

**öffentliche Sitzung**

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
30.01.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p><b>Bebauungsplan Nr.341 – Eschweilerstraße-Ost (Lidl-Erweiterung)</b>  <b>a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.341 – Eschweilerstraße-Ost</b>  <b>b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes und des Bebauungsplanes Nr.341 – Eschweilerstraße-Ost</b>  <b>c) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b></p>	

_____	_____	gez. Hermanns
Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Assessor
_____	_____	_____
Dezernent	Kaufm. Betriebsleiter ETD	Techn. Betriebsleiter ETD
_____	_____	
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan hervor (**Anlage 1**), der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost (**Anlage 2**).
- c) beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

## **Darstellung der Sachlage:**

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße Ost (Lidl-Erweiterung) – befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Alsdorf-Mariadorf. Es handelt sich um den bereits durch einen Lidl-Discountmarkt genutzten Standort, der umgebaut und erweitert werden soll.

Im Norden wird das Plangebiet von der „Eschweiler Straße“ begrenzt. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 44, im Süden grenzen die zu den Wohnhäusern Ehrenstraße 1a - 7 zugehörigen Gartengrundstücke an das Plangebiet an. Westlich des Standortes liegen die Hausgrundstücke Aachener Straße 29 -45.

Insgesamt umfasst das Plangebiet in der Flur 17 die Flurstücke 780, 781, 794, 799, 779 und 793 teilweise. Die Größe des Plangebietes beträgt 5.587 m<sup>2</sup>.

Jenseits der Eschweiler Straße ist ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogeriemarkt errichtet worden. Im Zuge dieses Projekts wurden auch die Erschließungsbedingungen durch die Erweiterung einer bereits vorhandenen Kreisverkehrsanlage verbessert. Der Standort für den um- und ausgebauten Lidl-Discountmarkt soll ebenfalls über diesen Kreisverkehr erschlossen werden.

### Planerische Rahmenbedingungen

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet und seine Umgebung einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch die A 44 als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ begrenzt. Der Textteil des Regionalplans definiert das Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur im ASB geplant werden sollen.

Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans insofern nicht entgegen.

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt baurechtlich gesehen im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II ‚Baesweiler - Alsdorf – Merkstein‘ der Städte Region Aachen.

#### *Flächennutzungsplan*

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf stellt für den gesamten Bereich der Plangebietsfläche „Gemischte Baufläche“ dar. Die Fläche im östlichen Randbereich bis hin zur Bundesautobahn ist als „Naturnahe Grünfläche“ dargestellt. Im Parallelverfahren soll für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 341 die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ in die Darstellung eines „Sondergebiet Nahversorgungszentrum SO – NVZ“ geändert werden.

#### *Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf*

Der Projektstandort befindet sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf aus dem Jahr 2009 innerhalb des als Nahversorgungszentrum klassifizierten zentralen Versorgungsbereiches „Mariadorf/ Aachener Straße“. Dieses

Nahversorgungszentrum erstreckt sich ausgehend vom Kreuzungsbereich Aachener Straße/Eschweilerstraße im Süden in nördliche Richtung die Jülicher Straße entlang und wird hier durch die Achse Böckler- bzw. Wardener Straße begrenzt. Im Wesentlichen werden die hier an der Achse Aachener Straße bzw. Jülicher Straße angrenzenden Grundstücksflächen dem Versorgungsbereich zugeschrieben. Auch das Nahversorgungszentrum „Am Viehau“ ist Bestandteil dieses zentralen Nahversorgungsbereichs. Aufgrund der Lage des Standortes für die LIDL-Erweiterung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gilt der Standort als städtebaulich integriert.

Eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, August 2013 (**Anlage 3**) kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Alsdorf haben wird. Strukturgefährdungen in den Nachbargemeinden können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes ebenfalls ausgeschlossen werden.

### *überplante Bebauungspläne*

Der Bebauungsplan Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost überplant Teile des seit dem 27.05.2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 246 – „Mariadorf-Ost“ (**Anlage 4**), welcher für den Geltungsbereich des Vorhabengrundstücks MI - Mischgebiet mit einer GRZ = 0,6 und einer GFZ = 0,6 bei eingeschossiger Bauweise festsetzt. Die westlich angrenzende Wohnbebauung wird planungsrechtlich durch ein WA - Allgemeines Wohngebiet erfasst, während die nördlich angrenzende zur Aachener Straße hin orientierte Bebauung ebenfalls der Mischgebietsfestsetzung unterliegt.

### Anlass und Ziel der Planung

Der Standort wird zurzeit bereits durch einen Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m<sup>2</sup> genutzt. Weitere Einrichtungen und Nebenanlagen existieren auf dem Grundstück nicht. Das auf der Nordseite der Eschweiler Straße errichtete Einzelhandelszentrum ergänzt einen bereits gut ausgestatteten städtischen Bereich mit weiteren attraktiven Einzelhandelsnutzungen.

Der bestehende Lidl-Discountmarkt wird auch in Zukunft als integraler Bestandteil dieses umfassenden Einzelhandelsangebots gesehen und bedarf insofern der inhaltlichen und städtebaulichen Aufwertung. Die Absicht des Marktbetreibers, das Marktgebäude vollständig zu erneuern und den Standort auf die nördlich angrenzenden Flurstücke 779, 780, 781 und 793 und 793 tlv. auszudehnen, steht insofern im Einklang mit der gesamten städtebaulichen Entwicklung des Planungsraumes.

