

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
24.04.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung
26.04.2012	Rat der Stadt Alsdorf
<p>Flächennutzungsplan-Änderung Nr.9 - Am Viehau - a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung b) Beschluss über die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.9 - Am Viehau -</p>	

gez. Lo Cicero-Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasst folgenden Empfehlungsbeschluss an den Rat der Stadt Alsdorf:

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt

- a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlusssentwürfe.
- b) die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau - .

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau - (**Anlage 1**) liegt im Stadtteil Mariadorf. In südlicher Richtung wird das Plangebiet von der „K 10“ begrenzt. Westlich des Vorhabens verläuft die Aachener Straße und nördlich die Alte Wardener Straße. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 44. Die genaue Lage ist dem beigefügten Kartenausschnitt, der Bestandteil des Beschlusses wird, zu entnehmen.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan – RP – für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt für die Fläche der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau - „ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

Für das Plangebiet stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2004 gewerbliche Baufläche dar (**Anlage 2**). Mit der 9. Änderung soll die derzeitige Darstellung in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ geändert werden. Zusätzlich wird ein Teil des Plangebietes entlang der K 10 als „Sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße“ festgesetzt (**Anlage 3**).

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

Anlass und Zielstellung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf durch die Bauleitplanung mit der Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes umzusetzen. Die Fläche ist Teil des „Nahversorgungszentrums Mariadorf“ und als potenzieller Standort für großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Somit wird durch das Vorhaben die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Mariadorf / Begau gestärkt. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau -, soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m², inklusive 300 m² für Konzessionäre, geschaffen werden. Darüber hinaus beinhaltet das Vorhaben einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m², einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 660 m² sowie eine Apotheke mit ca. 150 m² Verkaufsfläche.

Verfahrensverlauf

In seiner Sitzung am 30.04.2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen, die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau - aufzustellen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit einer Bürgerversammlung am 18.05.2011. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 20.05.2011. Die Offenlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau - fand im Zeitraum vom 21.02.2012 bis 23.02.2012 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Alsdorf beim Fachgebiet 2.1 – Bauleitplanung (**Anlage 5**), sowie durch das Schreiben vom 21.02.2012 (**Anlage 6**) statt.

Die Begründung sowie der Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau - liegen dieser Vorlage als **Anlage 4** bei.

A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Eine Übersicht der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 ist in **Anlage 7** beigefügt.

1. **BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Schreiben vom 03.03.2012 (Anlage 15)**

Der BUND befürchtet, dass die verkehrliche Erschließung über die K 10 zu Problemen im Kreuzungsbereich L 136 / K10 führt, da dieser Verkehrsknoten bereits jetzt an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit sei. Insbesondere für den Busverkehr würden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen Probleme beim Einfädeln vom Bushof über den ovalen Kreisverkehr auf die K10 und beim Linksabbiegen von der K 10 auf die Aachener Straße entstehen.

Darüber hinaus wird die durch das Vorhaben entstehende Oberflächenversiegelung kritisiert. In diesem Zusammenhang wird auf die in der Vergangenheit in der Umgebung realisierten Vorhaben (Lidl, Bushof, Seniorenzentrum, Lebensmittelgeschäfte an der Pestalozzistraße und Jahnstraße), durch welche bereits der Versiegelungsgrad in diesem Bereich stark erhöht wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine umfangreiche Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsentwicklung erfolgt. Nach den Vorgaben der Straßenbaulastträger, insbesondere auch zu den anzunehmenden Verkehrssteigerungen, wurden diverse Verkehrsvarianten durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung BSV Aachen begutachtet und das mit den Verkehrs- und Straßenbaulastträgern abgestimmte Ergebnis schließlich in einem ausführlichen Schlussbericht vom Januar 2012 zusammengefasst, der den hiesigen Bauleitplanungen zugrunde liegt.

Auf Grund der räumlichen Nähe der Kreuzung L 136 / K 10 zum bestehenden Kreisverkehr auf der K 10 sind bereits heute Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu verzeichnen. Zur Optimierung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit – auch unter Berücksichtigung einer allgemeinen pausch. Verkehrszunahme von 5 % sowie der aufgrund des Nahversorgungszentrums zu prognostizierenden zusätzlichen Verkehre – wurden diverse planerische / Umbaumaßnahmen vorgesehen, die durch den Investor im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auf seine Kosten umzusetzen sind. Über Maßnahmen am Knotenpunkt L 136 / K 10 hinaus, ist dabei insbesondere eine oval langgestreckte Modifizierung des heute vorhandenen Kreisverkehrs in der K 10 vorgesehen.

Neben der Einrichtung einer zusätzlichen Rechtsabbiegerspur (im Bereich des Seniorenheimes) an der nördlichen Kreuzungszufahrt des Knotenpunktes L 136 / K10 und der Programmänderung der Lichtsignalanlage ist auch ein weiterer Rechtsabbiegerstreifen an der östlichen Zufahrt (vom ZUP) vorgesehen, die damit künftig insgesamt dreispurig werden wird. Damit soll dem gesteigerten Verkehrsaufkommen aufgrund des neu zu errichtenden Nahversorgungszentrums Rechnung getragen und ein Rückstau in den östlich des Knotenpunktes gelegenen ovalen Kreisverkehr verhindert werden. Nach dem Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 wird – insbesondere auf Anregung der Städteregion als Straßenbaulastträger K 10 – zur weiteren Stauraumverlängerung eine zweispurige Ausfahrt aus dem Kreisverkehr vorgesehen. Auch an der südlichen Kreuzungszufahrt auf der L136 (von Würselen kommend) wird der vorhandene Stauraum durch die klare Markierung zweier Fahrspuren bedarfsorientiert auf 90 m verlängert. Im Zuge dieser Umgestaltung sollen die vorhandenen Taxistände auf die westliche Straßenseite und die Liefer- und Ladezone weiter nach Süden verlagert werden. Zudem wird der Aufstellwinkel der westlich gelegenen Schrägparkplätze auf 45° angepasst. Gleichzeitig wird zur Verkehrsflussverbesserung in umgekehrter südlicher Fahrtrichtung auf der Aachener Straße ein kurzer Aufstellbereich für Linksabbieger in die Ehrenstraße berücksichtigt. Zusätzlich wird durch eine Programmänderung der Lichtsignalanlage des Knotenpunktes L 136 / K10 eine separate Führung der Linksabbieger realisiert.

Im weiteren wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 verwiesen (**Anlage 10, Zusammenfassung**).

Durch die Gesamtheit dieser Maßnahmen verbessert sich für den Knotenpunkt, laut Verkehrsgutachten, die Verkehrsqualität in Bezug auf den Kfz-Verkehr von heute z. T. Stufe F nach mindestens Stufe C, teilweise B erreicht. Zusammengefasst wird damit für den

Knoten eine gleichbleibende Kfz-Verkehrsqualität der Stufe C und für den Fußgängerverkehr eine Qualitätsverbesserung von Stufe E/D auf D erreicht.

