Stadt Alsdorf

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr:
2012/0220
Beschlussvorlage
vom 04.05.2012
öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.06.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung
05.07.2012	Rat der Stadt Alsdorf

Bebauungsplan Nr.305 – Am Viehau –
a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.305 – Am Viehau -

		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 des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.

b) den Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - **(Anlage 2)**

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes:
Das Plangebiet **(Anlage 1)** des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Alsdorf-Mariadorf, in direkter Nachbarschaft zum 2006 errichteten Bushof „Mariadorf Dreieck“. In südlicher Richtung wird das Plangebiet von der „Eschweiler Straße“ (K 10) begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft die „Aachener Straße“ und nördlich die „Alte Wardener Straße“. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 44. Der Geltungsbereich des Vorhabens wird durch den rückwärtigen Gartenbereich der Grundstücke an der „Alten Wardener Straße“ sowie durch die Flächen des Bushofes begrenzt. Das Gebiet der Gemeinde Alsdorf, Gemarkung Hoengen, umfasst die Flurstücke 407 tlw., 408 tlw., 409 tlw. und 394, Flur 17. Ebenfalls wird ein Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche der „K 10“ mit in das Plangebiet einbezogen, welcher durch die geplante Änderung der Fahrbahnaufteilung betroffen ist (Flurstücke: 617 tlw., 406 tlw. Und 400, Flur 17). Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 21.348 m². Das eigentliche Plangrundstück ohne die öffentliche Verkehrsfläche der K 10 beträgt ca. 17.614 m².

Planerische Rahmenbedingungen:
Der Regionalplan stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - “Allgemeiner Siedlungsbereich” dar.
Der Flächennutzungsplan 2004 stellt die Fläche als “Gewerbliche Bauflächen” dar. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzung “Sondergebiet-Nahversorgungszentrum” erforderlich, welche parallel durchgeführt wird. Diese Darstellung fällt im Regionalplan ebenfalls unter den “Allgemeinen Siedlungsbereich”.
Für die Fläche existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 256 - Am alten Rathaus - vom 12.05.2005, der im Plangebiet ein „GE-Gebiet“ festschreibt. Um das Vorhaben umsetzen zu können ist es notwendig, einen Teil des Bebauungsplans Nr. 256 mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - zu überplanen, welcher ein “Sondergebiet Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ mit der Zweckbestimmung “Nahversorgungszentrum“ zur Realisierung von großflächigem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ausweist.

Anlass und Ziel der Planung:
Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerfläche genutzt und ist unbebaut. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 256 „Am alten Rathaus“ aus dem Jahr 2005 sind die Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Bislang fand keine Entwicklung des Gewerbegebietes statt.
Anlass der Planung ist es, die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die zentrale Lage des Grundstückes innerhalb des Siedlungsbereiches und des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Mariadorf“ bietet sich zur Ansiedlung von Einrichtungen des Einzelhandels und der Nahversorgung an.
Ziel der Planung ist eine flächendeckende Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Mariadorf-Hoengen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf (2008) sowie seine Fortschreibung (2012) bestätigt, dass in diesem Bereich ein Potenzial für Ansiedlungen des Einzelhandels und der Nahversorgung gegeben ist. Insbesondere die Fläche des Plangebietes wird dabei als potentieller Expansionsbereich beurteilt.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfes:
Mit dem Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einzelhandelsvorhabens bestehend aus einem Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² zuzüglich 300 m² für Konzessionäre, einem Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1100 m², einer Drogerie mit ca. 660 m² Verkaufsfläche und einer Apotheke mit einer Verkaufsfläche von ca. 150 m² geschaffen. Auf dem Parkplatz sind insgesamt 172 Stellplätze vorgesehen.
Zur Erschließung des Einzelhandelsvorhabens ist der Bau eines ovalen Kreisverkehrs an der K 10 geplant, welcher im Rahmen des Bauvorhabens errichtet werden wird.

Verfahrensverlauf:

In seiner Sitzung am 30.04.2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf erstmals die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 - Am Viehau - beschlossen. In seiner Sitzung am 27.01.2011 hat der Ausschuss den aktuellen Planentwurf in neuen Plangebietsgrenzen und das bereits vorabgestimmte Erschließungskonzept gebilligt und darauf basierend die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß der §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beauftragt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - fand am 18.05.2011 durch eine Bürgerversammlung statt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit dem Schreiben vom 20.05.2011.
Die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - fand im Zeitraum vom 13.04.2012 bis 14.05.2012 durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Alsdorf beim Fachgebiet 2.1 – Bauleitplanung **(Anlage 15)**, sowie durch das Schreiben vom 10.04.2012 **(Anlage 16)** statt.
Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau – sowie die Begründung inklusive des Umweltberichtes liegen dieser Vorlage als **Anlage 3** und **Anlage 4** bei. Der Gestaltungsplan ist in **Anlage 5** und der landschaftspflegerische Fachbeitrag in **Anlage 6** beigefügt.

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

Eine Übersicht der eingereichten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - ist dieser Vorlage in **Anlage 17** beigefügt.

Anregungen und Hinweise durch die Öffentlichkeit

1. Herr N., Aachener Straße, Schreiben vom 07.05.2012 (Anlage 18)

1. Die Einwendungen richten sich gegen das Verkehrskonzept im Bereich der Kreuzung Aachener Strasse / Eschweiler Straße. Herrn N. erscheint das Verkehrskonzept nicht geeignet zu sein, die zusätzlichen Verkehre zu bewältigen. Konkret richten sich die Einwendungen gegen die nach Ansicht von Herrn N. verschlechterte Ausfahrtssituation aus dem Parkplatz rückwärtig des Hauses Aachener Straße 25. Eine Zu und Abfahrt der Parkplätze sei nur in Richtung der Kreuzung möglich. Ein Einfädeln in den fließenden Verkehr sei auch heute schon nur schwer möglich. Herr N. befürchtet nun, dass dieses Einfädeln durch den zusätzlichen Verkehr weiter erschwert wird.

2. Weiterhin führt Herr N. an, dass im Falle eines Notfalleinsatzes die Ausfahrt aus dem Parkplatz in Richtung Würselen oder Eschweiler durch das dann notwendige Überqueren zweier Fahrspuren erschwert werde. Hier werde seiner Meinung nach ein Gefahrenpunkt geschaffen und es sei von Zeitverlusten auszugehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1. Der Parkplatz an der Rückseite des Hauses Aachener Straße 25 ist bereits heute, wie auch nach der Planung, über eine „rechts-rein, rechts-raus“-Regelung an die Eschweiler Straße angebunden. Ein links Ein- bzw. Ausbiegen ist aufgrund der durchgezogenen Linie nicht gestattet. Hier findet keine Verschlechterung statt. Bereits heute herrscht auf der Eschweiler Straße in Richtung Kreuzung ein hohes Verkehrsaufkommen, dass durch das Einzelhandelsvorhaben weiter erhöht wird. Generell belegen jedoch Verkehrszählungen auf der Eschweiler Straße einen Rückgang des Verkehrsaufkommens in den letzten zehn Jahren. Durch die im Verkehrskonzept der BSV GmbH vom Januar 2012 **(Anlage 7)** vorgeschlagenen Maßnahmen kann insgesamt eine Verbesserung der Verkehrssituation hergestellt werden. Der Rückstau an der Lichtsignalanlage wartender Fahrzeuge bis in den Kreisverkehr hinein kann durch die angeführten Maßnahmen verhindert werden.

Somit verbessert sich also auch die Ausfahrtssituation aus dem Parkplatz. Generell ist die gesamte Verkehrssituation, die sich im Knotenpunkt deutlich verbessert, mit der Anbindung eines Einzelnen in Relation zu setzten. Zwar kann ein Ausbiegen aus dem Parkplatz, gerade wenn ein nachfolgendes Linksabbiegen in die Aachener Straße geplant ist, erschwert werden. Diese Belange stehen jedoch hinter der Gesamtsituation, nämlich einer Verbesserung der Verkehrsqualität von der Stufe F auf die Stufe C, zurück.

Zu 2. Bei Notfalleinsätzen greift, abweichend von dem oben angeführten Verbot des Überfahrens der durchgezogenen Linie, eine Ausnahme gemäß § 35 StVO. Der zweite Fahrstreifen in der östlichen Kreuzungszufahrt (Eschweiler Straße) entwickelt sich erst im Bereich der Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes. In Verbindung mit dem verringerten Rückstau ist demnach nicht damit zu rechnen, dass im Bereich der Parkplatzausfahrt zwei Fahrspuren durch haltende Fahrzeuge verstopft sind. Daher ist zukünftig ein Linksabbiegen vom Parkplatz in Notfällen im Vergleich zu heute unter Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit und auch hinsichtlich des zeitlichen Aspektes nahezu unverändert.

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Verkehrsplanung zur Kenntnis und beschließt das bestehende Verkehrskonzept beizubehalten.

2. Siedlergemeinschaft Alsdorf-Begau, Schreiben vom 10.05.2012 (Anlage 19)

Die Siedlergemeinschaft verweist auf die mit dem Schreiben vom 23.03.2012 **(Anlage 20)** vorgebrachten Einwendungen aus der Offenlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau -. Es wird befürchtet, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - zu verkehrsgefährdenden und unzumutbaren Verkehrsbelastungen in dem Wohngebiet -Siedlung Begau- kommen könnte. 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.