Die momentanen Einkaufsbedingungen des 800 m<sup>2</sup> großen Marktes entsprechen aufgrund der Enge des Gebäudekörpers bereits seit längerer Zeit nicht mehr den Anforderungen der Kundschaft. Die Präsentation der Waren und der fehlende Komfort beim Einkauf sind nicht mehr zeitgemäß. Mit der Errichtung eines modernen Marktgebäudes werden bei gleicher Sortimentsstruktur die Einkaufsbedingungen für die Kunden verbessert, indem die Waren auf einer um 300 m<sup>2</sup> vergrößerten Verkaufsfläche großzügiger präsentiert und die Bewegungsräume der Kunden im Markt und in der Kassenzone verbessert werden. Gleichzeitig wird ein Vorbereitungsraum für Backwaren, die im Markt vertrieben werden sollen, errichtet.

Ferner wird ein Raum zur Annahme von Pfandflaschen entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen eingerichtet. Backvorbereitungs- und Pfandflaschenannahmeraum werden in den Erweiterungsbereich auf der Nordseite des Marktgebäudes untergebracht. Des Weiteren wird das Bestandsgebäude auf der Ostseite in Richtung Autobahn um etwa 16 m in Form eines eingeschossigen Gebäudeteils erweitert. Hier werden Eingangs- und Kassenzone untergebracht. Diese beiden Erweiterungstrakte werden jeweils mit einem Flachdach mit einer umlaufenden Attika ausgebildet.

Im Zuge der Um- und Neubaumaßnahme werden vier westlich angrenzende Grundstücke (Flurstücke Nrn. 779, 780, 780 und 793 tlw.) in den Einzelhandelsstandort einbezogen. Ebenfalls wird der Standort an die Bedingungen des erfolgten Ausbaus der Eschweilerstraße in Form einer Erweiterung der Kreisverkehrsanlage angepasst. Insgesamt erfolgt durch die Neubebauung unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke eine städtebauliche Aufwertung des Planungsraumes. Das neue Einzelhandelszentrum auf der Nordseite der Eschweiler Straße erhält einen gestalterischen und städtebaulich wirksamen Gegenpol.

Da die Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.100 m<sup>2</sup> führt, liegt gemäß Einzelhandelserlass NRW zukünftig eine Großflächigkeit vor, welche innerhalb eines Mischgebietes nicht zulässig ist. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 341 – „Eschweilerstrasse-Ost“ ist es deshalb, durch Ausweisung eines „Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Nahversorgung“ (SO – NVZ) die Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost (**Anlage 5**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 6**) und der Begründung (**Anlage 7**) sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I 2004 S.2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Alsdorf. Die Kosten für eventuell erforderliche Gutachten sind vom Projektträger zu tragen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost schafft gemäß § 10 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes auf eine Verkaufsfläche, die die Grenze von 1.100 m<sup>2</sup> übersteigt.

Aktuell ist in der Örtlichkeit neben dem vorhandenen Marktgebäude eine vollständig versiegelte Parkplatzfläche vorhanden. Im Bereich der westlichen Erweiterung werden kleinere Flächen, die teilweise durch die Vornutzung eines Garten- und Pflanzenmarktes versiegelt, teilweise nicht versiegelt sind, in die Planung einbezogen und verändert. Im weiteren Aufstellungsverfahren werden die daraus resultierenden Wirkungen durch eine Überprüfung möglicherweise betroffener geschützter Arten untersucht (Artenschutzprüfung gem. § 44 BNatSchG).

Der Verlust an teilweise un bebauter Fläche aufgrund der Inanspruchnahme von zusätzlichen Arealen westlich des bisherigen Standortes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da durch das geplante Vorhaben Lebensraum geringer bis mittlerer Bedeutung verloren gehen. Dieser Eingriff ist grundsätzlich zu kompensieren. Im weiteren Verlauf der Bauleitplanung wird dieser Eingriff detailliert erfasst und bewertet sowie werden Vorschläge für dessen Kompensation gemacht. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplanten Maßnahmen erfolgen, aufgrund des gültigen Bebauungsplanes jedoch bereits vor

der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 BauGB), ist ein Ausgleich nur in dem Umfang erforderlich, wie er über das gemäß altem Planungsrecht zulässige Maß hinausgeht.

Inwieweit durch die Bauleitplanung und nachfolgender Realisierung des Vorhabens Emissionen auf die benachbarten Wohnstrukturen ausgehen, soll in einem entsprechenden Lärmgutachten fachlich bestimmt werden.

Ferner wird im weiteren Planaufstellungsverfahren der Anschluss des Marktgeländes an den neuen Kreisverkehr detailliert untersucht.

Aufgrund der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Sozialstruktur im betreffenden Siedlungsgefüge erkennbar.

Als Anlage zur Begründung wurde ein Umweltbericht (**Anlage 8**) erstellt. Im Umweltbericht werden die für die Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabensbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, aufgezeigt. Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße Ost wurde durch das Büro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH ein geotechnischer Bericht über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes mit Datum vom 23.12.1999 (**Anlage 9**) erstellt. Demnach ist eine Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund möglich und kann mit Hilfe von Rigolen durchgeführt werden.

### **Anlage/n:**

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Auswirkungsanalyse

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 246 – Mariadorf-Ost

Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost

Anlage 6: textliche Festsetzungen BP Nr. 341

Anlage 7: Begründung BP Nr. 341

Anlage 8: Umweltbericht

Anlage 9: Geotechnischer Bericht