Bei der Verkehrssimulation wurden auch die durch den vorhandenen Bushof erzeugten Busverkehre berücksichtigt. Die im Verkehrsgutachten vorgesehenen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der ASEAG, als Träger des ÖPNVs, erarbeitet und haben entsprechend deren Zustimmung erhalten.

Das Plangebiet des Vorhabens stellt sich momentan als landwirtschaftlich genutzte Baufläche in zentraler Ortsteillage dar und grenzt allseitig an bereits bestehende Bebauung bzw. Verkehrsflächen. Für die Fläche besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 256 - Am alten Rathaus - vom 12.05.2005, der im Plangebiet ein „GE-Gebiet“ vorsieht, im Flächennutzungsplan war die Fläche bislang als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Insofern weist die Fläche bereits den Status einer bebaubaren Fläche auf. Die Versiegelungen im Rahmen des Vorhabens wurden über die Festlegung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt. Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 305 -Am Viehau- werden während der Realisierung Eingriffe in die Bodenfunktionen vermieden oder unvermeidbare Veränderungen wieder hergestellt, wo dies möglich ist. Durch die Realisierung eines Nahversorgungszentrums an dieser Stelle, bei der es sich lediglich um eine Änderung bereits bestehenden Planungsrechts handelt, wird eine neue Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden. Alle durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen des ökologischen Ausgleichs vor Ort kompensiert werden; das auf der Fläche anfallende Regenwasser wird in den dafür vorgesehenen Grünflächen vor Ort versickert, um Eingriffe in den Wasserhaushalt zu vermeiden.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Verkehrsplanung zur Kenntnis, den geltend gemachten Verkehrsbelangen wird mit Bezug auf die umfangreichen Abstimmungen mit den Beteiligten Straßenbaulast- und Verkehrsträgern, den gutachterlichen Untersuchungen, den daraus resultierenden vorbeschriebenen Maßnahmen sowie der Umsetzung dieser Erschließungsmaßnahmen durch den Investor im weiteren Verfahren Rechnung getragen.

Darüber hinaus nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung die Ausführungen der Verwaltung zur Oberflächenversiegelung zur Kenntnis und weist die Bedenken angesichts des bereits bestehenden Planungsrechts zurück.

2. Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Vile-Eifel, Schreiben vom 05.03.2012 (Anlage 16)

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hält eine Ertüchtigung des Verkehrsknotenpunktes L136 / K10 für nötig. Es wird darauf hingewiesen, dass parallel dazu der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Alsdorf und dem Landesbetrieb Straßenbau notwendig sei und dass vor Abschluss dieser Verwaltungsvereinbarung nicht mit der Realisierung der Bauleitplanung begonnen werden dürfe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten umfangreiche Abstimmung hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsentwicklung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW.

Nach den Vorgaben der Straßenbaulastträger, insbesondere auch zu den anzunehmenden Verkehrssteigerungen, wurden diverse Verkehrsvarianten durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung BSV Aachen begutachtet und das mit den Verkehrs- und Straßenbaulastträgern abgestimmte Ergebnis schließlich in einem ausführlichen Schlussbericht vom Januar 2012 zusammengefasst, der den hiesigen Bauleitplanungen zugrunde liegt.

Auf Grund der räumlichen Nähe der Kreuzung L 136 / K 10 zum bestehenden Kreisverkehr auf der K 10 sind bereits heute Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu verzeichnen. Zur Optimierung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit – auch unter Berücksichtigung

einer allgemeinen pausch. Verkehrszunahme von 5 % sowie der aufgrund des Nahversorgungszentrums zu prognostizierenden zusätzlichen Verkehre – wurden diverse planerische / Umbaumaßnahmen vorgesehen, die durch den Investor im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auf seine Kosten umzusetzen sind. Über Maßnahmen am Knotenpunkt L 136 / K 10 hinaus, ist dabei insbesondere eine oval langgestreckte Modifizierung des heute vorhandenen Kreisverkehrs in der K 10 vorgesehen.

Neben der Einrichtung einer zusätzlichen Rechtsabbiegerspur (im Bereich des Seniorenheimes) an der nördlichen Kreuzungszufahrt des Knotenpunktes L 136 / K10 und der Programmänderung der Lichtsignalanlage ist auch ein weiterer Rechtsabbiegerstreifen an der östlichen Zufahrt (vom ZUP) vorgesehen, die damit künftig insgesamt dreispurig werden wird. Damit soll dem gesteigerten Verkehrsaufkommen aufgrund des neu zu errichtenden Nahversorgungszentrums Rechnung getragen und ein Rückstau in den östlich des Knotenpunktes gelegenen ovalen Kreisverkehr verhindert werden. Nach dem Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 wird zur weiteren Stauraumverlängerung eine zweispurige Ausfahrt aus dem Kreisverkehr vorgesehen. Auch an der südlichen Kreuzungszufahrt auf der L136 (von Würselen kommend) wird der vorhandene Stauraum durch die klare Markierung zweier Fahrspuren bedarfsorientiert auf 90 m verlängert. Im Zuge dieser Umgestaltung sollen die vorhandenen Taxistände auf die westliche Straßenseite und die Liefer- und Ladezone weiter nach Süden verlagert werden. Zudem wird der Aufstellwinkel der westlich gelegenen Schrägparkplätze auf 45° angepasst. Gleichzeitig wird zur Verkehrsflussverbesserung in umgekehrter südlicher Fahrtrichtung auf der Aachener Straße ein kurzer Aufstellbereich für Linksabbieger in die Ehrenstraße berücksichtigt. Zusätzlich wird durch eine Programmänderung der Lichtsignalanlage des Knotenpunktes L 136 / K10 eine separate Führung der Linksabbieger realisiert.

Im weiteren wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 verwiesen (**Anlage 10, Zusammenfassung**).

Durch die Gesamtheit dieser Maßnahmen verbessert sich für den Knotenpunkt, laut Verkehrsgutachten, die Verkehrsqualität in Bezug auf den Kfz-Verkehr von heute z. T. Stufe F nach mindestens Stufe C, teilweise B erreicht. Zusammengefasst wird damit für den Knoten eine gleichbleibende Kfz-Verkehrsqualität der Stufe C und für den Fußgängerverkehr eine Qualitätsverbesserung von Stufe E/D auf D erreicht.

Die im Verkehrsgutachten vorgesehenen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit den Straßenbaulast- und Verkehrsträgern erarbeitet und haben entsprechend deren Zustimmung erhalten.