Darüber hinaus lasse die Stellungnahme der Verwaltung (Vorlage 2012 / 0166) zu den oben genannten Bedenken nicht erkennen, dass die Verkehrsprognose ernsthaft überprüft worden sei. Die geplanten Ausbaumaßnahmen am Knotenpunkt L136 / K10 seien nicht geeignet die entstehenden Verkehre störungsfrei abzuleiten. Bereits heute hätten große LKW Schwierigkeiten beim Abbiegen, welche durch zusätzliche Fahrspuren nicht verhindert werden würden. Störeinflüsse im Kreuzungsbereich seien nicht ansatzweise berücksichtigt worden. Die in der Stellungnahme der Verwaltung angenommene großräumige Umfahrung über die B264 stelle lediglich eine Behauptung dar, die jegliche Abwägung vermissen lässt. Es seien nicht nur Verkehre aus Kinzweiler betroffen, sondern auch die von und zu anderen Wohngebieten.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Verkehrsgutachten **(Anlage 7)** des Büros für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV) in Aachen wurden 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 eine Mikrosimulation erstellt. Diese ist einzig in der Lage, die Zusammenhänge im Verkehrsablauf wiederzugeben. In dieser Simulation wurde herausgestellt, dass sich die Verkehrsqualität des Knotenpunktes an der Aachener Straße / Eschweiler Straße durch die angeführten Maßnahmen verbessert. Einzelne Zufahrten werden sich zwar in ihrer Qualität verschlechtern (L136 Richtung Jülich, geradeaus und rechts, Eschweiler Straße Richtung Eschweiler, alle Richtungen), jedoch wird eine Vielzahl der anderen 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 Abbiegestrom werden im Bestand 111 Kfz angegeben und eine Verkehrsqualität der Stufe 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 zwar auf 130 Kfz anwachsen, aber durch die verschiedenen im Gutachten beschriebenen Maßnahmen wird sich die Qualität dennoch auf die Stufe C verbessern. Die Rückstaulänge insgesamt reduziert sich auf 55 Meter, womit in diesem Strom eine deutliche Verbesserung erzielt werden kann. Die Annahme, dass es zu einem erhöhten Schleichverkehr kommen wird, lässt sich durch die Daten des Gutachtens somit wiederlegen. In die umgekehrte Richtung verschlechtert sich die Verkehrsqualität von Stufe A auf C, der Rückstau verlängert sich von 57 auf 92 Meter. Dies ist der Verbesserung des Knotenpunktes insgesamt geschuldet. Fahrten aus dem Raum Eschweiler Richtung Aachen/ Broichweiden/ Würselen werden vermutlich eher über die B 264 südlich von Alsdorf verlaufen. Ein Schleichweg durch die Siedlung Begau böte sich lediglich für den aus Kinzweiler stammenden Quellverkehr an.
Das Verkehrsgutachten wurde von verschiedenen an der Planung beteiligten Stellen, unter anderem der Stadt Alsdorf, dem Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträger für die Aachener Straße und der Städteregion Aachen als Straßenbaulastträger für die Eschweiler Straße, ausführlich geprüft. Die Bedenken der Siedlergemeinschaft hinsichtlich der Schleichverkehre wurden von dort aus nicht erhoben. Die Abbiegeradien, auch für den Schwerverkehr, wurden bei der Planung geprüft und berücksichtigt.
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. Das Gutachten wurde insgesamt von der Stadt Alsdorf sowie einem weiteren Gutachterbüro geprüft. Sämtliche relevanten Faktoren wurden erkannt und einbezogen.

Beschlussentwurf
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung hinsichtlich des Verkehrsgutachtens zur Kenntnis und beschließt, an der Plankonzeption festzuhalten.

3. Nepomuck Immobilien GmbH & Co. KG und REWE Nepomuck GmbH & CO. KG, vertreten durch CBH Rechtsanwälte, Schreiben vom 14.05.2012 (Anlage 21)

1. Die CBH Rechtsanwälte GbR führt an, dass die Planung eklatante Abwägungsmängel beinhalte, da sie die Einzelhandelssituation in Alsdorf falsch ermittelt und bewertet sowie die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen fehlerhaft oder gar nicht berücksichtigt habe. Konkret wird angeführt, dass der Entwurf des „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ nicht beachtet worden sei. Insbesondere sei gegen das im Entwurf definierte Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot) verstoßen worden. Es wird darauf verwiesen, dass Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürften. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche läge vor, wenn der

Umsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner in dem, dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten, Gemeindebereich überstiege. In diesem Fall wäre durch die planende Gemeinde der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Auswirkungen vorlägen.
Das Vorhaben würde hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu einer Marktabschöpfung von 86% führen. Der Bereich Mariadorf/Begau sei schon heute ausreichend versorgt. Darin läge eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes, da besonders das Zentrum „Mariadorf“ negativ beeinträchtigt werde.

2. Das Beeinträchtigungsverbot würde hinsichtlich der Umsatzumverteilung verletzt und andere zentrale Versorgungsbereiche würden stark geschädigt. Das Vorhaben führe laut Gutachten der BBE Handelsberatung zu Umsatzumverteilungen in Höhe von 14% (jeweils „Mariadorf/Aachener Straße“ und „NVZ Hoengen/Warden“) bzw. 10% (NVZ Blumenrather Straße). Nicht unwesentliche schädliche Auswirkungen lägen ab Umverteilungen in Höhe von 10% des Bestandsumsatzes vor.

3. Der Stellungnahme ist ein Gutachten des Unternehmens „Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH“, Hamburg, beigefügt. Dieses komme zu dem Schluss, dass das geplante Vorhaben durchschnittlich 36 % des Umsatzes der bestehenden Einzelhandelsbetriebe binde. Um diese Auswirkungen zu verhindern, müsse das Vorhaben auf insgesamt 1.200 m² Verkaufsfläche reduziert werden. Die andernfalls zu erwartenden Umsatzumverteilungen seien von einem solchen Gewicht, dass sie von rein wettbewerblichen, in Effekte städtebaulicher Art umschlagen würden. Ebenso seien Funktionsstörungen anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

4. Die CBH Rechtsanwälte GbR führt an, dass gemäß Einzelhandelserlass NRW negative Auswirkungen angenommen würden, wenn durch das Einzelhandelsvorhaben mehr als 35% der Kaufkraft im Nahbereich von 700 – 1000 m abgeschöpft werde. Dieser Wert werde überschritten.

5. Die CBH Rechtsanwälte GbR führt an, dass die Umsetzung des Vorhabens zu einer Existenzbedrohung für den örtlichen REWE-Supermarkt führe. Dieser sei von den Umsatzumverteilungseffekten am stärksten betroffen. Dies stelle einen Eingriff in das Eigentumsrecht des Betreibers gemäß Artikel 14 GG dar und sei nicht in die Abwägung eingestellt worden.

6. Weitere Einwände richten sich gegen das Schallgutachten. Von dem Vorhaben würden Geräuschemissionen ausgehen, die zu Belästigungen der umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen führen würden. In dem Lärmgutachten seien hinsichtlich der Vorgänge auf dem Gelände Annahmen getroffen worden, ohne dass diese ausdrücklich als Annahmen gekennzeichnet worden seien. Es solle außerdem ein Sicherheitsspielraum berücksichtigt werden.

7. Es wird angeführt, dass die Planung die Konflikte des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht löse. Der Knotenpunkt Aachener Straße / Eschweiler Straße sei heute schon durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet, welches durch den vorhabenbedingten Mehrverkehr noch weiter erhöht werde. Die CBH Rechtsanwälte GbR gibt an, dass durch die Verkehrsplanung, die im Gutachten der BSV vorgeschlagen wird, diese Konflikte nicht gelöst, sondern lediglich verlagert würden. Durch die Planung werde vor allem die Flüssigkeit des Verkehres auf der Aachener Straße gebremst, wodurch unmittelbar auch die Anbindung und Erreichbarkeit des REWE-Supermarktes benachteiligt werde. Für die Kundschaft aus dem Norden, Süden und Westen sei der REWE-Supermarkt nun schlechter erreichbar. Das vorgelegte Verkehrskonzept betrachte lediglich das neu geplante Nahversorgungszentrum und berücksichtige nicht die bestehenden Anbindungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. Bei Erstellung der in der Beteiligung einsehbaren Unterlagen lag der Entwurf des „Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel“ noch nicht vor. Hilfsweise wurde daher der ausgelaufene § 24a LEPro herangezogen, von dem anzunehmen war, dass die neue landesplanerische Regelung ähnliche Inhalte aufweisen wird. Zum Satzungsbeschluss ist die Begründung **(Anlage 4)** an die neue landesplanerische Regelung angepasst worden. Inhaltlich fand hierdurch keine Veränderung statt. Das geplante Nahversorgungszentrum liegt selbst im zentralen Versorgungsbereich „Mariadorf“, kann diesen also nicht beeinträchtigen. Die im Ziel 3 des Entwurfes genannten Belange wurden in der Planung jedoch berücksichtigt. Wie in der Stellungnahme selbst dargestellt, entspricht der erwartete Umsatz des Vorhabens 86% der Kaufkraft im zugeordneten Einzugsbereich. Damit ist hinsichtlich des Umsatz/Kaufkraftverhältnisses nicht von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes auszugehen.
Die Kongruenz von Umsatz und Kaufkraft ist vorhabenbezogen zu ermitteln, nicht aber bezogen auf den gesamten Versorgungsbereich. Insofern ist es grundsätzlich unerheblich, ob im betreffenden Versorgungsbereich bereits versorgende Einzelhandelsbetriebe bestehen.

