

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
Ausschuss für Stadtentwicklung	
<p><b>Bebauungsplan Nr. 326 - Allensteiner Straße -</b>  <b>a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) zum Bebauungsplan Nr. 326 - Allensteiner Straße -</b>  <b>b) Billigung des Vorhaben-und Erschließungsplanes</b>  <b>c) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung</b></p>	

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
Technische Beigeordnete

\_\_\_\_\_  
Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 326 – Allensteiner Straße – als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße.
- c) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

## Darstellung der Sachlage:

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 326

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 326 – Allensteiner Straße - befindet sich im Stadtteil Alsdorf – Ost am Kurt-Koblitz-Ring (B57). Er umfasst die Flurstücke 318, 347 und 338, Flur 31 in der Gemarkung Alsdorf-Mitte. Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Luisenstraße,
- im Osten durch die Allensteiner Straße,
- im Süden durch die Privatflurstücke 370, 296 und 532, Flur 32,
- im Westen durch die B 57 (Kurt-Koblitz-Ring) begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 326 – Allensteiner Straße - ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,76 ha.

### Planerische Rahmenbedingungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 06/2003) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ (Rechtskraft 28.02.2005) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 326 nicht enthalten.

Der Flächennutzungsplan 2004 (FNP) der Stadt Alsdorf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 326 als „gemischte Baufläche“ dar.

Der Bebauungsplan 326 überplant den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.106 - 1. Änderung - Am langen Pfädchen -. Dieser Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 326 „Mischgebiet“ (MI) fest (**Anlage 2**). Das geplante Vorhaben ist grundsätzlich in einem Mischgebiet realisierbar. Um hier aber der etwaigen Rechtsunsicherheit einer sog. Briefmarkenplanung für ein Einzelgrundstück entgegenzuwirken, soll im Bebauungsplan die Art der Nutzung als „Sondergebiet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (SONVZ1) sowie Sondergebiet für Tankstelle“ (SONVZ2) festgesetzt werden (**Anlage 3**). Mit der Ausweisung SONVZ können die textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) des Bebauungsplanes Nr. 326 der üblichen Planungsrechtspraxis entsprechend spezifisch und bedarfsgerecht auf das Einzelhandelsvorhaben zugeschnitten werden. Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24 – Allensteiner Straße wird für die geplanten Sondergebiete (SONVZ1) sowie (SONVZ2) entsprechend im Parallelverfahren vorgenommen.

### Anlass und Ziel der Planung

Die Firma ALDI GmbH & Co. KG, Mariadorfer Str. 1, 52249 Eschweiler hat den Antrag gestellt, durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 326 - Allensteiner Straße - die planungsrechtliche Grundlage für die Vergrößerung der Verkaufsfläche der ALDI

Süd Filiale sowie die Revitalisierung der baulichen Anlage (Tankstelle einschließlich ihrer Verkaufsräume) zu schaffen (**Anlage 5 und 6**).

Die Erneuerung der politischen Rahmenbedingungen, sowie die Veränderung der demographischen und sozioökonomischen Entwicklung bedingen eine dynamische Entwicklung des modernen Einzelhandels. Dabei hat die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche eine hohe städtebauliche Bedeutung zur Sicherung der Innenentwicklung und Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung.

Die Stadt Alsdorf hat bereits im Jahr 2008 von der BBE Unternehmensberatung GmbH ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet erstellen lassen. Mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept liegen aktuelle Zahlen zum Einzelhandelsbestand und seiner Entwicklung vor. Darüber hinaus wurden zentrale Geschäftsbereiche städtebaulich abgegrenzt und Aussagen zu räumlichen und absatzwirtschaftlichen Entwicklung getroffen.

Hinsichtlich der Erweiterung der ALDI Süd Filiale sind von besonderem Interesse die in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie zum Umsatz getroffenen Aussagen. Demnach erreicht der Umsatz (213 Mio. €) in Alsdorf eine Größenordnung von 93 % des verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (242,4 Mio. €). Besonders hohe Werte ergeben sich in der Branche „Nahrungs- und Genussmittel“, die eine Zentralitätskennziffer von 113% erreicht. Die einwohnerbezogene Einzelhandelsverkaufsfläche liegt in Alsdorf bei 1,33 m<sup>2</sup> je Einwohner. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von 1,5 m<sup>2</sup> je Einwohner, verzeichnet die Stadt Alsdorf somit einen im Vergleich leicht unter dem Durchschnitt liegenden Flächenbesatz. Um innerhalb des Alsdorfer Stadtgebietes eine flächendeckende Grund- und Nahversorgung sicherzustellen, soll der Bevölkerung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 künftig die Möglichkeit geboten werden, Waren des täglichen Bedarfs wohnungsnah und damit vorrangig fußläufig erwerben zu können.

Aufgrund der günstigen Lage - Nähe zur Innenstadt und den stark frequentierten Straßen mit überörtlicher Bedeutung – sowie der bereits bestehenden Wohnnutzung in der Umgebung eignet sich das Plangebiet besonders gut für die Entwicklung des Einzelhandels in Alsdorf. In den Wohngebieten der näheren Umgebung leben sehr viele ältere Menschen, diese werden zunehmend auf eine fußläufig erreichbare Nahversorgung angewiesen sein. Aus diesem Grund soll die hier bestehende Nutzung geordnet und gezielt gelegt werden. Darüber hinaus bietet die städtebauliche Neuordnung die Möglichkeit, das Nahversorgungsdefizit des Stadtviertels, sowie der unmittelbar angrenzenden Quartiere durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie eine verbesserte Warenpräsentation zu beheben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.106 – 1. Änderung lässt die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche aufgrund des Zuschnitts der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zu. Daher ist zur Realisierung des geplanten Vorhabens eine Änderung der planungsrechtlichen Grundlage durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Die Stadt Alsdorf reagiert daher planerisch in der ihr gebotenen Sorgfalt, wenn eine Errichtung oder Erweiterung des nachbeschriebenen Vorhabens an solchen Standorten ansteht, die den Zielen der Stadt Alsdorf nicht widerspricht.

## Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße – verfolgt das Ziel, einen innerstädtischen, gut funktionierenden Einzelhandelsstandort in seiner geordneten Struktur zu stärken. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels von ca. 779 m<sup>2</sup> auf maximal 1.120 m<sup>2</sup>, soll ein großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment entstehen. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu schaffen, wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Allensteiner Straße, Nahversorgungszentrum“ (SONVZ1) festgesetzt (**Anlage 4**).

Gleichzeitig soll durch einen Teilrückbau der ARAL Tankstelle, eine Revitalisierung der bestehenden baulichen Anlage (Tankstelle und Einzelhandelsdiscounter) vorgenommen werden. Um eine geordnete Nutzung zu gewährleisten wird gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle, Nahversorgungszentrum“ (SONVZ2) festgesetzt (**Anlage 4**).

## Erschließungskonzept

Die vorhandene Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Zur Sicherung der inneren Erschließung wird für den KFZ-Verkehr eine schleifenförmige Erschließung hergestellt, die derzeit jeweils eine Zu- und Ausfahrt an der Luisenstraße und Allensteiner Straße hat und eine neue zusätzliche Ausfahrt an der Allensteiner Straße bekommt (**Anlage 7**). Die LKW An- und Abfahrt wird über die „nördliche Alternative“ (Anfahrt von Norden, Abfahrt nach Norden) abgewickelt. Der Parkplatz wird den neuen Erfordernissen angepasst und soll für den Nachweis der für den Einzelhandel erforderlichen Stellplätze dienen. Über den Parkplatz soll auch die Anlieferung des Einzelhandels abgewickelt werden. Für Fußgänger und Radfahrer ist der Betrieb bereits aus allen Richtungen gut erreichbar. Im Plangebiet sind des Weiteren mehrere – in alle Richtungen – verlaufende Fußwege vorgesehen bzw. vorhanden, die auch die Anbindung des bestehenden Wohngebietes an den Einzelhandel herstellen.

Durch das geplante Bauvorhaben Erweiterung der ALDI Süd Filiale und Teilrückbau der ARAL Tankstelle (44 % Gebäudevolumen Rücknahme) werden kaum signifikante zusätzliche Verkehre erzeugt. Der höheren Frequentierung durch die Flächenerweiterung der ALDI Süd Filiale steht die niedrigere Verkehrserzeugung durch den Wegfall der sonstigen Nutzungen neben der ARAL Tankstelle gegenüber. Die bisherigen Ein- und Ausfahrt unmittelbar am Gebäude der ALDI Süd Filiale entfällt und wird überbaut. Die belastete Verkehrsqualität an Knotenpunkt Allensteiner Straße Ecke Luisenstraße, wird im Zuge der Maßnahme durch die Verlagerung der Ausfahrt in Richtung Süden deutlich verbessert (längere Aufreihungsmöglichkeit in der Allensteiner Straße, hierdurch bedingter besserer PKW- Abfluss von der Liegenschaft). Ansonsten wird der Bestand nicht verändert. Ein Verkehrsgutachten ist von der Vorhabenträgerin in Auftrag gegeben.

Der Bebauungsplan (**Anlage 3**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) liegt dieser Vorlage bei.

## Darstellung der Rechtslage:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 326 wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung durchgeführt.

Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 326 der Abschluss eines Durchführungsvertrages, der dem Vorhabensträger zur Realisierung der geplanten Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Die Herstellung der ergänzenden Erschließung und die ggf. notwendige Umsetzung des ökologischen Ausgleichs erfolgt durch den Vorhabensträger. Der Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße - hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Alsdorf.

### **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Der Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße - schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, dass innerhalb des Plangebietes ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment realisiert werden kann. Damit ist langfristig die Versorgung der Bevölkerung in Alsdorf-Ost, Kellersberg und Schaufenberg mit entsprechenden Gütern gewährleistet. Ferner ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder betriebsgefährdenden Umsatzverlagerungseffekte für den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren Blumenrather Straße und Mariadorfer Dreieck oder die Nachbarkommunen zu erwarten sind. Hierzu wird eine Tragfähigkeitsanalyse durchgeführt.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines bereits bebauten Gebietes und daher anthropogen stark geprägt. Aufgrund der bestehenden vollflächigen Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 326, ist ein ökologischer Ausgleich nur gering erforderlich, und trifft für den Fall der Veräußerung der städtischen Fläche, Flurstück 347 zu, welche heute als Grünfläche genutzt wird und zukünftig in die Parkplatzgestaltung integriert werden soll. Der Ausgleich wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 326 vorgenommen.

### **Anlage/n:**

**Anlage 1:** Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße

**Anlage 2:** Bebauungsplan Nr.106 – 1. Änderung – Am langen Pfädchen

**Anlage 3:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße

**Anlage 4:** Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße

**Anlage 5:** Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße

**Anlage 6:** Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße

**Anlage 7:** Erschließungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße

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

(Beratungsverlauf der Vorlage 2012/0211 mit Realisierungsvermerk und Beschlussinformationen)

## **Beschlüsse:**