Hinsichtlich der genannten Verkehrsmaßnahmen wird eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Alsdorf und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (auch Städteregion Aachen) abgeschlossen. Die detaillierte Abstimmung der Ausführungsplanung und die Erarbeitung entsprechender Verwaltungsvereinbarungen erfolgen unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 305 -Am Viehau- mit dem Landesbetrieb Straßenbau durch den Fachbereich 4 – Bauen und Verkehr/ FG 4.1 Bauverwaltung / FG 4.3 Hoch-, Tiefbau- und Verkehrsplanung der Stadt Alsdorf. Der Ausschuss für Stadtentwicklung wird mit diesen Vertragswerken in einer der folgenden Ausschusssitzungen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes befasst werden.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Verkehrsplanung und der Bodenversiegelung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird mit dem vorbeschriebenen Vorgehen im weiteren Verfahren Rechnung getragen.

3. StädteRegion Aachen – Stabsstelle 69 Regionalentwicklung, Schreiben vom 15.03.2012 (Anlage 17)

Seitens der Stabsstelle Regionalentwicklung der StädteRegion Aachen bestehen keine Bedenken bezüglich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau -. Es wurden jedoch folgende Anregungen und Hinweise formuliert:

1. A 70 Umweltamt, Landschaftsschutz

Mit Verweis auf das Schreiben vom 14.06.2011 (**Anlage 18**) wird angemerkt:

a. Wasserwirtschaft:

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Für die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer ist aufgrund der vorliegenden topographischen Lage eine detaillierte Prüfung der wasserwirtschaftlichen Gegebenheiten erforderlich. Hierzu bitte ich um Vorlage des Bodengutachtens und der hydraulischen Bemessung der Versickerungsanlagen.

b. Immissionsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden gegen das Planvorhaben keine Bedenken erhoben, wenn die schalltechnische Untersuchung der ADU Cologne über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums „Mariadorfer Dreieck“, Stand Mai 2011, Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - wird.

c. Landschaftsschutz:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken, wenn folgender Hinweis im weiteren Verfahren beachtet wird: „Um einer Nutzung als Lagerfläche oder Ähnlichem entgegen zu wirken, sind die privaten Grünflächen an der Nord- und Ostseite des Plangebietes zu den Nutzflächen hin durch eine dauerhafte Zaunanlage oder durch Anlage einer Schnitthecke bestehend aus den Gehölzen der Artenliste - Heckenpflanzen – abzugrenzen“.

2. A 61 Immobilienmanagement und Verkehr

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Da das geplante Vorhaben in attraktiver Fahrradentfernung zu den Ortsteilen, Mariadorf, Hoengen, Begau, Warden, Blumenrath und Broicher Siedlung liegt wird die Förderung des Radverkehrs angeregt. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - könnten, entsprechend den Richtwerten aus den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05), geeignete Flächen für das Fahrradparken zeichnerisch und/oder textlich festgesetzt werden. Weiterhin wird angeregt in Verhandlungen mit den Betreibern die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, sicheres und komfortables Abstellen der Fahrräder gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu1. A 70 Umweltamt, Landschaftsschutz

a. Wasserwirtschaft:

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal in der Aachener Straße eingeleitet. Das Bodengutachten ist den Unterlagen zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - in der frühzeitigen Beteiligung beigefügt worden und wird im Rahmen der Offenlage erneut beigefügt werden. Die hydraulische Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Im Bauleitplanverfahren ist lediglich der Nachweis der theoretischen Umsetzbarkeit zu erbringen.

b. Immissionsschutz:

Die schalltechnische Untersuchung der ADU Cologne (**Anlage 14**) vom November 2011 wird durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Einhausung der Anlieferung mit Rolltoren, der Umsetzung der geplanten Wegeführung und weiteren bauseitigen und schallschutztechnischen Maßnahmen die geforderten Immissionsrichtwerte tagsüber um 6 dB und nachts um 4 dB unterschritten werden.

c. Landschaftsschutz:

Für die privaten Grünflächen gibt es im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305 -Am Viehau- bereits Festsetzungen zur Begrünung mit Bäumen. Von einer Umzäunung wird aus Gründen der Gestaltung und des Ortsbildschutzes abgesehen. Eine Gefahr der Nutzung als Lagerflächen besteht, aufgrund der geplanten Nutzung und der Pflanzbindungen, nicht.

Zu 2. A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305 -Am Viehau- werden keine verbindliche Stellplatzzahlen oder Flächen für das Fahrradparken vorgeschrieben. Auf dem Grundstück sind jedoch ausreichende Flächen für Fahrradstellplätze vorhanden und die Ansicht der Gebäudefront (**Anlage 9**) belegt, dass im Frontbereich der Märkte Fahrradabstellanlagen realisiert werden sollen. Diesbezügliche Regelungen erfolgen auf Baugenehmigungsebene. Eine Einflussnahme auf die Wahl der Fahrradständermodelle ist ebenfalls weder Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes noch des Bebauungsplanes.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Den geltend gemachten Belangen zu 1a Wasserwirtschaft und zu 1b Immissionsschutz ist mit der Planung und Begutachtung im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanverfahrens adäquat Rechnung getragen. Hinsichtlich 1c Landschaftsschutz wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen, da dies nicht Gegenstand des hiesigen FNP-Änderungsverfahrens ist. Die geltend gemachten Belange zu 2. werden nicht im Bauleitplanverfahren, jedoch auf Baugenehmigungsebene adäquat berücksichtigt.

4. EHDV- Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e.V., Schreiben vom 16.03.2012 (Anlage 19)

Der EHDV hat keine Bedenken gegenüber der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines Einzelhandelsvorhabens mit einer maximal zulässigen nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von 3.760 m², trotz des Standortes in einem zentralen Versorgungsbereich, sicherlich negative Auswirkungen auf bestehende Betriebe haben wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Planung liegt das verfolgte Gesamtziel einer guten flächendeckenden Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet Alsdorf zugrunde. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf aus 2008 legte dar, dass innerhalb des Stadtgebietes Alsdorf Potenziale für weitere Ansiedlungen des Einzelhandels gegeben ist. Die Fläche des Plangebietes wurde dabei als potentieller Expansionsbereich beurteilt und ausdrücklich als zu bevorzugende Fläche für die Entwicklung von großflächigem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel definiert. Damit soll insbesondere das Nahversorgungszentrum am Mariadorfer Dreieck mit Strahlwirkung auf die östlichen Alsdorfer Stadtteile nachhaltig gestärkt sowie stadtstrukturell arrondiert und attraktiviert werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein vorhabenabgestimmtes Einzelhandelsgutachten (**Anlage 11**) bei der BBE Handelsberatung in Auftrag gegeben worden, welches im Laufe des Verfahrens aktualisiert wurde. Dieses Gutachten legt die Tragfähigkeit eines Einkaufszentrums mit einem Discounter und einem Vollsortimenter an dieser Stelle dar. Das Gutachten berücksichtigt in einer Variantenbetrachtung auch, dass das Nahversorgungszentrum „Hoengen/Jülicher Straße“ von der Bezirksregierung Köln nicht anerkannt wurde und auch von dort eine Fokussierung auf das Nahversorgungszentrum Mariadorf erfolgte. Zwischenzeitlich ist auch eine Plausibilitätsüberprüfung durch ein weiteres Fachbüro (CIMA Beratung und Management GmbH Köln) erfolgt (**Anlage 12**). Darüber hinaus sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder betriebsgefährdenden Umsatzverlagerungseffekte für den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt sowie die beiden benachbarten Nahversorgungszentren „Hoengen/Jülicher Straße“ und „Blumenrather Straße“ zu erwarten.