Zu 2. Zunächst ist festzustellen, dass die Begriffe „nicht nur unwesentliche Auswirkungen“ des § 11 Abs. 3 BauNVO und „wesentliche Beeinträchtigung“ des Ziels 3 nicht synonym zu verwenden sind. Die Rechtsfolge des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Sondergebietspflicht für die dort genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Rechtsfolge des Ziels 3 wäre bei synonymem Verständnis der o.g. Begriffe, dass Sondergebiete für die im § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nicht ausgewiesen werden dürften. Im Ergebnis käme dies dem Verbot großflächiger Einzelhandelsbetriebe gleich.
Nach den Erläuterungen zum Ziel 3 liegt eine wesentliche Beeinträchtigung vor, „wenn durch die Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 BauNVO eine Funktionsstörung zu erwarten ist. Eine Funktionsstörung ist dann zu erwarten, wenn die zentralen Versorgungsbetriebe so gestört werden, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr erfüllen können.“
Eine wesentliche Beeinträchtigung würde also z.B. dann vorliegen, wenn existenzgefährdende Kaufkraftabflüsse zu einer Schließung von Einzelhandelsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen führen. Dies kann jedoch laut Gutachten der BBE Handelsberatung (S. 38) **(Anlage 8)** für das ca. 1 km weiter westlich gelegene Nahversorgungszentrum (NVZ) Blumenrather Straße (0,3 bis 0,4 Mio. € Umsatzumverteilung) sowie für den ca. 3 km weiter nordwestlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und die zentralen Versorgungsbereiche in den angrenzenden Kommunen ausgeschlossen werden. Demnach bliebe bei Realisierung des Vorhabens die wohnortnahe Versorgung gewährleistet.
Das Nahversorgungszentrum Hoengen soll in Abstimmung mit der Bezirksregierung, der IHK und der Städteregion Aachen nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen werden. Diese Änderung wurde mit der Fortschreibung vom April 2012 **(Anlage 14)** in das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf eingearbeitet. Damit ist die in Hoengen bzw. Warden lebende Bevölkerung ebenfalls dem Nahversorgungszentrum „Mariadorf/Aachener Straße“ zuzuordnen. Darüber hinaus kommt das Gutachten der BBE Handelsberatung (S. 38) zu dem Schluss, dass existenzgefährdende Umsatzrückgänge auch für die im Bereich des ehemals im Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf ausgewiesenen NVZ Hoengen nicht zu befürchten sind.
Umsatzverteilungen innerhalb des NVZ „Mariadorf/Aachener Straße“ sind ebenfalls nicht als beachtlich im Sinne des Zieles 3 einzuschätzen. Es kommt auch hier nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen, da eine Betriebsaufgabe von der BBE Handelsberatung (S. 37f.) als unwahrscheinlich bewertet wird. Städtebaulich ist der Schutz bestehender Einzelhandelsbetriebe vor hinzukommender Konkurrenz sowie Fragen des Bedarfs an zusätzlichen Betrieben unmaßgeblich, sofern diese nicht in städtebauliche Folgen qualitativ umschlagen (Söfker in

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 11 Rn. 57). Dies kann hier jedoch ausgeschlossen werden, da selbst im Falle einer Betriebsaufgabe eines Konkurrenzbetriebes innerhalb des NVZ „Mariadorf/Aachener Straße“ die Nahversorgungsfunktion des Zentrums auch durch das geplante Vorhaben erfüllt werden könnte, da das geplante Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich „Mariadorf/ Aachener Straße“ liegt.

Zu 3. Das von der REWE Nepomuck GmbH & Co. KG beauftragte Gutachten **(Anlage 21)** führt zu keiner anderen Bewertung des Vorhabens als das Gutachten der BBE Handelsberatung **(Anlage 8)**. In Bezug auf das Kongruenzkriterium (siehe oben zu 2.) bestätigt das Gutachten (S. 16f.) die Prognosen der BBE Handelsberatung. In Bezug auf die Umsatzumverteilungseffekte ist das Gutachten methodisch fraglich und stützt die behaupteten Werte nicht. Zum einen unterscheidet die Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner nicht zwischen Kaufkraftabzügen aus zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegener Standorte. Vielmehr wird für die gesamte so definierte „Zone 1“, zu der unter anderem das NVZ „Mariadorf/Aachener Straße“ selbst, das nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich angesehene NVZ Hoengen sowie der außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegene Aldi-Markt an der Aachener Straße zählen, eine Gesamtbetrachtung durchgeführt. Weiterhin wird im Einzugsbereich ein Nachfragepotential für nahversorgungsrelevante Sortimente von rund 58 Mio. € angegeben. Gleichzeitig sollen in diesem Bereich jedoch nur 28 Mio. € Umsatz generiert werden. Demzufolge bestünde hier ein deutliches Versorgungsdefizit. Dennoch wird angegeben, dass neue Vorhaben zöge 36 % der Umsätze aus innerhalb dieses Einzugsbereiches gelegenen Bereichen ab. Eine Differenzierung, die eine Bewertung möglich machen würde, wird nicht vorgenommen.
Auf das Gutachten der BBE **(Anlage 8)** sowie dessen Überprüfung durch die CIMA **(Anlage 9)** wird verwiesen.

Zu 4. Der Wert von 35% Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich bezieht sich auf großflächige Vorhaben, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen. Das geplante Vorhaben liegt jedoch im Nahversorgungszentrum „Mariadorf / Aachener Straße“, so dass diese Regelung nicht anzuwenden ist.

Zu 5. Sowohl in der Auswirkungsanalyse der BBE **(Anlage 8)** als auch in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf den REWE-Supermarkt verwiesen. So heißt es im Gutachten der BBE, dass eine Betriebsaufgabe dieses Marktes unwahrscheinlich ist (S. 47). Aktuell kommt dem REWE-Supermarkt als alleinigem Vollsortimenter in Alsdorf-Mariadorf eine Monopolstellung zu. Daher ist dieser natürlich bei der Errichtung eines zweiten Vollsortimenters von Umsatzumverteilungen betroffen. Der Art. 14 schützt das (durch Inhalts- und Schrankenbestimmungen definierte) Eigentum selbst, nicht aber die bestmögliche Verwertbarkeit desselben: "Aus dem Gewährleistungsgehalt der Eigentumsgarantie lässt sich kein Recht auf bestmögliche Nutzung des Eigentums ableiten. Eine Minderung der Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich ebenso hinzunehmen wie eine Verschlechterung der Verwertungsaussichten." (BVerwG, Urteil v. 16.03.2006, Az. 4 A 1001/04) Das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb geht nicht über den Schutz hinaus, der den Einzelnen, ihn konstituierenden Sachen zukommt. Nicht erfasst sind daher rein tatsächliche Vorteile wie bestehender Kundenstamm, Geschäftsverbindungen oder günstige Umweltbedingungen wie Kundennähe oder Parkmöglichkeiten. Überdies konkurrieren die Eigentumsrechte des Grundstückseigentümers und Betreibers des REWE-Marktes mit den Eigentumsrechten der Grundstückseigentümer im Plangebiet. Selbst wenn es zu einer Betriebsaufgabe kommen würde, so wäre dies nicht von städtebaulicher Relevanz. Ziel der Stadt Alsdorf sowie der (in Aufstellung befindlichen) 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 Erweiterung des REWE-Marktes, um diesen im Bestand zu erhalten.

Zu 6. Das Schallgutachten **(Anlage 12)** ist von einem anerkannten Gutachterbüro erstellt worden. In einem Bebauungsplanverfahren ist es üblich, ein Gutachten in gewisser Weise auf Basis von Annahmen zu erstellen. Im vorliegenden Fall ist es so, dass die Annahmen aufgrund der langjährigen Erfahrung des Gutachterbüros und der engen Abstimmung mit dem Investor bei der Erstellung des Gutachtens extrem nah an den Tatsachen getroffen wurden. So ist zum Beispiel der Anlieferverkehr mit dem Investor abgestimmt. Aussagen zum Parkplatzverkehr sind anhand einschlägiger technischer Regelwerte getroffen worden, die im Gutachten aufgeführt sind. Aussagen zur Haustechnik, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist und aufgrund des abschließenden § 9 BauGB auch nicht sein kann, sind ebenfalls mit dem Investor bzw. dessen Architekten abgestimmt. Darüber hinaus ist das Schallgutachten mit der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde der Städteregion abgestimmt. Diese hat keine Bedenken zum Gutachten geäußert. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, Auswirkungen durch Geräuschimmissionen zu verhindern.

Zu 7. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 305 „Am Viehau“ ist durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV) in Aachen ein Verkehrsgutachten **(Anlage 7)** erstellt worden, dass die verkehrstechnische Anbindung des Vorhabens untersucht hat. Hierin wurden 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 eine Mikrosimulation erstellt. Diese ist einzig in der Lage, die Zusammenhänge im Verkehrsablauf wiederzugeben.
Auf Basis dieser Simulation wird deutlich, wie sich die Verkehrssituation gegenüber dem heutigen Stand durch die Planung verändern wird. Heute hat der Knotenpunkt eine unzureichende Qualität der Stufe F. Nach Durchführung sämtlicher Maßnahmen (Bau des ovalen Kreisverkehrs, Rechtsabbiegerspur an der nördlichen Kreuzungszufahrt von der Aachener Straße, Änderung der Ampelsignalisierung, Rechtsabbiegestreifen für den aus der K10 in die Aachener Straße einbiegenden Verkehr, Umbaumaßnahmen im südlichen Bereich der Aachener Straße) wird sich diese trotz der Verkehrszunahme auf eine ausreichende Qualität der Stufe C für den Kfz-Verkehr verbessern. 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 wurde eingebunden. Daneben wurde die Planung von einem weiteren Verkehrsbüro geprüft.
Einzelne Zufahrten werden sich zwar in ihrer Qualität verschlechtern (L136 Richtung Jülich, geradeaus und rechts, Eschweiler Straße Richtung Eschweiler, alle Richtungen), jedoch wird eine Vielzahl der anderen Ströme nach Durchführung der Maßnahmen Verbesserungen der Leistungsfähigkeit aufweisen. Somit kann die heute angespannte verkehrliche Lage entlastet werden. Im Rahmen der Umplanung sind somit alle Verkehrsbeziehungen, nicht nur die zu den beiden Vollsortimentern, berücksichtigt worden.

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung, zu den Schallimmissionen und zur Verkehrsplanung zur Kenntnis und beschließt an der bestehenden Planung festzuhalten.

4. Herr K., Aachener Straße, vertreten durch CBH Rechtsanwälte, Schreiben vom 14.05.2012 (Anlage 22)

1. Es wird angeführt, dass die Planung die Konflikte des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht löse. Der Knotenpunkt Aachener Straße / Eschweiler Straße sei heute schon durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet, dass durch den mit dem Einzelhandelsvorhaben verbundenen, zusätzlichen Verkehr noch weiter erhöht werde. Die CBH Rechtsanwälte GbR gibt an, dass durch die Verkehrsplanung, die im Gutachten der BSV vorgeschlagen wird, diese Konflikte nicht gelöst, sondern lediglich verlagert werden würden. Durch die Planung werde vor allem die Flüssigkeit des Verkehrs auf der Aachener Straße gebremst, wodurch unmittelbar auch die Anbindung und Erreichbarkeit des Büros des Herrn K. benachteiligt würde. Für die Kundschaft aus dem Norden, Süden und Westen sei das Büro nun schlechter erreichbar. Das vorgelegte Verkehrskonzept betrachte lediglich das neu geplante Nahversorgungszentrum und berücksichtige nicht die bestehenden Anbindungen.

