

## **öffentliche Sitzung**

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum                      Gremium 03.02.2015      Ausschuss für Stadtentwicklung	
<b>Bebauungsplan Nr.341 – Eschweilerstraße-Ost</b> <b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b> <b>b) Billigung des Bebauungsplanes Nr.341 – Eschweilerstraße-Ost</b> <b>c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost</b>	

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt nach Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.
- b) billigt den Bebauungsplan Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost.
- c) beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 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 Städteregion 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 „Sondergebiets 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.

Nach Betreiberaussagen entsprechen die momentanen Einkaufsbedingungen des 800 m<sup>2</sup> großen Marktes 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 seien 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 400 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. Auf dem Parkplatz sind künftig insgesamt 94 Stellplätze vorgesehen.

Im Zuge der Um- und Neubaumaßnahme werden vier westlich angrenzende Grundstücke (Flurstücke Nrn. 779, 780, 780 und 793 tlv.) 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 1.200 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**) sowie der Begründung (**Anlage 7**) und dem Umweltbericht (**Anlage 8**) sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

### Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 30.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (VL 2013/0579/2.1).

Mit Schreiben vom 27.03.2014 wurde, in Anlehnung an das städteregionale Einzelhandelskonzept (STRIKT), der Arbeitsgruppe STRIKT die Projektdarstellung zum Vorhaben „Erweiterung Lidl-Marktes Eschweiler-Straße Ost Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ vorgelegt. Mit Schreiben vom 15.04.2014 (**Anlage 9**) wurde die Konsensfähigkeit für das geplante Projekt bestätigt.

Mit Schreiben vom 14.05.2014 (**Anlage 10**) bestätigt die Bezirksregierung Köln im Rahmen der Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW, dass der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung wurde am 09.04.2014 durchgeführt. Darüber hinaus bestand im Zeitraum vom 10.04.2014 bis zum 25.04.2014 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsentwürfe im FG 2.1 – Bauleitplanung. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 27.03.2014. Die während dieser Zeit vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen haben nun zu einer Überarbeitung des Bebauungsplans geführt, die den vorgebrachten Belangen Rechnung trägt.

### **A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Am 09.04.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung in der Gemeinschaftsgrundschule Blumenrath statt (siehe Niederschrift zur Bürgerversammlung vom 09.04.2014, **Anlage 11**). Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden dabei folgende Anregungen vorgebracht:

#### **1. Herr K., Alter Römerweg**

möchte wissen, wie viele Parkplätze zurzeit vorhanden sind und wie viele nach dem Umbau wegfallen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Entsprechend den Richtlinien für den Stellplatzbedarf gem. Anlage zur Nr. 51.11 VV BauO NRW sind für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stellplatz je 10 – 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vorzuhalten. Bei einer überdurchschnittlich guten Anbindung an den ÖPNV kann diese Mindestanzahl an notwendigen Stellplätzen um bis zu 30 % gemindert werden. Die in der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW enthaltenen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind Verwaltungsvorschriften und deshalb nicht bindend. Sie sind jedoch

als auf gesicherter Erfahrungsgrundlage beruhende Anhaltspunkte bzw. als sachverständig festgestellte Erfahrungswerte von Bedeutung (vgl. OVG NRW, Urteil vom 4. Juli 2005 - 21 A 3805/03 -, n.v.; Urteil vom 17. Februar 2009 - 10 A 793/07 -, juris, Rn. 62.). Insoweit kommt den Richtzahlen auch nach dem Auslaufen der VV BauO NRW aufgrund Befristung bis zum 31. Dezember 2005 weiterhin Bedeutung zu. Sie sind in Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes anzuwenden, wenn im Einzelfall keine ausreichenden Erkenntnisse zur Beurteilung des Stellplatzbedarfs vorliegt (Vgl. VG Düsseldorf, Urteil vom 10. Mai 2012 - 4 K 5269/11 -, juris, Rn. 45). Im vorliegenden Fall wären entsprechend der Richtlinie 40 bis 120 Stellplätze erforderlich. Zurzeit sind im Bereich des Lidl-Marktes 83 Stellplätze vorhanden. Nach Überarbeitung des Planentwurfes ist es geplant, im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens ca. 94 Stellplätze zu errichten. Diese vorgesehene Anzahl an Stellplätzen liegt innerhalb der geforderten Bandbreite und reicht demnach aus.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Stellplatznachweis zur Kenntnis; die geplanten Stellplätze entsprechen den Vorgaben der entsprechenden Verwaltungsvorschriften bzw. den sachverständig festgestellten Erfahrungswerten.