Insgesamt wird festgehalten, dass das geplante Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept (2008) der Stadt Alsdorf übereinstimmt und Versorgungsdefizite durch die Planung gedeckt werden können. Auch die Vorgaben des städtereigenen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT)

werden erfüllt (**Anlage 13**). Die Auswirkungsanalyse belegt, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf oder der Nachbarkommunen ausgelöst werden. Mit Schreiben vom 16.11.2011 hat die IHK bestätigt, dass das Vorhaben die planungsrechtlichen und landesplanerischen Voraussetzungen erfülle, verbunden mit dem Hinweis, dass andere Betriebe keinen Schutzanspruch gegenüber Konkurrenz besitzen; insofern werde das Gesamtinteresse der Wirtschaft nicht verletzt und seitens der IHK keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht. Im Weiteren wird auf die detaillierten Ausführungen des Einzelhandelsgutachtens verwiesen.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung hinsichtlich der Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf sowie zur Tragfähigkeit des Einzelhandelsvorhabens im Bereich des Nahversorgungszentrums Mariadorf zur Kenntnis und beschließt, an der Plankonzeption festzuhalten.

5. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 19.03.2012 (Anlage 20)

Aus bergbehördlicher Sicht äußert die Bezirksregierung Arnsberg keine Bedenken gegenüber der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Braun-, Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Maria" sowie dem Erlaubnisfeld "Rheinland" zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen liegt. Bodenbewegungen, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind dementsprechend nicht auszuschließen. Darüber hinaus führt über das Plangebiet die ehemalige bergbauliche Betriebsfläche einer Freileitung, für die im Jahre 1978 die Bergaufsicht endete. Über zukünftige bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt, es wird empfohlen die EBV GmbH am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die EBV GmbH wird im Zuge der Offenlage des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - am Verfahren beteiligt. In den Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau – ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden: „Der Planungsbereich befindet sich im Entwicklungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Hier kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen“.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, die geltend gemachten Belange sind nicht Gegenstand der Regelungsebene des FNP, werden aber im Bebauungsplan adäquat berücksichtigt.

6. Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Krefeld, Schreiben vom 20.03.2012 (Anlage 21)

Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW bestehen gegenüber der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Anmerkungen aus dem Schreiben vom 06.06.2011 (**Anlage 22**) berücksichtigt werden:

1. Der Nahbereich entlang der Autobahn unterliegt den Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG), wonach die, in den „Allgemeinen Forderungen“ (**Anlage 22**) dokumentierten, Belange der Straßenbauverwaltung zu berücksichtigen sind. Es ist ein Hinweis auf die Schutzzonen der Autobahn gemäß § 9 (1 + 2) FStrG in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen und die Schutzzone bei Bedarf einzutragen.

2. Werbeanlagen jeglicher Art mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen sind innerhalb der Werbeverbotszonen grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
3. Ebenso ist auszuschließen, dass blendende Lichtquellen vom Plangebiet aus mit Wirkung zur Autobahn angebracht werden.
4. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden.
5. Den klassifizierten Straßengrundstücken darf weder mittelbar noch unmittelbar Oberflächenwasser von den Anliegergrundstücken zugeführt werden.
6. Sogenannte „Pflichtstellplätze“ sind als feste Bestandteile eines Gebäudekomplexes anzusehen und daher gilt auch für sie das Anbauverbot.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Zu 1. Die Bestimmungen des § 9 FStrG wurden in den bisherigen Planungsschritten berücksichtigt und werden auch in das weitere Verfahren einbezogen. Folgender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305 - „Am Viehau“ - übernommen: „Gemäß § 9 FStrG besteht entlang der Bundesautobahn A 44 und ihrer Anschlussstellen in einer Entfernung von bis zu 40 m ein Bauverbot (Bauverbotszone). Im Abstand von 40 bis 100 m sind bauliche Anlagen durch die zuständige Stelle der Straßenbauverwaltung zustimmungspflichtig (Baubeschränkungszone).“
- Zu 2. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - (**Anlage 8**) setzt eine Fläche für einen Werbepylon fest, die ausreichend weit von der BAB 44 entfernt ist.
- Zu 3. Die durch das Vorhaben entstehenden Lichtquellen werden entsprechend so angebracht, dass sie keine Wirkung zur benachbarten BAB 44 entwickeln.
- Zu 4. Es handelt sich bei dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - um die Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens, welches selbst Schallemissionen verursacht. Diese wurden im Rahmen des Schallschutzgutachtens (**Anlage 14**) der ADU cologne GmbH, vom November 2011, untersucht und unterschreiten die geforderten Immissionsrichtwerte tagsüber um 6 dB und nachts um 4 dB. Das Vorhaben selbst ist als nicht schutzbedürftig einzustufen. Es schirmt außerdem die an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen gegen Schallemissionen von der östlich gelegenen BAB 44 ab. Darüber hinaus besteht bereits ein Lärmschutzwall entlang BAB 44, dessen Lärmschutzwirkung durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, im Rahmen des ökologischen Ausgleichs für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305, zusätzlich erhöht wird.
- Zu 5. Die Versickerung des auf dem Plangrundstück anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß § 51a Abs. 1 LWG auf dem Grundstück selbst, in einem Versickerungsbecken in nordöstlicher Lage zum geplanten Gebäude. Darüber hinaus ist aufgrund der Topografie des Geländes und dem bestehenden Lärmschutzwall entlang der BAB 44 ein Abfließen des auf dem Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auf die BAB 44 unmöglich.
- Zu 6. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - werden die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze festgesetzt. Diesbezüglich wird zur Kenntnis genommen, dass diese Stellplätze als feste Bestandteile eines Gebäudekomplexes anzusehen sind.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Punkten 3. – 6. zur Kenntnis, sie betreffen keine Regelungsinhalte auf FNP-Ebene. Die Anregungen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 305 aufgenommen, so dass den geltend gemachten Belangen damit adäquat Rechnung getragen wird.