2. Durch die Planung fallen aufgrund des Umbaus an der südlichen Zufahrt auf den Knotenpunkt L136 / K10 zwei Stellplätze an der Aachener Straße weg. Hierdurch käme es zu einer deutlichen Verschlechterung der Parkplatzsituation für die Kunden des Herrn K..

3. Weitere Einwände richten sich gegen das Schallgutachten. Von dem Vorhaben würden Geräuschemissionen ausgehen, die zu Belästigungen der umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen führen würde. In dem Lärmgutachten seien hinsichtlich der Vorgänge auf dem Gelände Annahmen getroffen worden, ohne dass diese ausdrücklich als Annahmen gekennzeichnet worden seien. Es solle außerdem ein Sicherheitsspielraum berücksichtigt werden.

4. Die CBH Rechtsanwälte GbR führt an, dass die Planung eklatante Abwägungsmängel beinhalte, da sie die Einzelhandelssituation in Alsdorf falsch ermittelt und bewertet sowie die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen fehlerhaft oder gar nicht berücksichtigt habe. Konkret wird angeführt, dass der Entwurf des „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ nicht beachtet worden sei. Insbesondere sei gegen das im Entwurf definierte Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot) verstoßen worden. Es wird darauf verwiesen, dass Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürften. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche läge vor, wenn der Umsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner in dem, dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten, Gemeindebereich überstiege. In diesem Fall wäre durch die planende Gemeinde der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Auswirkungen vorlägen.
Das Vorhaben würde hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu einer Marktabschöpfung von 86% führen. Der Bereich Mariadorf/Begau sei schon heute ausreichend versorgt. Darin läge eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes, da besonders das Zentrum „Mariadorf“ negativ beeinträchtigt werde.

5. Das Beeinträchtigungsverbot würde hinsichtlich der Umsatzumverteilung verletzt, andere zentrale Versorgungsbereiche würden stark geschädigt. Das Vorhaben führe laut Gutachten der BBE Handelsberatung zu Umsatzumverteilungen in Höhe von 14% (jeweils „Mariadorf/Aachener Straße“ und „NVZ Hoengen/Warden“) bzw. 10% (NVZ Blumenrather Straße). Nicht unwesentliche schädliche Auswirkungen lägen ab Umverteilungen in Höhe von 10% des Bestandsumsatzes vor.

6. Der Stellungnahme ist ein Gutachten des Unternehmens „Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH“, Hamburg, beigefügt. Dieses komme zu dem Schluss, dass das geplante Vorhaben durchschnittlich 36 % des Umsatzes der bestehenden Einzelhandelsbetriebe binde. Diese Auswirkungen zu verhindern müsse das Vorhaben auf insgesamt 1.200 m² Verkaufsfläche reduziert werden. Die andernfalls zu erwartenden Umsatzumverteilungen seien von einem solchen Gewicht, dass sie von rein wettbewerblichen, in Effekte städtebaulicher Art

umschlagen würden. Ebenso seien Funktionsstörungen anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

7. Die CBH Rechtsanwälte GbR führt an, dass gemäß Einzelhandelserlass NRW negative Auswirkungen angenommen würden, wenn das Einzelhandelsvorhaben mehr als 35% der Kaufkraft im Nahbereich von 700 – 1000 m abgeschöpft werde. Dieser Wert werde überschritten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 305 „Am Viehau“ ist durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV) in Aachen ein Verkehrsgutachten **(Anlage 7)** erstellt worden, das die verkehrstechnische Anbindung des Vorhabens untersucht hat. Hierin wurden 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 eine Mikrosimulation erstellt. Diese ist einzig in der Lage, die Zusammenhänge im Verkehrsablauf wiederzugeben.
Auf Basis dieser Simulation wird deutlich, wie sich die Verkehrssituation gegenüber dem heutigen Stand durch die Planung verändern wird. Heute hat der Knotenpunkt eine unzureichende Qualität der Stufe F. Nach Durchführung sämtlicher Maßnahmen (Bau des ovalen Kreisverkehrs, Rechtsabbiegerspur an der nördlichen Kreuzungszufahrt von der Aachener Straße, Änderung der Ampelsignalisierung, Rechtsabbiegestreifen für den aus der K10 in die Aachener Straße einbiegenden Verkehr, Umbaumaßnahmen im südlichen Bereich der Aachener Straße) wird sich diese trotz der Verkehrszunahme auf eine ausreichende Qualität der Stufe C für den Kfz-Verkehr verbessern. 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 wurde eingebunden. Daneben wurde die Planung von einem weiteren Verkehrsbüro geprüft.
Einzelne Zufahrten werden sich zwar in ihrer Qualität verschlechtern (L136 Richtung Jülich, geradeaus und rechts, Eschweiler Straße Richtung Eschweiler, alle Richtungen), jedoch wird eine Vielzahl der anderen Ströme nach Durchführung der Maßnahmen Verbesserungen der Leistungsfähigkeit aufweisen. Somit kann die heute angespannte verkehrliche Lage entlastet werden. Im Rahmen der Umplanung sind somit alle Verkehrsbeziehungen, nicht nur die zu den beiden Vollsortimentern, berücksichtigt worden.

Zu 2. Es ist richtig, dass aufgrund der Umbaumaßnahmen einzelne Stellplätze an der Aachener Straße entfallen. Hierdurch kann die bisher einstreifige Kreuzungszufahrt auf zwei Fahrstreifen erweitert werden, was den Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich deutlich verbessert. Somit kann hier ein Vorteil für die Allgemeinheit erreicht werden, der in der Abwägung dem Wegfall einzelner Stellplätze voran gestellt wird. Bei den wegfallenden Stellplätzen handelt es sich um öffentliche Stellplätze, nicht um private Stellplätze des Herrn K..

Zu 3. Das Schallgutachten **(Anlage 12)** ist von einem anerkannten Gutachterbüro erstellt worden. In einem Bebauungsplanverfahren ist es üblich, ein Gutachten in gewisser Weise auf Basis von Annahmen zu erstellen. Im vorliegenden Fall ist so, dass die Annahmen aufgrund der langjährigen Erfahrung des Gutachterbüros und der engen Abstimmung mit dem Investor bei der Erstellung des Gutachtens extrem nah an den Tatsachen getroffen wurden. So ist zum Beispiel der Anlieferverkehr mit dem Investor abgestimmt. Aussagen zum Parkplatzverkehr sind anhand einschlägiger technischer Regelwerte getroffen worden, die im Gutachten aufgeführt sind. Aussagen zur Haustechnik, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist und aufgrund des abschließenden § 9 BauGB auch nicht sein kann, sind ebenfalls mit dem Investor bzw. dessen Architekten abgestimmt. Darüber hinaus ist das Schallgutachten mit der

zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde der Städteregion abgestimmt. Diese hat keine Bedenken zum Gutachten geäußert. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, Auswirkungen durch Geräuschimmissionen zu verhindern.

Zu 4. Bei Erstellung der in der Beteiligung einsehbaren Unterlagen lag der Entwurf des „Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel“ noch nicht vor. Hilfsweise wurde daher der ausgelaufene § 24a LEPro herangezogen, von dem anzunehmen war, dass die neue landesplanerische Regelung ähnliche Inhalte aufweisen wird. Zum Satzungsbeschluss ist die Begründung **(Anlage 4)** an die neue landesplanerische Regelung angepasst worden. Inhaltlich fand hierdurch keine Veränderung statt. Das geplante Nahversorgungszentrum liegt selbst im zentralen Versorgungsbereich „Mariadorf“, kann diesen also nicht beeinträchtigen. Die im Ziel 3 des Entwurfes genannten Belange wurden in der Planung jedoch berücksichtigt. Wie in der Stellungnahme selbst dargestellt, entspricht der erwartete Umsatz des Vorhabens 86% der Kaufkraft im zugeordneten Einzugsbereich. Damit ist hinsichtlich des Umsatz/Kaufkraftverhältnisses nicht von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes auszugehen.
Die Kongruenz von Umsatz und Kaufkraft ist vorhabenbezogen zu ermitteln, nicht aber bezogen auf den gesamten Versorgungsbereich. Insofern ist es grundsätzlich unerheblich, ob im betreffenden Versorgungsbereich bereits versorgende Einzelhandelsbetriebe bestehen.

