

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
15.05.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p>Bebauungsplan Nr.331 – Am Heggeströfer a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.331 – Am Heggeströfer b) Billigung des städtebaulichen Entwurfes und des Bebauungsplanes Nr.331 – Am Heggeströfer c) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</p>	

gez. Sonders

gez. Lo Cicero -Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kaufm. Betriebsleiter ETD

Techn. Betriebsleiter ETD

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.331 – Am Heggeströfer
- b) billigt den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr.331 – Am Heggeströfer
- c) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Darstellung der Sachlage:

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.331 liegt im Norden des Stadtteils Alsdorf-Mitte, direkt an der B 57 (Kurt-Koblitz-Ring).

Das Plangebiet wird

- im Norden durch den Kurt-Koblitz-Ring,
- im Osten durch den Kurt-Koblitz-Ring,
- im Süden durch die Straße „Am Heggeströfer“
- im Westen durch die Straße „Am Heggeströfer“ sowie die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke entlang der Linnicher Straße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.331 – Am Heggeströfer - ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 18.972 m² (1,9 ha).

Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ dar.

Der Landschaftsplan II – „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ der StädteRegion Aachen stellt für die Erweiterungsfläche das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) 2004 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.331 als „Gewerbliche Baufläche“ aus. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Erweiterung des Bauchfachmarktes oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit und daher nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit Zweckbestimmung zulässig. Daher soll die Darstellung des FNP im Parallelverfahren (29. FNP Änderung – Am Heggeströfer -) für den Bereich der Baufachmarkterweiterung von „Gewerbliche Baufläche“ in SO „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Baufachmarkt / Gartencenter“ geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr.331 – Am Heggeströfer – überplant den nördlichen Teil des seit 06.03.1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.104 – 3. Änderung – Am Klött – (**Anlage 3**) der für den Teil des Plangebietes „Mischgebiet“ festsetzt, sowie den südlichen Teil des seit 06.03.1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.136 – Auf dem Steinacker – (**Anlage 4**), der für den Teil des Plangebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzt.

Anlass und Ziel der Planung

Der vorhandene Baumarkt beabsichtigt den Standort Alsdorf als Baumarkt-Vollsortimenter für den gewerblichen und privaten Kunden auszubauen, um damit auf die verschärfte Wettbewerbssituation im Baumarktsektor reagieren zu können. Insbesondere sollen die Sortimente Fliesen, Dach / Fassade, Hochbau, Putz/ Trockenbau, Tiefbau, Bauholz und Gartenbaustoffe erweitert sowie ansprechend präsentiert werden.

Insofern ist das Ziel des Bebauungsplanes Nr.331, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsabsichten eines seit langem ansässigen Einzelhandelsbetriebes zu schaffen. Die Erweiterung ist notwendig, um den Standort Alsdorf angemessen auf die veränderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel anzupassen und so langfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes, mit den dazugehörigen Arbeitsplätzen, gesichert wird.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass die hiesigen Erweiterungsabsichten im Einklang mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf stehen, da das Hauptsortiment (Baustoffe) weder zentren- noch nahversorgungsrelevant ist. Demzufolge ist das Vorhaben, gemäß dem Einzelhandelskonzept sowie den aktuellen landes- und

regionalplanerischen Vorgaben, auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Darüber hinaus ist die Erweiterung des Standortes auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, um einen größeren Abfluss des Kaufkraftpotenzials im Baumarkt-Sortiment zu verhindern.

Ferner ist es im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 331 angedacht, nördlich der geplanten Erweiterungsfläche eine Gewerbefläche für potentielle Gewerbeansiedlungen bereitzustellen, die als Standortkriterium die räumliche Nähe zu einer Bundesstraße (B57) suchen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Dem städtebaulichen Entwurf (**Anlage 2**) ist zu entnehmen, dass nördlich an das Bestandsgebäude eine Halle mit ca. 1.000qm und ein Freigelände für Baustoffartikel angebunden werden soll. Die neu zu errichtende Erschließungsstraße für die Erweiterung ist als „Umfahrt“ konzipiert, so dass das Bestandsgebäude mit der Erweiterung komplett umfahren werden kann.

Nördlich der neu zu errichtenden Umfahrt ist eine optionale Erweiterungsfläche von ca. 1.800qm vorgesehen, die jedoch erst in einem später erfolgenden zweiten Bauabschnitt realisiert werden soll. Somit wird das Bestandsgebäude zunächst von derzeit 3.750qm um zusätzliche 1.000qm auf 4.750qm erweitert. Mit der Realisierung des zweiten Bauabschnittes wird der Standort eine maximale Verkaufsfläche von ca. 6.550qm erlangen.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist das Vorhaben oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit und daher nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit Zweckbestimmung zulässig. Daher soll im Bebauungsplan Nr. 331 die Art der Nutzung, für den Bereich der Erweiterungsflächen des Baumarktes, als SO „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Baufachmarkt mit Gartencenter“ festgesetzt werden. Mit dieser Ausweisung können die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 331, der üblichen Planungsrechtspraxis entsprechend, spezifisch und bedarfsgerecht auf das Einzelhandelsvorhaben zugeschnitten werden.

Nördlich der optionalen Erweiterungsfläche sieht der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 331 eine Gewerbefläche vor, die als Angebotsplanung für potentielle Gewerbeansiedlungen zu verstehen ist. Allerdings werden, zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf, die textlichen Festsetzungen für die Gewerbefläche dahingehend gestaltet, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren sind vom Vorhabenträger Gutachten zu erbringen, die Aussagen über den Immissionsschutz darlegen als auch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, da insbesondere die nördlich angrenzende Fläche an das Bestandsgebäude ökologisch wertvoll ist. Des Weiteren ist eine Tragfähigkeitsberechnung zu erbringen, die darstellt, dass von dem Vorhaben durch etwaige zentrenrelevante Nebensortimente keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf sowie der Nachbarkommunen ausgehen.

Erschließungskonzept

Die Erschließung des Bestandsgebäudes sowie des geplanten Anbaus soll über die bereits vorhandene Erschließung „Am Heggeströfer“ erfolgen, indem die gegenwärtige Sackgasse in nördliche Richtung weitergeführt wird und an die Linnicher Straße angeschlossen wird. Die Erweiterung des Plangebietes ermöglicht die Unterbringung von zusätzlichen Parkplätzen entlang der westlichen Seite des Bestandgebäudes und des geplanten Anbaus, so dass der durch den Anbau erforderliche Mehrbedarf an Stellplätzen auf dem Plangebiet untergebracht werden kann.

Des Weiteren ist vorgesehen, die geplante Gewerbefläche über die „Linnicher Straße“ zu erschließen.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens Nr. 331 – Am Heggeströfer - ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), in der zuletzt geänderte Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Vorhabenträger kommt für alle anfallenden Kosten, insbesondere Erschließungskosten sowie gutachterliche Kosten auf.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Auf Grund der hohen ökologischen Bedeutung der nördlichen Plangebietsfläche wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bewertet und erläutert werden. Da hier primär die Bestandserweiterung eines lang ansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich gesichert werden soll, eröffnet der BP 331 dem Betreiber eine verbesserte Wettbewerbsfähigkeit, womit langfristig Arbeitsplätze in Alsdorf erhalten werden können.

Anlage/n:

Anlage 1: Geltungsbereich des BP 331

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf des BP 331

Anlage 3: Auszug aus dem BP 104. 3.Änderung – Am Klött-

Anlage 4: Auszug aus dem BP Nr. 136 – Auf dem Steinacker -