7. CBH Rechtsanwälte, Schreiben vom 23.03.2012 (Anlage 23)

Die Kanzlei CBH Rechtsanwälte erhebt in Vertretung der Nepomuck Immobilien GmbH & Co. KG und der REWE Nepomuck GmbH & Co. KG Einwände gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004. Aufgrund der Größe des geplanten Einzelhandelsvorhabens und der räumlichen Nähe zu dem nordwestlich an der Aachener Straße gelegenen Vollsortimenter REWE Nepomuck wird eine Existenzbedrohung des REWE Marktes befürchtet. Dies sei insbesondere problematisch, da der neue Vollsortimenter am Dreieck durch die Nachbarschaft mit dem geplanten Aldi-Markt einen Konkurrenzvorteil gegenüber dem bestehenden REWE-Markt besitze. Darüber hinaus weise der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 Abwägungsmängel aufgrund fehlerhafter Zahlengrundlagen auf:

1. Die von der BBE Handelsberatung erstellte Auswirkungsanalyse sei unter unrealistischen Annahmen erstellt worden, beispielsweise in Bezug auf den Umsatz des REWE-Marktes, der mit 13,5 Mio € deutlich überschätzt worden sei. Aufgrund dieser Tatsache und in Verbindung mit dem in der Auswirkungsanalyse für den REWE-Markt prognostizierten Umsatzrückgang von 15% wird eine Existenzbedrohung für den REWE-Markt befürchtet. Diese würde, laut Aussage der Kanzlei CBH mit Verweis auf die Auswirkungsanalyse, nicht ausgeschlossen sondern sogar in Kauf genommen.
2. Außerdem stehe die Realisierung eines Nahversorgungszentrums an dieser Stelle in Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf. Der im Einzelhandelskonzept festgestellt Kaufkraftabfluss in andere Gemeinden beziehe sich nicht auf Lebensmittel, sondern auf andere Sortimente und rechtfertige das geplante Vorhaben damit nicht. Es bestehe stattdessen gemäß Einzelhandelskonzept eine Überversorgung mit dem Sortiment Lebensmittel in Alsdorf, wodurch laut der Kanzlei CBH ein Verdrängungswettbewerb unvermeidlich sei und das Vorhaben nicht auf die Erkenntnisse aus dem Einzelhandelskonzept gestützt werden könne.
3. Darüber hinaus wird dem durch die BSV GmbH erstellten Verkehrsgutachten die Annahme von unrealistischen Prämissen vorgeworfen. Der Knotenpunkt L136/ K10 werde durch die Planungen über seine Kapazitäten hinaus belastet und die durch das Nahversorgungszentrum entstehenden Verkehrsmengen würden im Verkehrsgutachten unterschätzt. Die Wirkung der im Gutachten vorgesehenen Maßnahmen wird als zweifelhaft bezeichnet und es wird als unmöglich angesehen, dass durch diese Maßnahmen der Verkehr am Knotenpunkt L136/ K10 flüssig gehalten werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. An dieser Stelle sei zunächst darauf verwiesen, dass sich die Stellungnahme teilweise auf Regelungsinhalte des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 305 bezieht; die detailliert erwähnten Verkaufsflächenbegrenzungen bzw. Sortimentsfestlegungen werden in dieser Tiefe nicht auf Flächennutzungsplanebene getroffen. Auch Fragen der privatrechtlichen Vermietung kann ein Bauleitplan nicht beantworten.

Das neue Nahversorgungszentrum wird aus einem Vollsortimenter mit 1.800 m² Verkaufsfläche, einem Drogeriemarkt mit 660 m² Verkaufsfläche, einem Discounter

mit 1.100 m² Verkaufsfläche und einer Apotheke mit 150 m² Fläche bestehen. Insgesamt werden somit 3.710 m² Verkaufsfläche entstehen.

Unmittelbare Konkurrenz für den REWE Nepomuck mit 2.500 m² Verkaufsfläche kann nur der Vollsortimenter mit 1.800 m² Verkaufsfläche darstellen, da die übrigen Einzelhandelsbetriebe ein anderes Segment bedienen.

Die im Einzelhandelsgutachten (**Anlage 11**) getroffenen Annahmen basieren auf Erfahrungswerten. Auf Seite 14 ist angegeben, dass im NVZ Mariadorf/ Aachener Straße in den projektrelevanten Sortimenten insgesamt ein Umsatz von 13,5 Mio. € erwirtschaftet wird. Hierin sind nicht nur die Umsätze des REWE-Marktes (2.500 m² Verkaufsfläche), sondern auch des Lidl-Discounters (700 m² Verkaufsfläche) enthalten. Somit entfällt auf 1 m² Verkaufsfläche ein durchschnittlicher Umsatz von 4.220 €. In der Regel ist dabei die Flächenproduktivität des Discounters höher anzusetzen als die des Vollsorbitenters. Das Gutachterbüro CIMA, das das Gutachten der BBE auf Plausibilität geprüft hat (**Anlage 12**), setzt in seinen Berechnungen für einen Vollsortimenter eine Flächenproduktivität von 4.000 €/m² an. Für einen Discounter schwanken die Zahlen stark zwischen 5.000 und 6.500 €/m². Daneben sind standortbezogene Besonderheiten zu berücksichtigen. Diese können vom Gutachter nur geschätzt werden.

In der durch die BBE erstellten Auswirkungsanalyse (**Anlage 11**) werden auch die Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum (NVZ) bzw. den REWE-Markt untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betriebsaufgabe dieses Marktes unwahrscheinlich ist (S. 47).

Ziel der Stadt Alsdorf sowie der Vorgaben der Landesplanung ist es, die Zentren sowie deren Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Dabei gibt es keinen Konkurrenzschutz für einzelne Betriebe, insbesondere im selben Zentrum. Dennoch ist die Stadt Alsdorf natürlich bemüht, den ortsansässigen Betrieben ihren Bestand zu sichern. Aus diesem Grund erfolgte auch erst vor kurzer Zeit eine Zustimmung zur Erweiterung des REWE-Marktes, um diesen im Bestand zu erhalten.

Zusammengefasst wird festgehalten, dass das geplante Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept (2008) der Stadt Alsdorf übereinstimmt und Versorgungsdefizite durch die Planung gedeckt werden können. Auch die Vorgaben des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) werden erfüllt (**Anlage 13**). Die Auswirkungsanalyse belegt, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf oder der Nachbarkommunen ausgelöst werden. Mit Schreiben vom 16.11.2011 hat die IHK bestätigt, dass das Vorhaben die planungsrechtlichen und landesplanerischen Voraussetzungen erfülle, verbunden mit dem Hinweis, dass andere Betriebe keinen Schutzanspruch gegenüber Konkurrenz besitzen; insofern werde das Gesamtinteresse der Wirtschaft nicht verletzt und seitens der IHK keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht. Im Weiteren wird auf die detaillierten Ausführungen des Einzelhandelsgutachtens verwiesen.

Insgesamt kommen die BBE, die CIMA, die IHK und auch der STRIKT-Arbeitskreis also übereinstimmend zum Ergebnis, dass das Vorhaben verträglich ist.

- Zu 2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf durch die Bauleitplanung mit der Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes umzusetzen. Die Fläche ist Teil des „Nahversorgungszentrums Mariadorf“ und als potenzieller Standort für großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Somit wird durch das Vorhaben die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Mariadorf / Begau gestärkt.