Zu 5. Zunächst ist festzustellen, dass die Begriffe „nicht nur unwesentliche Auswirkungen“ des § 11 Abs. 3 BauNVO und „wesentliche Beeinträchtigung“ des Ziels 3 nicht synonym zu verwenden sind. Die Rechtsfolge des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Sondergebietspflicht für die dort genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Rechtsfolge des Ziels 3 wäre bei synonymem Verständnis der o.g. Begriffe, dass Sondergebiete für die im § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nicht ausgewiesen werden dürften. Im Ergebnis käme dies dem Verbot großflächiger Einzelhandelsbetriebe gleich.
Nach den Erläuterungen zum Ziel 3 liegt eine wesentliche Beeinträchtigung vor, „wenn durch die Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 BauNVO eine Funktionsstörung zu erwarten ist. Eine Funktionsstörung ist dann zu erwarten, wenn die zentralen Versorgungsbetriebe so gestört werden, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr erfüllen können.“
Eine wesentliche Beeinträchtigung würde also z.B. dann vorliegen, wenn existenzgefährdende Kaufkraftabflüsse zu einer Schließung von Einzelhandelsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen führen. Dies kann jedoch laut Gutachten der BBE Handelsberatung (S. 38) **(Anlage 8)** für das ca. 1 km weiter westlich gelegene Nahversorgungszentrum (NVZ) Blumenrather Straße (0,3 bis 0,4 Mio. € Umsatzumverteilung) sowie für den ca. 3 km weiter nordwestlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und die zentralen Versorgungsbereiche in den angrenzenden Kommunen ausgeschlossen werden. Demnach bliebe bei Realisierung des Vorhabens die wohnortnahe Versorgung gewährleistet.
Das Nahversorgungszentrum Hoengen soll in Abstimmung mit der Bezirksregierung, der IHK und der Städteregion Aachen nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen werden. Diese Änderung wurde mit der Fortschreibung vom April 2012 **(Anlage 14)** in das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf eingearbeitet. Damit wäre die in Hoengen bzw. Warden lebende Bevölkerung ebenfalls dem Nahversorgungszentrum „Mariadorf/Aachener Straße“ zuzuordnen. Schließlich kommt das Gutachten der BBE Handelsberatung (S. 38) zu dem Schluss, dass existenzgefährdende Umsatzrückgänge auch für die im Bereich des im Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf ausgewiesenen NVZ Hoengen nicht zu befürchten sind.
Umsatzverteilungen innerhalb des NVZ „Mariadorf/Aachener Straße“ sind ebenfalls nicht als beachtlich im Sinne des Zieles 3 einzuschätzen. Es kommt auch hier nicht

zu wesentlichen Beeinträchtigungen, da eine Betriebsaufgabe von der BBE Handelsberatung (S. 37f.) als unwahrscheinlich bewertet wird. Städtebaulich ist der Schutz bestehender Einzelhandelsbetriebe vor hinzukommender Konkurrenz sowie Fragen des Bedarfs an zusätzlichen Betrieben unmaßgeblich, sofern diese nicht in städtebauliche Folgen qualitativ umschlagen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 11 Rn. 57). Dies kann hier jedoch ausgeschlossen werden, da selbst im Falle einer Betriebsaufgabe eines Konkurrenzbetriebes innerhalb des NVZ „Mariadorf/Aachener Straße“ die Nahversorgungsfunktion des Zentrums auch durch das geplante Vorhaben erfüllt werden könnte, da das geplante Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich „Mariadorf/ Aachener Straße“ liegt.

Zu 6. Das beigefügte Gutachten **(Anlage 21)** führt zu keiner anderen Bewertung des Vorhabens. In Bezug auf das Kongruenzkriterium (siehe oben) bestätigt das Gutachten (S. 16f.) die Prognosen der BBE Handelsberatung **(Anlage 8)**. In Bezug auf die Umsatzumverteilungseffekte ist das Gutachten methodisch fraglich und stützt die behaupteten Werte nicht. Zum einen unterscheidet die Auswirkungsanalyse nicht zwischen Kaufkraftabzügen aus zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegener Standorte. Vielmehr wird für die gesamte so definierte „Zone 1“, zu der unter anderem das NVZ „Mariadorf/Aachener Straße“ selbst, das nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich angesehene NVZ Hoengen sowie der außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegene Aldi-Markt an der Aachener Straße zählen, eine Gesamtbetrachtung durchgeführt. Weiterhin wird im Einzugsbereich ein Nachfragepotential für nahversorgungsrelevante Sortimente von rund 58 Mio. € angegeben. Gleichzeitig sollen in diesem Bereich jedoch nur 28 Mio. € Umsatz generiert werden. Demzufolge bestünde hier ein deutliches Versorgungsdefizit. Dennoch wird angegeben, dass neue Vorhaben zöge 36 % der Umsätze aus innerhalb dieses Einzugsbereiches gelegenen Bereichen ab. Eine Differenzierung, die eine Bewertung möglich machen würde, wird nicht vorgenommen.
Auf das Gutachten der BBE **(Anlage 8)** sowie dessen Überprüfung durch die CIMA **(Anlage 9)** wird verwiesen.

Zu 7. Der Wert von 35% Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich bezieht sich auf großflächige Vorhaben, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen. Das geplante Vorhaben liegt jedoch im Nahversorgungszentrum „Mariadorf / Aachener Straße“, so dass diese Regelung nicht anzuwenden ist.

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung, zu den Schallimmissionen und zur Verkehrsplanung zur Kenntnis und beschließt an der bestehenden Planung festzuhalten.

5. Herr S., Aachener Straße, vertreten durch CBH Rechtsanwälte, Schreiben vom 14.05.2012 (Anlage 23)

1. Es wird angeführt, dass die Planung die Konflikte des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht löse. Der Knotenpunkt Aachener Straße / Eschweiler Straße sei heute schon durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet, dass durch den mit dem Einzelhandelsvorhaben verbundenen zusätzlichen Verkehr noch weiter erhöht werde. Die CBH Rechtsanwälte GbR gibt an, dass durch die Verkehrsplanung, die im Gutachten der BSV vorgeschlagen wird, diese Konflikte nicht gelöst, sondern lediglich verlagert werden würden. Durch die Planung werde vor allem die Flüssigkeit des Verkehres auf der Aachener Straße gebremst, wodurch unmittelbar auch die Anbindung und Erreichbarkeit des Betriebes des Herrn S. benachteiligt werde. Für die Kundschaft aus dem Norden, Süden und Westen sei der Betrieb nun schlechter erreichbar. Das vorgelegte Verkehrskonzept betrachte lediglich das neu geplante Nahversorgungszentrum und berücksichtige nicht die bestehenden Anbindungen.

2. Durch die Planung fallen aufgrund des Umbaus an der südlichen Zufahrt auf den Knotenpunkt L136 / K10 zwei Stellplätze an der Aachener Straße weg. Hierdurch käme es zu einer deutlichen Verschlechterung der Parkplatzsituation für die Kunden des Herrn S..

3. Weitere Einwände richten sich gegen das Schallgutachten. Von dem Vorhaben würden Geräuschemissionen ausgehen, die zu Belästigungen der umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen führen würde. In dem Lärmgutachten seien hinsichtlich der Vorgänge auf dem Gelände Annahmen getroffen worden, ohne dass diese ausdrücklich als Annahmen gekennzeichnet worden seien. Es solle außerdem ein Sicherheitsspielraum berücksichtigt werden.

4. Die CBH Rechtsanwälte GbR führt an, dass die Planung eklatante Abwägungsmängel beinhalte, da sie die Einzelhandelssituation in Alsdorf falsch ermittelt und bewertet sowie die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen fehlerhaft oder gar nicht berücksichtigt habe. Im Einzelnen wird angeführt, dass der Entwurf des „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ nicht beachtet worden sei. Insbesondere sei gegen das im Entwurf definierte Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot) verstoßen worden. Es wird darauf verwiesen, dass Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche läge vor, wenn der Umsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner in dem, dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten, Gemeindebereich überstiege. In diesem Fall wäre durch die planende Gemeinde der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Auswirkungen vorlägen.
Das Vorhaben würde hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu einer Marktabschöpfung von 86% führen. Der Bereich Mariadorf/Begau sei schon heute ausreichend versorgt. Darin läge eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes, da besonders das Zentrum „Mariadorf“ negativ beeinträchtigt werde.

5. Das Beeinträchtigungsverbot würde hinsichtlich der Umsatzumverteilung verletzt und andere zentrale Versorgungsbereiche würden stark geschädigt. Das Vorhaben führe laut Gutachten der BBE Handelsberatung zu Umsatzumverteilungen in Höhe von 14% (jeweils „Mariadorf/Aachener Straße“ und „NVZ Hoengen/Warden“) bzw. 10% (NVZ Blumenrather Straße). Nicht unwesentliche schädliche Auswirkungen lägen ab Umverteilungen in Höhe von 10% des Bestandsumsatzes vor.

6. Der Stellungnahme ist ein Gutachten des Unternehmens „Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH“, Hamburg, beigefügt. Dieses komme zu dem Schluss, dass das geplante Vorhaben durchschnittlich 36 % des Umsatzes der bestehenden Einzelhandelsbetriebe binde. Um diese Auswirkungen zu verhindern müsse das Vorhaben auf insgesamt 1.200 m² Verkaufsfläche reduziert werden. Die andernfalls zu erwartenden Umsatzumverteilungen seien von einem solchen Gewicht, dass sie von rein wettbewerblichen, in Effekte städtebaulicher Art umschlagen würden. Ebenso seien Funktionsstörungen anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

7. Die CBH Rechtsanwälte GbR führt an, dass gemäß Einzelhandelserlass NRW negative Auswirkungen angenommen werden würden, wenn das Einzelhandelsvorhaben mehr als 35% der Kaufkraft im Nahbereich von 700 – 1000 m abgeschöpft werde. Dieser Wert werde überschritten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 305 „Am Viehau“ ist durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV) in Aachen ein Verkehrsgutachten **(Anlage 7)** erstellt worden, welches die verkehrstechnische Anbindung des

Vorhabens untersucht hat. Hierin wurden 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 eine Mikrosimulation erstellt. Diese ist einzig in der Lage, die Zusammenhänge im Verkehrsablauf wiederzugeben.
Auf Basis dieser Simulation wird deutlich, wie sich die Verkehrssituation gegenüber dem heutigen Stand durch die Planung verändern wird. Heute hat der Knotenpunkt eine unzureichende Qualität der Stufe F. Nach Durchführung sämtlicher Maßnahmen (Bau des ovalen Kreisverkehrs, Rechtsabbiegerspur an der nördlichen Kreuzungszufahrt von der Aachener Straße, Änderung der Ampelsignalisierung, Rechtsabbiegestreifen für den aus der K10 in die Aachener Straße einbiegenden Verkehr, Umbaumaßnahmen im südlichen Bereich der Aachener Straße) wird sich diese trotz der Verkehrszunahme auf eine ausreichende Qualität der Stufe C für den Kfz-Verkehr verbessern. 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 wurde eingebunden. Daneben wurde die Planung von einem weiteren Verkehrsbüro geprüft.
Einzelne Zufahrten werden sich zwar in ihrer Qualität verschlechtern (L136 Richtung Jülich, geradeaus und rechts, Eschweiler Straße Richtung Eschweiler, alle Richtungen), jedoch wird eine Vielzahl der anderen Ströme nach Durchführung der Maßnahmen Verbesserungen der Leistungsfähigkeit aufweisen. Somit kann die heute angespannte verkehrliche Lage entlastet werden. Im Rahmen der Umplanung sind somit alle Verkehrsbeziehungen, nicht nur die zu den beiden Vollsortimentern, berücksichtigt worden.

