Vorlagen-Nr:
2016/0272/2.1
Beschlussvorlage
vom 31.05.2016
öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
22.06.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr.166 – 1.Änderung - Industriepark-Nord
a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.166 – 1.Änderung –Industriepark-Nord – gemäß § 13 BauGB
b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes
c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.166 – 1.Änderung – Industriepark-Nord

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

a) beschließt den Bebauungsplan Nr. 166 – 1. Änderung – Industriepark-Nord – gemäß § 13 BauGB aufzustellen
b) billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 166 – 1. Änderung – Industriepark-Nord
c) beauftragt die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 166 – 1. Änderung – Industriepark-Nord

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzungen des Bebauungsplanes 166 – Industriegebiet-Nord. Westlich begrenzt wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 166 – Industriepark-Nord durch die Konrad-Zuse-Straße, im Süden orientiert sich die Begrenzungslinie an der Oberkante des Wendehammers der Konrad-Zuse-Straße, im Osten liegt die Grenze in Etwa auf der Verlängerung des südlich gelegenen Fußgängerweges (Allee), die Nordbegrenzung verläuft ca. 240 m parallel zur südlichen Grenze und knickt nach 90 m zum Wendekreis ab. Die Begrenzung verläuft anschließend südlich der Erschließungsstraße. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 3,0 ha **(Anlage 1)**.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt.

Landschaftsplan
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Merkstein–Baesweiler–Alsdorf“. Es sind auf der geplanten Änderungsfläche jedoch kein Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal oder ein geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf mit Rechtskraft vom 19.05.2004 stellt für den Planbereich ein Industriegebiet (GI) dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan
Derzeit wird das Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 166 – Industriegebiet-Nord geregelt. Dieser ist seit dem 09.01.1995 rechtskräftig. Im Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplangebietes stellt der Bebauungsplan Nr. 166 ein Industriegebiet (GI) nach BauNVO § 9 dar. Angrenzend an dieses Baufeld liegen, gemäß Bebauungsplan ausgewiesen, private Grünflächen.

Anlass und Ziel des Entwurfes

Im Rahmen der fortschreitenden Vermarktung und Grundstücksvermessung im Industriegebiet Hoengen wurde seitens der Business Park Alsdorf (BPA) festgestellt, dass die Grundstücke vor Ort nicht gemäß des Bebauungsplanes gebildet und die Baufenster im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 166 – Industriegebiet-Nord 1. Änderung, abweichend von den im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellten Bauflächen bepflanzt wurden **(Anlage 3)**. Die Pflanzungen wurden teilweise auf den vorgesehenen Bauflächen ausgeführt, so dass sich nun ein teilweise dichter Bewuchs mit einer gewissen ökologischen Bedeutung auf den Bauflächen entwickelt hat. Im Falle einer Bebauung nach dem aktuellen Baurecht wäre es für den Bauherrn notwendig geworden, weite Bereiche der vorhandenen Grünstrukturen zu entfernen.

Für den südwestlichen Bereich des Industriegebietes gibt es derzeit mehrere Interessenten, allerdings ermöglichen die im aktuellen Bebauungsplan 166 – Industriegebiet-Nord dargestellten GI-Baufenster nicht die teilweise flexiblen und individuellen Ansiedlungswünsche **(Anlage 3)**.

Hieraus ergibt sich das Ziel, aufgrund des Bedarfes an gewerblichen-/industriellen Bauflächen, die Teilfläche im südwestlichen Bereich an die vorhanden Grünstrukturen und für die Interessenten in der Form des Grundstückverlaufes anzupassen **(Anlage 2)**.

Angepasst an die in der Örtlichkeit vorhandenen Ackerflächen, unter weitgehender Beibehaltung der vorhandenen Gehölzflächen, können im begrenzten Umfang weitere Bauflächen erschlossen und zeitgleich erhaltenswerte Grünstrukturen gesichert werden. Die Flächenbilanz des Ursprungsbebauungsplanes ist der Anlage 4 zu entnehmen **(Anlage 4)**.

Verfahren

Das Bauleitverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes 166 – Industriegebiet-Nord nicht berührt werden. Hierdurch kann im Vergleich zum klassischen Bauleitverfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und es ist nur der direkt betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen werden.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes 166 – Industriegebiet-Nord werden nicht beeinträchtigt, da es nur eine, im Verhältnis zur Gesamtplanung, geringe Änderung der räumlichen Anordnung zwischen den Industrie- und Grünflächen gibt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es keine Änderung im Vergleich zu den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan geben.

Eine Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes geht mit der angestrebten Planänderung nicht einher. Durch die Flächenverschiebung und Anpassung der Baufenster, unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Grünstrukturen, bleibt die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Aus diesen Gründen kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplans 166 1. Änderung – Industriepark Nord ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I 2004 S.2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die im Rahmen der Bauleitplanung anfallenden Planungskosten werden durch die Stadt Alsdorf getragen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Aufgrund der Anpassung der Bauflächen an die gewachsenen Grünstrukturen, können diese größtenteils erhalten bleiben. Die Verlegung des Baufensters zugunsten der Erhaltung von

vorhandenen Grünstrukturen ist einem Festhalten an dem jetzigen Baurecht nach Bebauungsplan 166 Industriegebiet-Nord vorzuziehen und minimiert die ökologischen Auswirkungen von Bauvorhaben in diesem Bereich.
Durch die Entwicklung eines größeren und an die Vermarktungsinteressen angepassten Baufensters werden neue Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnet und für die Stadt Alsdorf neue Arbeitsplätze entstehen.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzungsplan
Anlage 2: Entwurf Rechtsplan
Anlage 3: Entwurf Rechtsplan mit Grünstrukturen
Anlage 4: Tabelle Flächenberechnung (BPlan 166 1.Änderung und BPlan 166)
Anlage 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 166 Industriepark-Nord

		gez. Lo Cicero-Marenberg
Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Technische Beigeordnete
Dezernent	Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	Technischer Betriebsleiter ETD
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	