Entsprechend ist die Fläche des Plangebietes im Einzelhandelskonzept (EHK) (**Anlage 11**) der Stadt Alsdorf als Bestandteil des Nahversorgungszentrums „Mariadorf/ Aachener Straße“ beschrieben. Unter den Begriff der Nahversorgung fallen gemäß Einzelhandelskonzept die Sortimentsbereiche Lebensmittel, Getränke,

Drogerie und Kosmetik. Gerade diese Sortimente können laut EHK auf der Fläche „Am Viehau“ angesiedelt werden.

Insofern ist kann die Begründung auf das EHK gestützt und widerspricht diesem nicht.

Innerhalb des Einzugsbereiches des Planvorhabens, das dem zentralen Versorgungsbereich entspricht, in dem es liegt, liegt eine potentielle Marktabschöpfung von 81 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, von 46 % im Bereich der pharmazeutischen Artikel und von 226 % im Bereich der Drogerieartikel vor. Dies ist dem Gutachten zu entnehmen. Im Einzelhandelsgutachten wurde dennoch belegt, dass die geplante Ansiedlung insgesamt verträglich ist. Hierbei werden die Kaufkraftabschöpfungen dargelegt.

Zusammengefasst wird festgehalten, dass das geplante Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept (2008) der Stadt Alsdorf übereinstimmt und Versorgungsdefizite durch die Planung gedeckt werden können. Auch die Vorgaben des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) werden erfüllt (**Anlage 13**). Die Auswirkungsanalyse belegt, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf oder der Nachbarkommunen ausgelöst werden. Mit Schreiben vom 16.11.2011 hat die IHK bestätigt, dass das Vorhaben die planungsrechtlichen und landesplanerischen Voraussetzungen erfülle, verbunden mit dem Hinweis, dass andere Betriebe keinen Schutzanspruch gegenüber Konkurrenz besitzen; insofern werde das Gesamtinteresse der Wirtschaft nicht verletzt und seitens der IHK keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht. Im Weiteren wird auf die detaillierten Ausführungen des Einzelhandelsgutachtens verwiesen.

- Zu 3. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine umfangreiche Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsentwicklung erfolgt. Nach den Vorgaben der Straßenbaulastträger, insbesondere auch zu den anzunehmenden Verkehrssteigerungen, wurden diverse Verkehrsvarianten durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung BSV Aachen begutachtet und das mit den Verkehrs- und Straßenbaulastträgern abgestimmte Ergebnis schließlich in einem ausführlichen Schlussbericht vom Januar 2012 zusammengefasst, der den hiesigen Bauleitplanungen zugrunde liegt (**Anlage 10**).

Auf Grund der räumlichen Nähe der Kreuzung L 136 / K 10 zum bestehenden Kreisverkehr auf der K 10 sind bereits heute Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu verzeichnen. Zur Optimierung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit – auch unter Berücksichtigung einer allgemeinen pausch. Verkehrszunahme von 5 % sowie der aufgrund des Nahversorgungszentrums zu prognostizierenden zusätzlichen Verkehre – wurden diverse planerische / Umbaumaßnahmen vorgesehen, die durch den Investor im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auf seine Kosten umzusetzen sind. Über Maßnahmen am Knotenpunkt L 136 / K 10 hinaus, ist dabei insbesondere eine oval langgestreckte Modifizierung des heute vorhandenen Kreisverkehrs in der K 10 vorgesehen.

Neben der Einrichtung einer zusätzlichen Rechtsabbiegerspur (im Bereich des Seniorenheimes) an der nördlichen Kreuzungszufahrt des Knotenpunktes L 136 / K10 und der Programmänderung der Lichtsignalanlage ist auch ein weiterer Rechtsabbiegerstreifen an der östlichen Zufahrt (vom ZUP) vorgesehen, die damit künftig insgesamt dreispurig werden wird. Damit soll dem gesteigerten Verkehrsaufkommen aufgrund des neu zu errichtenden Nahversorgungszentrums Rechnung getragen und ein Rückstau in den östlich des Knotenpunktes gelegenen ovalen Kreisverkehr verhindert werden. Nach dem Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 wird – insbesondere auf Anregung der Städteregion als Straßenbaulastträger K 10 – zur weiteren Stauraumverlängerung eine zweispurige Ausfahrt aus dem Kreisverkehr vorgesehen. Auch an der südlichen Kreuzungszufahrt auf der L136 (von Würselen kommend) wird der vorhandene Stauraum durch die

klare Markierung zweier Fahrspuren bedarfsorientiert auf 90 m verlängert. Im Zuge dieser Umgestaltung sollen die vorhandenen Taxistände auf die westliche Straßenseite und die Liefer- und Ladezone weiter nach Süden verlagert werden. Zudem wird der Aufstellwinkel der westlich gelegenen Schrägparkplätze auf 45° angepasst. Gleichzeitig wird zur Verkehrsflussverbesserung in umgekehrter südlicher Fahrtrichtung auf der Aachener Straße ein kurzer Aufstellbereich für Linksabbieger in die Ehrenstraße berücksichtigt. Zusätzlich wird durch eine Programmänderung der Lichtsignalanlage des Knotenpunktes L 136 / K10 eine separate Führung der Linksabbieger realisiert.

Im weiteren wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 verwiesen (**Anlage 10, Zusammenfassung**).

Durch die Gesamtheit dieser Maßnahmen verbessert sich für den Knotenpunkt laut Verkehrsgutachten die Verkehrsqualität in Bezug auf den Kfz-Verkehr von heute z. T. Stufe F nach mindestens Stufe C, teilweise wird B erreicht. Einzelne Zufahrten werden sich zwar in ihrer Qualität geringfügig verschlechtern (L136 Richtung Jülich, gradeaus und rechts, Eschweiler Straße Richtung Eschweiler, alle Richtungen), jedoch werden eine Vielzahl der anderen Ströme nach Durchführung der Maßnahmen Verbesserungen der Leistungsfähigkeit aufweisen. Somit kann die heute angespannte verkehrliche Lage entlastet werden.

Zusammengefasst wird damit für den Knoten, trotz der eingerechneten Verkehrszunahme, eine Verbesserung der Kfz-Verkehrsqualität auf Stufe C und für den Fußgängerverkehr eine Qualitätsverbesserung von Stufe E/D auf D erreicht.

Diese Maßnahmen wurden mit den Straßenbaulastträgern, also dem Landesbetrieb Straßen NRW, der Städteregion Aachen und der Stadt selbst abgestimmt. Auch die ASEAG als Betreiber des ÖPNVs wurden eingebunden. Daneben wurde die Planung von einem weiteren Verkehrsbüro geprüft.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der Tragfähigkeit und Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens, auch in Bezug auf vor Ort bestehende Betriebe, unter 1. und 2. sowie zur Verkehrsplanung unter 3. zur Kenntnis. Den geltend gemachten Belangen ist mit den erfolgten umfangreichen Untersuchungen adäquat Rechnung getragen. Darüber hinaus nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung die von der Verwaltung dargestellten Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sowie des Verkehrsgutachtens zur Kenntnis, und beschließt sowohl an der Konzeption des Einzelhandelsvorhabens als auch der Verkehrskonzeption festzuhalten.