Zu 2. Es ist richtig, dass aufgrund der Umbaumaßnahmen einzelne Stellplätze an der Aachener Straße entfallen. Hierdurch kann die bisher einstreifige Kreuzungszufahrt auf zwei Fahrstreifen erweitert werden, was den Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich deutlich verbessert. Somit kann hier ein Vorteil für die Allgemeinheit erreicht werden, der in der Abwägung dem Wegfall einzelner Stellplätze voran gestellt wird. Bei den wegfallenden Stellplätzen handelt es sich um öffentliche Stellplätze, nicht um private Stellplätze des Herrn S..

Zu 3. Das Schallgutachten **(Anlage 12)** ist von einem anerkannten Gutachterbüro erstellt worden. In einem Bebauungsplanverfahren ist es üblich, ein Gutachten in gewisser Weise auf Basis von Annahmen zu erstellen. Im vorliegenden Fall ist so, dass die Annahmen aufgrund der langjährigen Erfahrung des Gutachterbüros und der engen Abstimmung mit dem Investor bei der Erstellung des Gutachtens extrem nah an den Tatsachen getroffen wurden. So ist zum Beispiel der Anlieferverkehr mit dem Investor abgestimmt. Aussagen zum Parkplatzverkehr sind anhand einschlägiger technischer Regelwerte getroffen worden, die im Gutachten aufgeführt sind. Aussagen zur Haustechnik, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist und aufgrund des abschließenden § 9 BauGB auch nicht sein kann, sind ebenfalls mit dem Investor bzw. dessen Architekten abgestimmt. Darüber hinaus ist das Schallgutachten mit der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde der Städteregion abgestimmt. Diese hat keine Bedenken zum Gutachten geäußert. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, Auswirkungen durch Geräuschimmissionen zu verhindern.

Zu 4. Bei Erstellung der in der Beteiligung einsehbaren Unterlagen lag der Entwurf des „Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel“ noch nicht vor. Hilfsweise wurde daher der ausgelaufene § 24a LEPro herangezogen, von dem anzunehmen war, dass die neue landesplanerische Regelung ähnliche Inhalte aufweisen wird. Zum Satzungsbeschluss ist die Begründung an die neue landesplanerische Regelung angepasst worden. Inhaltlich fand hierdurch keine Veränderung statt. Das geplante Nahversorgungszentrum liegt selbst im zentralen Versorgungsbereich „Mariadorf“,

kann diesen also nicht beeinträchtigen. Die im Ziel 3 des Entwurfes genannten Belange wurden in der Planung jedoch berücksichtigt. Wie in der Stellungnahme selbst dargestellt, entspricht der erwartete Umsatz des Vorhabens 86% der Kaufkraft im zugeordneten Einzugsbereich. Damit ist hinsichtlich des Umsatz/Kaufkraftverhältnisses nicht von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes auszugehen.
Die Kongruenz von Umsatz und Kaufkraft ist vorhabenbezogen zu ermitteln, nicht aber bezogen auf den gesamten Versorgungsbereich. Insofern ist es grundsätzlich unerheblich, ob im betreffenden Versorgungsbereich bereits versorgende Einzelhandelsbetriebe bestehen.

Zu 5. Zunächst ist festzustellen, dass die Begriffe „nicht nur unwesentliche Auswirkungen“ des § 11 Abs. 3 BauNVO und „wesentliche Beeinträchtigung“ des Ziels 3 nicht synonym zu verwenden sind. Die Rechtsfolge des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Sondergebietspflicht für die dort genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Rechtsfolge des Ziels 3 wäre bei synonymem Verständnis der o.g. Begriffe, dass Sondergebiete für die im § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nicht ausgewiesen werden dürften. Im Ergebnis käme dies dem Verbot großflächiger Einzelhandelsbetriebe gleich.
Nach den Erläuterungen zum Ziel 3 liegt eine wesentliche Beeinträchtigung vor, „wenn durch die Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 BauNVO eine Funktionsstörung zu erwarten ist. Eine Funktionsstörung ist dann zu erwarten, wenn die zentralen Versorgungsbetriebe so gestört werden, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr erfüllen können.“
Eine wesentliche Beeinträchtigung würde also z.B. dann vorliegen, wenn existenzgefährdende Kaufkraftabflüsse zu einer Schließung von Einzelhandelsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen führen. Dies kann jedoch laut Gutachten der BBE Handelsberatung (S. 38) **(Anlage 8)** für das ca. 1 km weiter westlich gelegene Nahversorgungszentrum (NVZ) Blumenrather Straße (0,3 bis 0,4 Mio. € Umsatzumverteilung) sowie für den ca. 3 km weiter nordwestlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und die zentralen Versorgungsbereiche in den angrenzenden Kommunen ausgeschlossen werden. Demnach bliebe bei Realisierung des Vorhabens die wohnortnahe Versorgung gewährleistet.
Das Nahversorgungszentrum Hoengen soll in Abstimmung mit der Bezirksregierung, der IHK und der Städteregion Aachen nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen werden. Diese Änderung wurde mit der Fortschreibung vom April 2012 **(Anlage 14)** in das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf eingearbeitet. Damit wäre die in Hoengen bzw. Warden lebende Bevölkerung ebenfalls dem Nahversorgungszentrum „Mariadorf/Aachener Straße“ zuzuordnen. Schließlich kommt das Gutachten der BBE Handelsberatung (S. 38) zu dem Schluss, dass existenzgefährdende Umsatzrückgänge auch für die im Bereich des im Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf ausgewiesenen NVZ Hoengen nicht zu befürchten sind.
Umsatzverteilungen innerhalb des NVZ „Mariadorf/Aachener Straße“ sind ebenfalls nicht als beachtlich im Sinne des Zieles 3 einzuschätzen. Es kommt auch hier nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen, da eine Betriebsaufgabe von der BBE Handelsberatung (S. 37f.) als unwahrscheinlich bewertet wird. Städtebaulich ist der Schutz bestehender Einzelhandelsbetriebe vor hinzukommender Konkurrenz sowie Fragen des Bedarfs an zusätzlichen Betrieben unmaßgeblich, sofern diese nicht in städtebauliche Folgen qualitativ umschlagen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 11 Rn. 57). Dies kann hier jedoch ausgeschlossen werden, da selbst im Falle einer Betriebsaufgabe eines Konkurrenzbetriebes innerhalb des NVZ „Mariadorf/Aachener Straße“ die Nahversorgungsfunktion des Zentrums auch durch das geplante Vorhaben erfüllt werden könnte, da das geplante Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich „Mariadorf/ Aachener Straße“ liegt.

Zu 6. Das beigefügte Gutachten **(Anlage 21)** führt zu keiner anderen Bewertung des Vorhabens. In Bezug auf das Kongruenzkriterium (siehe oben) bestätigt das Gutachten (S. 16f.) die Prognosen der BBE Handelsberatung **(Anlage 8)**. In Bezug auf die Umsatzumverteilungseffekte ist das Gutachten methodisch fraglich und stützt die behaupteten Werte nicht. Zum einen unterscheidet die Auswirkungsanalyse nicht zwischen Kaufkraftabzügen aus zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegener Standorte. Vielmehr wird für die gesamte so definierte „Zone 1“, zu der unter anderem das NVZ „Mariadorf/Aachener Straße“ selbst, das nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich angesehene NVZ Hoengen sowie der außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegene Aldi-Markt an der Aachener Straße zählen, eine Gesamtbetrachtung durchgeführt. Weiterhin wird im Einzugsbereich ein Nachfragepotential für nahversorgungsrelevante Sortimente von rund 58 Mio. € angegeben. Gleichzeitig sollen in diesem Bereich jedoch nur 28 Mio. € Umsatz generiert werden. Demzufolge bestünde hier ein deutliches Versorgungsdefizit. Dennoch wird angegeben, dass neue Vorhaben zöge 36 % der Umsätze aus innerhalb dieses Einzugsbereiches gelegenen Bereichen ab. Eine Differenzierung, die eine Bewertung möglich machen würde, wird nicht vorgenommen.
Auf das Gutachten der BBE **(Anlage 8)** sowie dessen Überprüfung durch die CIMA **(Anlage 9)** wird verwiesen.

Zu 7. Der Wert von 35% Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich bezieht sich auf großflächige Vorhaben, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen. Das geplante Vorhaben liegt jedoch im Nahversorgungszentrum „Mariadorf / Aachener Straße“, so dass diese Regelung nicht anzuwenden ist.

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung, zu den Schallimmissionen und zur Verkehrsplanung zur Kenntnis und beschließt an der bestehenden Planung festzuhalten.

<u>Anregungen und Hinweise durch die Träger öffentlicher Belange</u>

6. EBV GmbH, Schreiben vom 17.04.2011 (Anlage 24)

Seitens der EBV GmbH bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305 innerhalb eines Bereiches liege, für den der EBV Bergbauberechtigungen zum Abbau von Steinkohle besitze. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sei allerdings nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde aufgrund des Schreibens der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 25.05.2011 **(Anlage 25)** folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen: „Der Planungsbereich befindet sich im Entwicklungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Hier kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen“. Aus Sicherheitsgründen wird dieser Hinweis auch weiterhin im Bebauungsplan verbleiben.

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, der bereits vorhandene Hinweis im Bebauungsplan bleibt aus Sicherheitsgründen bestehen.

