

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
30.01.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung
Flächennutzungsplan-Änderung Nr.28 – Eschweilerstraße-Ost a) Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.28 – Eschweilerstraße-Ost b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.28 – Eschweilerstraße-Ost	

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- beschließt die Aufstellung zur Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 28 - Eschweilerstraße-Ost. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes (**Anlage 1**) geht aus dem beigefügten Lageplan hervor, der Bestandteil des Beschlusses wird.
- 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 befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Alsdorf-Mariadorf. Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Eschweilerstrasse (K 10), wodurch sehr gute Anbindungen an das Alsdorfer Stadtzentrum sowie an das Umland bestehen. Weiterhin befindet sich nördlich der Eschweilerstrasse in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der Bushof „Mariadorf-Dreieck“ sowie ein im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesenes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum.

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn BAB 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. Zwischen der BAB 44 und dem Plangebiet erstreckt sich eine Grünzone, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „naturnahe Grünfläche“ planungsrechtlich festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.600 m².

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 BAB 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.

Landschaftsplan

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

Flächennutzungsplan

Die derzeit durch einen Discountmarkt genutzte Fläche ist im Flächennutzungsplan 2004 als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen (**Anlage 2**). Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes – Eschweilerstraße- Ost soll diese Darstellung in „Sondergebiet Nahversorgungszentrum SO – NVZ“ geändert werden (**Anlage 3**).

Bebauungsplan

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 – Eschweilerstraße-Ost wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 341 – Eschweilerstrasse-Ost durchgeführt.

Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Alsdorf wurde durch die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG im Jahr 2008 das „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept“ erstellt, welches zuletzt im Jahr 2013 fortgeschrieben wurde. Ziel dieses Einzelhandelskonzeptes ist es, die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auf die im Konzept abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen.

Das Einzelhandelskonzept weist für den Bereich der Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 28 den als Nahversorgungszentrum klassifizierten zentralen Versorgungsbereich „Mariadorf / Aachener Straße“ aus.

Umweltbericht

Als Anlage zur Begründung wurde ein Umweltbericht erstellt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. 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 im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.28

Innerhalb des Geltungsbereichs der der FNP – Änderung Nr. 28 befindet sich bereits ein seit über zehn Jahren genutzter Discountmarkt, der aktuell über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² verfügt. Nördlich der unmittelbar angrenzenden Eschweilerstraße wurde im Herbst 2013 ein neues Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum als Ergänzung zum bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt eröffnet, wodurch sich in diesem Bereich ein attraktiver, innerstädtischer Einkaufsstandort etablieren konnte.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter wird auch in Zukunft als integraler Bestandteil dieses umfassenden Einzelhandelsangebotes gesehen, bedarf aber aus Wettbewerbsgründen einer inhaltlichen und städtebaulichen Aufwertung. Die Absicht des Marktbetreibers, das Marktgebäude vollständig zu erneuern und den Standort auf die nördlich angrenzenden Flurstücke auszudehnen, steht insofern im Einklang mit der gesamten städtebaulichen Entwicklung des Planungsraumes.

Bei der geplanten Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes wird die Verkaufsfläche künftig auf 1.100 m² vergrößert, wodurch gemäß Einzelhandelserlass NRW zukünftig eine Großflächigkeit vorliegt. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für das Plangebiet jedoch „gemischte Bauflächen“ dar.

Ziel der Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 28 – Eschweilerstraße Ost ist es, die Darstellung des Flächennutzungsplanes 2004 für das Plangebiet in ein „Sondergebiet Nahversorgungszentrum - SO NVZ“ zu ändern. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost geschaffen, welcher im Parallelverfahren durchgeführt wird. Die zentrale Lage des Grundstückes innerhalb des Siedlungsbereiches Alsdorf Mariadorf und Alsdorf Begau sowie des zentralen Versorgungsbereiches bietet sich zur Konzentration von Einrichtungen des Einzelhandels und der Nahversorgung an. Gemeinsam mit dem auf der dem Plangebiet jenseits der Eschweiler Straße gegenüberliegenden Fläche befindlichen Fachmarktzentrum erfährt der Siedlungsbereich Mariadorf einen baulichen und nutzungsspezifischen Abschluss in Richtung Autobahn.

Die Begründung (**Anlage 4**) sowie der Umweltbericht (**Anlage 5**) zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 – Eschweilerstraße-Ost liegen der Vorlage als Anlage bei.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage der 28. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 – 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:

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 sind für die Stadt Alsdorf keine finanziellen Auswirkungen verbunden.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 28 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Verbrauchermarktes auf 1.100 m² geschaffen. Dadurch wird eine nachhaltige und wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert.

Der, aufgrund einer zusätzlichen Inanspruchnahme bisher unbebauter Areale, erforderliche Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft wird im Parallelverfahren, dem Bebauungsplan Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost, ermittelt und zur Umsetzung gebracht.

Anlage/n:

- Anlage 1: Plangebiet
- Anlage 2: bisherige FNP-Darstellung
- Anlage 3: neue FNP-Darstellung
- Anlage 4: Begründung zur 28. FNP-Änderung
- Anlage 5: Umweltbericht zur 28. FNP-Änderung