8. Siedlergemeinschaft Alsdorf-Begau, Schreiben vom 23.03.2012 (Anlage 24)

Die Siedlergemeinschaft befürchtet, dass es durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 zu verkehrsgefährdenden und unzumutbaren Verkehrsbelastungen in dem Wohngebiet -Siedlung Begau- kommen wird. Die durch das geplante Nahversorgungszentrum generierten PKW- und LKW-Verkehre seien am Knotenpunkt L136/ K10 nicht störungsfrei zu bewältigen, wodurch es zu Rückstaus kommen würde. In Folge dessen würden sich die Durchgangsverkehre Ausweichwege suchen, um den Knotenpunkt am Dreieck umfahren zu können. Dafür käme für Fahrteilnehmer z. B. aus Richtung Eschweiler in Richtung Aachen/ Broichweiden/ Würselen vor allem der Weg durch die -Siedlung Begau- in Frage.

Das durch die BSV GmbH erstellte Verkehrsgutachten habe diese Problematik nicht gelöst und sei auf Grundlage nachweislich unrealistischer Zahlen erstellt worden. Darüber hinaus seien verkehrsbehindernde Einflussfaktoren nicht erkannt bzw. nicht in den Abwägungsprozess einbezogen worden, welcher somit als mangelhaft zu bezeichnen sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine umfangreiche Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsentwicklung erfolgt. Nach den Vorgaben der Straßenbaulastträger, insbesondere auch zu den anzunehmenden Verkehrssteigerungen, wurden diverse Verkehrsvarianten durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung BSV Aachen begutachtet und das mit den Verkehrs- und Straßenbaulastträgern abgestimmte Ergebnis schließlich in einem ausführlichen Schlussbericht vom Januar 2012 zusammengefasst, der den hiesigen Bauleitplanungen zugrunde liegt.

Auf Grund der räumlichen Nähe der Kreuzung L 136 / K 10 zum bestehenden Kreisverkehr auf der K 10 sind bereits heute Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu verzeichnen. Zur Optimierung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit – auch unter Berücksichtigung einer allgemeinen pausch. Verkehrszunahme von 5 % sowie der aufgrund des Nahversorgungszentrums zu prognostizierenden zusätzlichen Verkehre – wurden diverse planerische / Umbaumaßnahmen vorgesehen, die durch den Investor im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auf seine Kosten umzusetzen sind. Über Maßnahmen am Knotenpunkt L 136 / K 10 hinaus, ist dabei insbesondere eine oval langgestreckte Modifizierung des heute vorhandenen Kreisverkehrs in der K 10 vorgesehen.

Neben der Einrichtung einer zusätzlichen Rechtsabbiegerspur (im Bereich des Seniorenheimes) an der nördlichen Kreuzungszufahrt des Knotenpunktes L 136 / K10 und der Programmänderung der Lichtsignalanlage ist auch ein weiterer Rechtsabbiegerstreifen an der östlichen Zufahrt (vom ZUP) vorgesehen, die damit künftig insgesamt dreispurig werden wird. Damit soll dem gesteigerten Verkehrsaufkommen aufgrund des neu zu errichtenden Nahversorgungszentrums Rechnung getragen und ein Rückstau in den östlich des Knotenpunktes gelegenen ovalen Kreisverkehr verhindert werden. Nach dem Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 wird – insbesondere auf Anregung der Städteregion als Straßenbaulastträger K 10 – zur weiteren Stauraumverlängerung eine zweispurige Ausfahrt aus dem Kreisverkehr vorgesehen. Auch an der südlichen Kreuzungszufahrt auf der L136 (von Würselen kommend) wird der vorhandene Stauraum durch die klare Markierung zweier Fahrspuren bedarfsorientiert auf 90 m verlängert. Im Zuge dieser Umgestaltung sollen die vorhandenen Taxistände auf die westliche Straßenseite und die Liefer- und Ladezone weiter nach Süden verlagert werden. Zudem wird der Aufstellwinkel der westlich gelegenen Schrägparkplätze auf 45° angepasst. Gleichzeitig wird zur Verkehrsflussverbesserung in umgekehrter südlicher Fahrtrichtung auf der Aachener Straße ein kurzer Aufstellbereich für Linksabbieger in die Ehrenstraße berücksichtigt. Zusätzlich wird durch eine Programmänderung der Lichtsignalanlage des Knotenpunktes L 136 / K10 eine separate Führung der Linksabbieger realisiert.

Im weiteren wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 verwiesen (**Anlage 10, Zusammenfassung**).

Durch die Gesamtheit dieser Maßnahmen verbessert sich für den Knotenpunkt, laut Verkehrsgutachten, die Verkehrsqualität in Bezug auf den Kfz-Verkehr von heute z. T. Stufe F nach mindestens Stufe C, teilweise B erreicht. Zusammengefasst wird damit für den Knoten eine gleichbleibende Kfz-Verkehrsqualität der Stufe C und für den Fußgängerverkehr eine Qualitätsverbesserung von Stufe E/D auf D erreicht.

Im Rahmen der Verkehrsbegutachtung durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV) wurde insofern also nicht nur die unmittelbare Anbindung des Grundstücks an die Eschweiler Straße untersucht, sondern auch die Auswirkungen aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf den Knotenpunkt „Aachener Straße/ Eschweiler Straße“. Da dieser Knotenpunkt in enger räumlicher Nähe zu weiteren Knotenpunkten, wie z.B. der Anbindung des Plangebietes, liegt, wurde u.a. auch eine Mikrosimulation erstellt, die in der Lage ist, die Zusammenhänge im Verkehrsablauf wiederzugeben. Auf Basis dieser Simulation wurde auch verdeutlicht, wie sich die Verkehrssituation gegenüber dem heutigen Stand durch die Planung verändern wird.

Heute hat der Knotenpunkt eine unzureichende Qualität von teilweise F. Nach Durchführung sämtlicher o.g. Maßnahmen wird sich diese, trotz der Verkehrszunahme, auf eine Qualität von mindestens C für den Kfz-Verkehr verbessern.

Mit Blick auf einzelne Zufahrten können sich zwar Qualitätsverschiebungen ergeben, jedoch werden eine Vielzahl der Ströme nach Durchführung der Maßnahmen Verbesserungen der Leistungsfähigkeit aufweisen. Der hier von der Siedlergemeinschaft besonders kritisch erachtete Strom ist der Linksabbiegerstrom von der Eschweiler Straße in die Aachener Straße. Für diesen Strom werden im Bestand 111 Kfz angegeben und es wurde für den Verkehr die Qualitätsstufe F errechnet. Dies ist eine ungenügende Verkehrsqualität. Der Rückstau aller von Osten kommender Spuren beläuft sich auf 68 Meter.