7. EWV Energie und Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 23.04.2011 (Anlage 26)

Die EWV GmbH äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305. Für die Sicherstellung der Stromversorgung müsse eine Ortsnetzstation auf dem Gelände errichtet werden. Die Detailabstimmungen hierfür erfolgen zwischen der EWV GmbH und dem Investor. Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen seien entsprechend der Richtlinien zu sichern und Mindestabstände seien einzuhalten. Kosten durch ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen oder die Anpassung der Straßenkappen seien vom Veranlasser zu tragen. Mit dem Schreiben werden darüber hinaus zwei Bestandspläne zur Lage von Strom- und Gasleitungen im Plangebiet überreicht.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Bestandspläne zur Lage von Strom- und Gasleitungen im Plangebiet werden an den Investor weitergeleitet. Auf dieser Grundlage erfolgt während der Bauausführung die Sicherung der Leitungen und Einhaltung der Mindestabstände. Die Kosten werden vom Investor als Veranlasser getragen.

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung bezüglich der Stromversorgung des Plangebietes zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit im Planvollzug adäquat Rechnung getragen.

8. Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Ville-Eifel, Schreiben vom 27.04.2012 (Anlage 27)

Der Landesbetrieb Straßenbau äußert zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 „Am Viehau“ keine grundsätzlichen Bedenken.
Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben die künftige Verkehrsentwicklung am Knotenpunkt L136 / K10 beeinflusst wird. Für die deshalb vorgesehene und mit dem Landesbetrieb abgestimmte Änderung des Knotenpunktes L 136 / K10 sei zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ville-Eifel und der Stadt Alsdorf eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Diese Vereinbarung werde vom Landesbetrieb erstellt. Mit dem Bau der Anbindung dürfe vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Abstimmung hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsentwicklung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW. Neben der Einrichtung einer zusätzlichen Rechtsabbiegerspur an der nördlichen Kreuzungszufahrt des Knotenpunktes L 136 / K10 und der Programmänderung der Lichtsignalanlage ist auch ein weiterer Rechtsabbiegerstreifen an der östlichen Zufahrt vorgesehen. Dadurch soll dem gesteigerten Verkehrsaufkommen aufgrund des neu zu errichtenden Einkaufscenters Rechnung getragen und ein Rückstau in den östlich des Knotenpunktes gelegenen Kreisverkehr verhindert werden. Laut dem Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 **(Anlage 7)** soll zur weiteren Stauraumverlängerung eine zweispurige Ausfahrt aus dem Kreisverkehr realisiert werden. Auch an der südlichen Kreuzungszufahrt (L136) wird der vorhandene Stauraum durch die Markierung einer zweiten Fahrspur bedarfsorientiert verlängert. Dabei wird ein Aufstellbereich für Linksabbieger in die Ehrenstraße berücksichtigt. Im Zuge dieses Umbaus 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. Zusätzlich wird durch eine Programmänderung der Lichtsignalanlage des Knotenpunktes L 136 / K10 eine separate Führung der Linksabbieger realisiert. Durch diese Maßnahmen verbessert sich für den Knotenpunkt, laut Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 **(Anlage 7)**, die Verkehrsqualität in Bezug auf den Kfz-Verkehr von Stufe F nach Stufe C. Insgesamt wird für den Knoten eine gleichbleibende Kfz-Verkehrsqualität der Stufe C und für den Fußgängerverkehr eine Qualitätsverbesserung von Stufe E/D auf D erreicht.

Hinsichtlich der genannten Verkehrsmaßnahmen wird eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Alsdorf und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (auch Städteregion Aachen) abgeschlossen. Die Regelungsbestandteile dieser Verwaltungsvereinbarung werden über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Alsdorf und dem Investor auf diesen übertragen. Die detaillierte Abstimmung der Ausführungsplanung und die Erarbeitung entspr. Verwaltungsvereinbarungen erfolgen parallel zum Bebauungsplanverfahren 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.

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

9. IHK Industrie- und Handelskammer Aachen, Schreiben vom 07.05.2012 (Anlage 28)

Seitens der IHK Aachen bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305, da das Vorhaben innerhalb des Nahversorgungszentrums Mariadorf liege und der voraussichtliche Umsatz die vorhandene Kaufkraft im räumlich und funktional zugeordneten Versorgungsbereich nicht überschreite. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufsflächenerweiterung des Discounters in den Planunterlagen besonders hätte erwähnt werden sollen, da damit weitere Auswirkungen gegenüber den bereits bekannten Planungen verbunden sind. Es wird um die Zusendung des aktuellen Standes der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Alsdorf gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:
In der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 20.05.2011 war für den Discounter in der Begründung noch eine Verkaufsfläche von 850 m² angegeben. Diese Zahl wurde jedoch im laufenden Verfahren angepasst, weshalb in den Unterlagen zur Offenlage vom 10.04.2012 eine Verkaufsfläche von 1.100 m² für den Discounter angegeben wurde. Dies ist der aktuelle Stand, welcher auch im STRIKT-Arbeitskreis abgestimmt **(Anlage 10)** und dessen Konsensfähigkeit durch die Mitglieder des Arbeitskreises bestätigt wurde **(Anlage 11)**. Grund für die Änderung ist eine Anpassung der Betriebsgröße, bedingt durch einen Nutzerwechsel für die Discounterfläche.
Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Alsdorf vom April 2012 **(Anlage 14)**, welche die aktuellen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche beinhaltet, wird an die IHK versendet.

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung bezüglich der Verkaufsflächenänderung des Discounters zur Kenntnis; den geltend gemachten Belangen ist damit adäquat Rechnung getragen.

10. EHDV Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e.V., Schreiben vom 10.05.2012 (Anlage 29)

Der EHDV hat keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 und verweist darüber hinaus auf das Schreiben vom 16.03.2012 **(Anlage 30)** zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau -. In diesem Schreiben wird 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 8)** bei der BBE Handelsberatung in Auftrag gegeben worden, welches im Laufe des Verfahrens aktualisiert wurde. Dieses Gutachten legt die Tragfähigkeit eines Einkaufscenters 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 9)**. 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 und seiner Fortschreibung vom April 2012 **(Anlage 14)** der Stadt Alsdorf übereinstimmt und Versorgungsdefizite durch die Planung gedeckt werden können. Auch die Vorgaben des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) werden erfüllt **(Anlage 11)**. Die Auswirkungsanalyse **(Anlage 8)** 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.

11. Landesbetrieb Straßenbau NRW - Autobahnniederlassung Krefeld -, Schreiben vom 10.05.2012 (Anlage 31)

Der Landesbetreib verweist auf sein Schreiben vom 06.06.2011 **(Anlage 32)**. Laut diesem Schreiben werden gegen die o. a. Bauleitplanung seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW keine Bedenken erhoben, wenn folgende Punkte beachtet werden:

1. Der Nahbereich entlang der Autobahn unterliege den Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG), wonach die, in den „Allgemeinen Forderungen“ **(Anlage 32)** dokumentierten, Belange der Straßenbauverwaltung zu berücksichtigen seien. Es sei 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 seien innerhalb der Werbeverbotszonen grundsätzlich verboten und

bedürften in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

3. Ebenso sei auszuschließen, dass blendende Lichtquellen vom Plangebiet aus mit Wirkung zur Autobahn angebracht werden.

4. Gegenüber der Straßenbauverwaltung könnten weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden.

5. Den klassifizierten Straßengrundstücken dürfe weder mittelbar noch unmittelbar Oberflächenwasser von den Anliegergrundstücken zugeführt werden.

6. Sogenannte „Pflichtstellplätze“ seien als feste Bestandteile eines Gebäudekomplexes anzusehen und daher gelte auch für sie das Anbauverbot.

7. Darüber wird um die Beachtung der Anbaubeschränkungszone der Bundeautobahn 44 gebeten. Laut Bebauungsplan sei in einer Entfernung von 110 Metern zur BAB 44 eine Fläche für einen Werbepylon ausgewiesen worden. Vorsorglich wird deshalb darauf hingewiesen, dass gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen sei, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen könnten. Vom städtischen Bauordnungsamt sei daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen können, nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung aufgestellt werden dürften.

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 ist bereits in die textlichen Festsetzungen zum 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 Bebauungsplan **(Anlage 2)** 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 Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - um die Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens, welches selbst Schallemissionen verursacht. Diese wurden im Rahmen des Schallschutzgutachtens **(Anlage 12)** 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.

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 Bebauungsplanes werden die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze als innerhalb des Sondergebietes zulässig festgesetzt. Diesbezüglich wird zur Kenntnis genommen, dass diese Stellplätze als feste Bestandteile eines Gebäudekomplexes anzusehen sind. Die Stellplatzflächen liegen außerhalb der Anbauverbotszone von 40 m gemäß § 9 FStrG. Innerhalb der Baubeschränkungszone von 40 bis 100 m zu Bundesstraßen wird davon ausgegangen, dass die zuständige Stelle der Straßenbauverwaltung der Errichtung zustimmt. Dies ist durch die Vorprägung aufgrund eines rechtsgültigen Bebauungsplanes (BP 256) gegeben.

Zu 7. Die Anbaubeschränkungszone zur Bundeautobahn 44 wird beachtet. Die Fläche für den Werbepylon wird in einer Entfernung von 110 Metern zur BAB 44 ausgewiesen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird die Straßenbauverwaltung gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung beteiligt. Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn durch die Errichtung des Werbepylonen gestört wird, da diese von der Plangebietsfläche durch einen Wall, der begrünt wird, getrennt ist.