#### **2. Herr K., Alter Römerweg**

möchte wissen, ob eine zweite Ausfahrt in Richtung Warden / Eschweiler geplant ist.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 305 – Am Viehau (VL 2012/0220) wurden umfassende Untersuchungen zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Anbindung des Standortes an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur durchgeführt und die Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere auf den Knotenpunkt Aachener Straße (L136) / Eschweilerstraße (K10), untersucht (IGEPA, 2011 / BSV, 2012). In diese Untersuchungen wurde auch der bestehende Lidl-Standort einbezogen.

Mit der Vergrößerung des Kreisverkehrs nach Osten konnten die nahe beieinander liegenden Zu- und Ausfahrten an der südlichen Kreisfahrbahn im Bereich des LIDL-Marktes entzerrt und somit entschärft werden. Eine zusätzliche Ausfahrt Richtung Warden / Eschweiler ist deshalb nicht erforderlich, aber auch aufgrund des angrenzenden Umspannwerkes nicht umsetzbar.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Erschließung des Plangebietes zur Kenntnis, eine darüberhinausgehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

#### **3. Herr K., Jakobsraße**

gibt zu bedenken, dass durch eine Verlagerung der Einfahrt dem angrenzenden Blumenhändler Parkplätze verloren gehen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufgrund geänderter Planentwürfe wurde die derzeit bestehende Einfahrt beibehalten und an die künftigen Anforderungen angepasst. Die Erweiterung des Parkplatzes auf das angrenzende Grundstück ist Voraussetzung zur Schaffung neuer Stellplätze als Kompensation für den Verlust bestehender Stellplätze im Bereich des heutigen LIDL-Marktes. Die Erschließung sowie die Anordnung künftiger Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück werden zwischen den Grundstückseigentümern und den Pächtern verhandelt. Sollten die Planungen im Bereich des Nachbargrundstücks den Bebauungsplan Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost berühren, werden entsprechende Regelungen bis zur Offenlage in den Bebauungsplan Nr. 341 eingearbeitet.

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Ein- und Ausfahrtsituation zur Kenntnis, eine darüberhinausgehende Beschlussfassung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

## **B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Eine Übersicht der eingereichten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost ist dieser Vorlage als **Anlage 12** beigelegt.

- 1. RWE Deutschland AG – Regionalservice, Schreiben vom 03.04.2014 (Anlage 13)**  
Die Stellungnahme bezieht sich auf das Nieder und Mittelspannungsnetz. Es wird darauf hingewiesen, dass es im nördlichen Planungsbereich zu direkten Berührungspunkten mit einer 35-kV-Erdkabeltrasse, ausgehend von der Umspannungsanlage Hoengen kommt. Die Trasse ist mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der RWE gesichert. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass eventuelle Änderungen oder Anpassungen der Versorgungsanlagen vom Antragsteller zu tragen sind.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Leitungsbestand wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine zivilrechtliche Regelung erfolgt über die grundbuchrechtliche Sicherung. Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen werden im Zuge der weiteren Genehmigungsplanung berücksichtigt und ggfs. erforderliche Verlegung bzw. Leitungssicherungen mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

### **Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den Versorgungsleitungen zur Kenntnis und beschließt, den Leitungsbestand nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Belange des Versorgungsträgers sind damit adäquat berücksichtigt.

- 2. ASEAG, Schreiben vom 07.04.2014 (Anlage 14)**

Es bestehen keine Bedenken. Es erfolgt der Hinweis, dass die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die auf der Eschweilerstraße verkehrenden AVV-Buslinien AL1, AL4, AL6, 11, 28, SB11 und die Bushaltestelle „Mariadorfer Dreieck“ zurzeit ausreichend sichergestellt wird. Damit bestehen umstiegsfreie Busverbindungen in Richtung Blumenrath, Broicher Siedlung, Alsdorf, Würselen und Aachen bzw. nach Hoengen, Warden, Eschweiler, Aldenhoven und Jülich.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausführungen der ASEAG zur Erschließung des Plangebietes mit dem ÖPNV werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- 3. EBV GmbH, Schreiben vom 09.04.2014 (Anlage 15)**

Es werden keine Bedenken erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle liegt. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausführungen der EBV GmbH zum Bergbau werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

#### **4. regionetz GmbH, Schreiben vom 23.04.2014 (Anlage 16)**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Bezüglich einer Erdgasversorgung wird mitgeteilt, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend den Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass entsprechend der Richtlinie bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind. Spätestens vor der Bauausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzweisung über die Internetplanauskunft einzuholen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Plangebiet ist bereits zum heutigen Zeitpunkt erschlossen, weitere Anschlüsse sind nicht erforderlich. Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen werden im Zuge der weiteren Hochbauplanung sowie im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt und ggfs. erforderliche Verlegung bzw. Leitungssicherungen mit dem Träger abgestimmt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; die Belange der regionetz GmbH werden im weiteren Verfahren abgestimmt und berücksichtigt, eine darüber hinausgehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

#### **5. Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Krefeld, Schreiben vom 29.04.2014 (Anlage 17)**

Die Belange der Autobahnniederlassung Krefeld werden durch die Nähe des Plangebietes zur Autobahn 44 berührt. Es ist sicherzustellen, dass die anbaurechtlichen Bestimmungen und Beschränkungen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) beachtet und eingehalten werden. Es wird auf die Anlage „Allgemeine Forderungen“ verwiesen, deren Inhalte bei der Planung zu berücksichtigen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen (Lärm und Luftschadstoffe) sowie die Ausweisung und Bemessung von erforderlichen Schutzvorkehrungen in der Zuständigkeit der Stadt Alsdorf liegt. An die Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich keine Forderungen gestellt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Ertüchtigungsmaßnahmen an Verkehrsanlagen, infolge der Mehrverkehre gemäß den Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 4 „Erschließung“ nicht erforderlich sind. Es wird darum gebeten die Regionalniederlassung Vile-Eifel in Euskirchen zu beteiligen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Abstand zwischen dem äußersten Fahrbahnrand der BAB 44 und dem Plangebiet beträgt 49 m. Insofern wird die besagte 40-m-Zone durch die Planung nicht berührt, da bauliche Maßnahmen ausschließlich außerhalb der Schutzzone erfolgen. Das Plangebiet liegt innerhalb der 100 – m – Schutzzone. Die Baumaßnahmen werden entsprechend der Bestimmungen des FStrG der Behörde angezeigt. Unzulässige Handlungen, welche die Belange der Autobahn berühren, werden durch die Planung nicht begründet. Zur Sicherung der Bestimmungen des § 9 FStrG wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost übernommen: „Gemäß § 9 FStrG

besteht entlang der Bundesautobahn A 44 und ihrer Anschlussstellen in einer Entfernung von bis zu 40 m ein Bauverbot (Anbauverbotszone). Im Abstand von 40 bis 100 m sind bauliche Anlagen durch die zuständige Stelle der Straßenbauverwaltung zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).“ Die Kennzeichnung der Schutzzonen wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Vile-Eifel wurde mit Schreiben vom 27.03.2014 am Verfahren beteiligt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt den entsprechenden Hinweis auf die Bestimmungen des § 9 FStrG in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 341 aufzunehmen und Lage der Schutzzonen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG in die Planzeichnung aufzunehmen. Den geltend gemachten Belangen ist damit adäquat Rechnung getragen.

### **6. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 30.04.2014 (Anlage 18)**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“ liegt. Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“, die das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb festgelegter Feldesgrenzen gewährt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des Plangebietes von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaues bedingten Grundwasserabsenkungen nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Es wird empfohlen hierzu sowie zu künftigen bergbaulichen Vorhaben die EBV GmbH, Myhlener Straße 83, 41836 Hückelhoven einzuholen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Erlaubnis zur gewerblichen Nutzung mit dem Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, sowie der Beteiligung betroffener Privater, der Kommune und Behörden erlaubt, so dass keine planungsrechtliche Sicherung erforderlich ist.