Nach der Planung wird der Strom auf 130 Kfz anwachsen. Durch die verschiedenen im Gutachten beschriebenen Maßnahmen wird sich die Qualität jedoch trotzdem auf C verbessern. Die Rückstaulänge insgesamt reduziert sich darüber hinaus auf 55 Meter. Somit kann in diesem Strom eine deutliche Verbesserung erzielt werden. Die Annahme, dass es zu einem erhöhten Schleichverkehr kommen wird, lässt sich durch die Daten des Gutachtens somit widerlegen.

In die umgekehrte Richtung reduziert sich die Verkehrsqualität von bislang A auf C; diese Verschlechterung ist jedoch der Verbesserung zugunsten des Gesamtknotenpunktes geschuldet.

Fahrten aus dem Raum Eschweiler Richtung Aachen/ Broichweiden/ Würselen werden vermutlich eher über die B 264 südlich von Alsdorf verlaufen. Ein Schleichweg durch Begau böte sich lediglich für den aus Kinzweiler stammenden Quellverkehr an.

Die im Verkehrsgutachten zu Grunde gelegten Bestandszahlen wurden durch eine Zählung vor Ort erhoben. Die Verkehrszahlen für das Nahversorgungszentrum beruhen auf langjährigen Erfahrungswerten des Büros BSV und lassen sich anhand der im Gutachten dargelegten Formeln nachvollziehen. Auf Forderung der Straßenbaulastträger wurde zudem eine allgemeine Reserve zur Verkehrszunahme in Höhe von 5 % eingerechnet.

Das Gutachten wurde insgesamt von der Stadt Alsdorf, den beteiligten Straßenbaulastträgern sowie einem weiteren Gutachterbüro geprüft. Sämtliche relevante Faktoren wurden erkannt und einbezogen. Die im Verkehrsgutachten vorgesehenen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit den Straßenbaulast- und Verkehrsträgern erarbeitet und haben entsprechend deren Zustimmung erhalten.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Verkehrsplanung zur Kenntnis. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Begutachtungen und Abstimmungen mit den zuständigen Straßenbaulastträgern sind Mängel in der Grundlagenermittlung und Verkehrsprognostik nicht erkennbar. Den geltend gemachten Verkehrsbelangen ist damit im Rahmen der Bauleitplanung adäquat Rechnung getragen.

9. StädteRegion Aachen A 61.1 Straßenbau und Verkehrslenkung, Email vom 26.03.2012 (Anlage 25)

Unter der Voraussetzung, dass die abgesprochenen Verkehrsregelungen an der K10 in Höhe des neuen Rendezvouspunkts umgesetzt werden, bestehen aus Sicht der Städtereion als Straßenbaulastträger der K10 keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die abgesprochenen Verkehrsregelungen sind als Maßnahmen in das Verkehrsgutachten (**Anlage 10**) eingeflossen und werden Bestandteil der Planung. In diesem Zusammenhang wird auf die ausführlichen Darstellungen unter **2. Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Vile-Eifel, Schreiben vom 05.03.2012** verwiesen.

Die im Verkehrsgutachten vorgesehenen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit den Straßenbaulast- und Verkehrsträgern erarbeitet und haben entsprechend deren Zustimmung erhalten.

Hinsichtlich der genannten Verkehrsmaßnahmen wird eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Alsdorf und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und auch der Städtereion Aachen abgeschlossen. Die detaillierte Abstimmung der Ausführungsplanung und die Erarbeitung entsprechender Verwaltungsvereinbarungen

erfolgen unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 305 -Am Viehau- mit dem Landesbetrieb Straßenbau durch den Fachbereich 4 – Bauen und Verkehr/ FG 4.1 Bauverwaltung / FG 4.3 Hoch-, Tiefbau- und Verkehrsplanung der Stadt Alsdorf. Der Ausschuss für Stadtentwicklung wird mit diesen Vertragswerken in einer der folgenden Ausschusssitzungen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes befasst werden.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird mit dem vorbeschriebenen Vorgehen im weiteren Verfahren Rechnung getragen.

Darstellung der Rechtslage:

Das Verfahren zur Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 9 - Am Viehau - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes - Am Viehau - schafft die planungsrechtliche Grundlage für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren Nr. 305 - Am Viehau -. Zu diesem verbindlichen Bebauungsplan wird ein entsprechender Vertrag hinsichtlich der Erschließung zwischen der Stadt Alsdorf und der Schlun Real Estate GmbH abgeschlossen. Dieser Vertrag wird die zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicherstellen. In diesem Vertrag werden bis zum Satzungsbeschluss zudem auch Gestaltungsvorgaben für das Vorhaben sowie Kostenübernahmen durch den Vorhabenträger u. a. geregelt.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans - Am Viehau - wird die Grundlage zur Entwicklung eines Einzelhandelsvorhabens im zentralen Versorgungsbereich „Mariadorf“ geschaffen. Das geplante Nahversorgungszentrum dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Mariadorf“ und damit der nachhaltigen, wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.

Durch die Änderung bereits bestehenden Planungsrechts wird eine Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden. Alle durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen des ökologischen Ausgleichs vor Ort kompensiert werden.

Anlage/n:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Abgrenzung des Plangebietes |
| Anlage 2 | bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan |
| Anlage 3 | neue Darstellung im Flächennutzungsplan |
| Anlage 4 | Begründung und Umweltbericht |
| Anlage 5 | öffentliche Bekanntmachung der Offenlage |
| Anlage 6 | Schreiben zur Offenlage |
| Anlage 7 | Übersicht der Anregungen aus der Offenlage |
| Anlage 8 | Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - |

- Anlage 9 Ansicht der Gebäudefront
- Anlage 10 Verkehrsgutachten
- Anlage 11 Auswirkungsanalyse
- Anlage 12 Stellungnahme CIMA
- Anlage 13 Konsensbestätigung STRIKT
- Anlage 14 schalltechnische Untersuchung
- Anlage 15 BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Schreiben vom 03.03.2012
- Anlage 16 Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Vile-Eifel, Schreiben vom 05.03.2012
- Anlage 17 StädteRegion Aachen – Stabsstelle 69 Regionalentwicklung, Schreiben vom 15.03.2012
- Anlage 18 StädteRegion Aachen – Stabsstelle 69 Regionalentwicklung, Schreiben vom 14.06.2011
- Anlage 19 EHDV Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e.V., Schreiben vom 16.03.2012
- Anlage 20 Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 19.03.2012
- Anlage 21 Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Krefeld, Schreiben vom 20.03.2012
- Anlage 22 Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Krefeld, Schreiben vom 06.06.2011
- Anlage 23 CBH Rechtsanwälte, Schreiben vom 23.03.2012
- Anlage 24 Siedlergemeinschaft Alsdorf-Begau, Schreiben vom 23.03.2012
- Anlage 25 StädteRegion Aachen A 61.1 Straßenbau und Verkehrslenkung, Email vom 26.03.2012