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Verkehrs auf der Bundesautobahn zur Kenntnis, den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

12. Städteregion Aachen, Schreiben vom 15.05.2012 (Anlage 33)

Seitens der Städteregion Aachen werden von folgenden Ämtern Stellungnahmen abgegeben:

- A 70 - Umweltamt
  - Wasserwirtschaft
  - Immissionsschutz
  - Landschaftsschutz
- A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr

1. A 70 Umweltamt – Wasserwirtschaft

Der Bereich Wasserwirtschaft des Umweltamtes der Städteregion führt an, dass die geplante Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage gemäß dem vorgelegten Bodengutachten grundsätzlich möglich erscheine. Das Bodengutachten enthalte jedoch keine gutachterliche Bewertung der Versickerungsfähigkeit, sondern gäbe Durchlässigkeitsbeiwerte für zwei Bohrungen an. Eine Bemessung der Versickerungsanlage und entsprechende hydraulische Nachweise lägen nicht vor. Diese Angaben seien für eine wasserwirtschaftliche Bewertung erforderlich. Aufgrund möglicher Abweichungen der Bodenschichten im Untersuchungsbereich könne eine Versickerung in Teilbereichen nicht möglich sein und eine Erlaubnis könne versagt werden. In diesem Fall müsse das Niederschlagswasser über die städtische Kanalisation entsorgt werden.
Weiterhin führt das Umweltamt an, dass für die Ableitung des Niederschlagswasser gemäß §§ 8 – 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen sei. Erst danach sei die Erschließung der Baugrundstücke gesichert. Alternativ könne die Stadt einen entsprechenden Regen- oder Mischwasserkanal vorhalten.
Das anfallende Schmutzwasser sei der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten

2. A 70 Umweltamt - Immissionsschutz

Die Abteilung Immissionsschutz verweist auf die Stellungnahme vom 14.06.2011 **(Anlage 34)**. Hierin wurde mitgeteilt, dass gegen das Planvorhaben keine Bedenken erhoben werden, wenn die schalltechnische Untersuchung der ADU Cologne über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums „Mariadorfer Dreieck“, Stand Mai 2011 **(Anlage 12)**, Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - werde.

3. A 70 Umweltamt - Landschaftsschutz
Die Abteilung Landschaftsschutz führt auf, dass aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Lediglich der am 14.06.2011 **(Anlage 34)** vorgebrachte Hinweis bezüglich der Abgrenzung der Grünflächen an der West- und Nordseite sei nicht berücksichtigt. Mit Schreiben vom 14.06.2011 hatte die Abteilung Landschaftsschutz angeregt, 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, um einer Nutzung als Lagerfläche oder Ähnlichem entgegenzuwirken.

4. A 61 - Immobilienmanagement
Das Amt 61, Immobilienmanagement und Verkehr, führt an, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Es wird darauf verwiesen, dass die verkehrlichen Maßnahmen im Zusammenhang der Erschließung des Verbrauchermarktzentrums dem Ordnungsamt der Stadt Alsdorf oblägen. Zur Durchführung der straßenbaulichen Maßnahmen sei der Stadt Alsdorf der Entwurf einer Verwaltungsvereinbarung übersandt worden, in der die Kosten zur Erschließung des Verbrauchermarktzentrums zu Lasten der Stadt Alsdorf geregelt seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit bei Ausweisung einer Fläche für Versickerungsanlagen nachzuweisen. Dies ist erfolgt. Gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, kann das Regenwasser auf dem Grundstück in den Kiesen versickert werden. Für die im Bereich der Versickerungsanlage anstehenden schluffigen, stark sandigen Kiese ist gemäß den Angaben des Gutachtens der IBL Laermann GmbH vom 05.08.2009 **(Anlage 13)** ein Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $k = 2 \cdot 10^{-5}$ m/s in Ansatz zu bringen. Dieser Wert liegt damit innerhalb des vom DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, geforderten Durchlässigkeitsspektrums von $k = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $k = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s. Die geplante Versickerung über eine Mulde ist somit möglich. Für die Bemessung der Versickerungsanlage ist gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, ein Bemessungs-k-Wert von $k = 2 \cdot 10^{-5}$ m/s in Ansatz zu bringen. Diese Bemessung erfolgt im Rahmen der Erstellung der Baugenehmigung und wird dem Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis beigefügt. Die in der geplanten Aushubebene anstehenden, schwach durchlässigen Schluffe sind vollständig auszuheben und durch ein ausreichend durchlässiges (Durchlässigkeitsbeiwert k ca. $2 \cdot 10^{-5}$ m/s) und nicht bindiges (Feinkornanteil < 10 Gew.-%) Lockergesteinsmaterial zu ersetzen (vgl. Dr. F. Krause 2011, Geotechnisches Gutachten). Der Nachweis der Versickerungsmöglichkeit ist somit in ausreichender Detaillierung für die Ebene des Bebauungsplanverfahrens erbracht. Um dies trotzdem noch einmal zu überprüfen, wurden zwischenzeitlich vier weitere Bohrungen innerhalb der Fläche für die geplante Versickerungsanlage durchgeführt **(Anlage 35)**. Alle diese Bohrungen weisen eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesem Bereich nach und bestätigen somit die bisherigen gutachterlichen Ergebnisse.
Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Baugenehmigung einzuholen.
Der Anschluss des Schmutzwassers an die öffentliche Kanalisation ist gegeben. Der Kanalanschluss erfolgt über eine Anbindung an die örtliche Kanalisation in der Alten Wardener Straße.

Zu 2. Bereits in die Planunterlagen der Offenlage wurde aufgenommen, dass die schalltechnische Untersuchung der ADU Cologne über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums „Mariadorfer Dreieck“, Stand Mai 2011, **(Anlage 12)** Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - wird.

Zu 3. Die Anregung vom 14.06.2011 wurde im Rahmen der Abwägung überwunden. Für die privaten Grünflächen gibt es im Plan bereits Festsetzungen zur Begrünung. Diese werden nach wie vor als ausreichend erachtet. 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 4. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Abstimmung hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsentwicklung mit der Städteregion Aachen. Neben den Maßnahmen am Knotenpunkt L 136 / K10, an denen auch der Landesbetrieb Straßen NRW beteiligt ist, ist auch die Anbindung des Nahversorgungszentrums an die K 10 über den Umbau des bestehenden Kreisverkehres zu einem ovalen Kreisverkehr geplant. Laut dem Verkehrsgutachten der BSV GmbH vom Januar 2012 **(Anlage 7)** ist hierdurch eine leistungsfähige und sichere Anbindung des Nahversorgungszentrums gewährleistet.
Hinsichtlich der genannten Umbaumaßnahmen wird eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Alsdorf und der Städteregion Aachen, Amt 61 abgeschlossen. Die Regelungsbestandteile dieser Verwaltungsvereinbarung werden über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Alsdorf und dem Investor auf diesen übertragen. Die detaillierte Abstimmung der Ausführungsplanung und die Erarbeitung entspr. Verwaltungsvereinbarungen erfolgen parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der Städteregion Aachen durch den Fachbereich 4 – Bauen und Verkehr/ FG 4.1 Bauverwaltung / FG 4.3 Hoch-, Tiefbau- und Verkehrsplanung der Stadt Alsdorf.

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Wasserwirtschaft, zum Immissionsschutz, zum Landschaftsschutz und zur Verkehrsplanung zur Kenntnis. Den geltend gemachten Belangen wird mit dem vorbeschriebenen Vorgehen im weiteren Verfahren adäquat Rechnung getragen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt auch weiterhin von einer Verpflichtung zur Einzäunung der privaten Grünflächen an der Nord- und Ostseite abzusehen.

Darstellung der Rechtslage:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 - 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 noch erforderlichen Verträge zwischen dem Investor und der Stadt Alsdorf werden vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Diese Verträge werden die zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicherstellen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - wird ein Einzelhandelsvorhaben im zentralen Versorgungsbereich realisiert. Das geplante Einkaufscenter dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches “Mariadorf” und damit der nachhaltigen, wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.
Darüber hinaus 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.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - wird die Grundlage zur Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich geschaffen.

Anlage/n:

Anlage 1	Abgrenzung des Plangebietes
Anlage 2	Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau -
Anlage 3	Textliche Festsetzungen
Anlage 4	Begründung und Umweltbericht
Anlage 5	Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau -
Anlage 6	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Anlage 7	Verkehrsgutachten
Anlage 8	Auswirkungsanalyse
Anlage 9	Gutachten der CIMA Beratung und Management GmbH
Anlage 10	Projektbeschreibung für STRIKT Genehmigung
Anlage 11	Bestätigung der Konsensfähigkeit des Vorhabens mit dem städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen
Anlage 12	Schalltechnische Untersuchung
Anlage 13	Boden- und Versickerungsgutachten
Anlage 14	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes April 2012
Anlage 15	Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage vom 05.04.2012
Anlage 16	Anschreiben zur Offenlage vom 10.04.2012
Anlage 17	Übersicht der Anregungen der Träger öffentlicher Belange
Anlage 18	Herr N., Schreiben vom 07.05.2012
Anlage 19	Siedlergemeinschaft Alsdorf Begau, Schreiben vom 10.05.2012
Anlage 20	Siedlergemeinschaft Alsdorf Begau, Schreiben vom 23.03.2012
Anlage 21	CBH Rechtsanwälte i.A. der Nepomuck Immobilien GmbH & Co. KG und der REWE Nepomuck GmbH & Co. KG, Schreiben vom 14.05.2012

Anlage 22 CBH Rechtsanwälte i.A. von Herrn K., Schreiben vom 14.05.2012

Anlage 23 CBH Rechtsanwälte i.A. von Herrn S., Schreiben vom 14.05.2012

Anlage 24 EBV GmbH, Schreiben vom 17.04.2012

Anlage 25 Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 17.04.2012

Anlage 26 EWV Energie und Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 23.04.2012

Anlage 27 Straßen NRW – Regionalniederlassung Ville-Eifel, Schreiben vom 27.04.2012

Anlage 28 IHK Industrie- und Handelskammer Aachen, Schreiben vom 07.05.2012

Anlage 29 EHDV Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e.V., Schreiben vom 10.05.2012

Anlage 30 EHDV Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e.V., Schreiben vom 16.03.2012

Anlage 31 Straßen NRW – Autobahnniederlassung Krefeld, Schreiben vom 10.05.2012

Anlage 32 Straßen NRW – Autobahnniederlassung Krefeld, Schreiben vom 06.06.2011

Anlage 33 Städteregion Aachen, Schreiben vom 15.05.2012

Anlage 34 Städteregion Aachen, Schreiben vom 14.06.2011

Anlage 35 Ergebnisse der weiteren Bodenuntersuchungen zum Nachweis der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit