hr/> Bürgermeister	<hr/> Erster Beigeordneter	gez.: Lo Cicero- Marenberg <hr/> Technische Beigeordnete
<hr/> Dezernent	<hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	<hr/> Technischer Betriebsleiter ETD
<hr/> Kämmerer	<hr/> Rechnungsprüfungsamt	