

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum                      Gremium	
<p><b>Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24 - Alleinsteiner Straße</b>  <b>a) Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24 - Alleinsteiner Straße</b>  <b>b) 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 zur Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 24 – Allensteiner Straße -. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets geht aus dem beigefügten Lageplan hervor (**Anlage 1**), der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

## Darstellung der Sachlage:

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil Alsdorf – Ost am Kurt-Koblitz-Ring (B57). Es 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 der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 die Fläche des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ (Rechtskraft 28.02.2005) ist das Plangebiet nicht enthalten.

Der Flächennutzungsplan 2004 (FNP) der Stadt Alsdorf stellt für den gesamten Geltungsbereich der FNP Änderung Nr. 24 „gemischte Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße setzt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ein Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Allensteiner Straße, Nahversorgungszentrum“ (SONVZ1) sowie gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO ein Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Tankstelle, Nahversorgungszentrum“ (SONVZ2) fest. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 – Allensteiner Straße – wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.326 – Allensteiner Straße – durchgeführt.

### Anlass und Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24 – Allensteiner Straße ist es, auf den Flurstücken 318, 388 und 347 Flur 31 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes ALDI Süd Filiale sowie eine Revitalisierung der ARAL Tankstelle einschließlich des Einzelhandelsdiscounters zu schaffen (**Vorlage 2012 / 0211**). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2004 stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ dar. Mit der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die „gemischte Baufläche“ in „Sondergebiet“ geändert werden. Durch die Änderung der gegenwärtigen Ausweisung „gemischte Baufläche“ in „Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs.3 Nr. 1 BauNVO sowie § 11 Abs. 2 S.1 BauNVO, ist es möglich, dass der Einzelhandel in der zu genehmigenden erweiterten Form festgeschrieben wird und mögliche Geschäftserweiterungen sowie Neuansiedlungen anderer Einzelhandelsnutzungen verhindert werden können. Damit werden einerseits schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf oder andere Gemeinden vermieden, andererseits wird damit einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorgebeugt, die durch die Ansiedlung anderer Gewerbetreibender verursacht werden könnte. Das Sondergebiet SO – gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit § 11 BauNVO schafft eine strukturierte städtebauliche

Entwicklung, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit auch dazu beiträgt, dass die Fläche einer langfristigen geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt wird. Ziel der FNP Änderung ist somit auch an einer städtebaulich integrierten Lage Trading down Effekte zu unterbinden.

#### Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 soll der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 326 – Allensteiner Straße – (**Vorlage 2012 / 0211**) von der gegenwärtigen Ausweisung „gemischte Baufläche“ (**Anlage 2**) in Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Allensteiner Straße, Nahversorgungszentrum“ (SONVZ1) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Tankstelle, Nahversorgungszentrum“ (SONVZ2) gemäß § 11 Abs. 2 S.1 BauNVO geändert werden (**Anlage 3**), damit der Bebauungsplan Nr. 326 daraus entwickelt werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 326 erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### Darstellung der Rechtslage:

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 – Allensteiner Straße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung durchgeführt.

#### Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Mit der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine finanziellen Auswirkungen verbunden.

#### Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Der ökologische Ausgleich zum Eingriff wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 326 – Allensteiner Straße - ermittelt. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes gewährleistet eine langfristige Versorgung der Bevölkerung in Alsdorf-Ost, Kellersberg und Schaufenberg mit nahversorgungsrelevanten Gütern. 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.

#### Anlage/n:

**Anlage 1:** Lageplan zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes – Allensteiner Straße –

**Anlage 2:** bisheriger Flächennutzungsplan 2004 – Allensteiner Straße -

**Anlage 3:** geplante 24. Änderung des Flächennutzungsplanes – Allensteiner Straße -

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

(Beratungsverlauf der Vorlage 2012/0253 mit Realisierungsvermerk und Beschlussinformationen)

## **Beschlüsse:**