Die EBV GmbH wurde mit Schreiben vom 27.03.2014 am Verfahren beteiligt. Im Bebauungsplan Nr.341 wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus folgender Hinweis aufgenommen: „Der Planungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg sind daher nicht auszuschließen“.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; er beschließt, einen entsprechenden Hinweis zu möglichen Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg in den Bebauungsplan aufzunehmen. Den geltend gemachten Belangen ist damit adäquat Rechnung getragen.

### **7. enwor GmbH, Schreiben vom 07.05.2014 (Anlage 19)**

Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich eine Hausanschluss – Wasserleitung den Lebensmittelcounter im südlichen Bereich versorgt. Es wird darum gebeten, die enwor GmbH auch weiterhin am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die enwor GmbH wird auch weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; die Belange der enwor GmbH werden im weiteren Verfahren abgestimmt und berücksichtigt, eine darüber hinausgehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

#### **8. Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 28.04.2014 (Anlage 20)**

Erfolgt keine zusätzliche Einleitung aus der Flächenentwässerung in den Mischwasserkanal bestehen keine Bedenken. Erfolgt eine zusätzliche Beaufschlagung des Mischwasserkanals ist im Starkregenfall eine größere Belastung des Hoengener Fließes nicht auszuschließen, welches aus betrieblichen Erfahrungen hydraulisch ausgelastet ist. Es wird angeregt, in diesem Fall das zusätzliche Mischwasser zurückzuhalten.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es ist keine zusätzliche Einleitung aus der Flächenentwässerung in den Mischwasserkanal geplant. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 341 wurde durch das Büro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH ein geotechnischer Bericht über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 23.12.1999 erstellt (**Anlage 21**). Demnach ist eine Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund möglich und kann mit Hilfe von Rigolen durchgeführt werden. Für den bestehenden Discountmarkt liegt weiterhin eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.12.2001 vor (**Anlage 22**). Mit Schreiben vom 07.03.2014 (**Anlage 23**) teilt die Städteregion Aachen mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Eine Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis und ggf. eine Vergrößerung der Entwässerungsanlagen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Städteregion Aachen abgestimmt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis; die wasserwirtschaftliche Belange werden im weiteren Verfahren abgestimmt und berücksichtigt. Den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

#### **9. StädteRegion Aachen A 85 Regionalentwicklung und Europa, Schreiben vom 06.05.2014 (Anlage 24)**

Es bestehen Bedenken.

### **A70-Umweltamt**

#### allgemeiner Gewässerschutz

Es bestehen keine Bedenken die anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen wie bei der vorhandenen Bebauung in eine ggf. zu erweiternde, vorhandene Rigole zu versickern. Es wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag zu stellen ist. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen sowie Keller und Gründungen entsprechend der Grund und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Die anfallenden Schmutzwässer und das belastete Niederschlagswasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

#### Immissionsschutz

Es werden Bedenken erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass sich insbesondere im Hinblick auf die Wohnbebauung hinsichtlich der Lärmimmissionen deutliche Veränderungen ergeben, die im Rahmen einer gutachterlichen Prognose zu ermitteln und zu bewerten sind. Die Annahme, dass die vorhandene, etwa 3 m hohe Lärmschutzwand die benachbarte Wohnbebauung ausreichend schützt, ist z.Z. nicht nachvollziehbar.

## **A61-Immobilienmanagement und Verkehr**

Es bestehen keine Bedenken. Aufgrund des vorhandenen Radverkehrs im Zufahrtsbereich zum Kreisverkehr wird zur Vermeidung von Unfällen eine besondere Gestaltung des Zufahrtsbereichs angeregt. Im Zufahrtsbereich sind die Sichtfelder für die aus dem Parkplatz in den Kreisverkehr einfahrenden Kfz freizuhalten. Hierfür ist der Städteregion Aachen ein Nachweis der Sichtfelder vorab zur Genehmigung vorzulegen. Zur Vermeidung von Rückstaus auf den Geh-/Radweg und in die Fahrbahn des Kreisverkehrs, ist innerhalb des Parkplatzes ein Stauraum von mindestens 3 Fahrzeuglängen (=18 m) vom Rand des Geh- / Radweges aus gemessen für die in den Parkplatz einfahrenden Fahrzeuge vorzusehen. Von diesem Stauraum aus dürfen keine Stellplätze erschlossen werden. Der Zufahrtsbereich ist im Querungsbereich des Geh-/ Radwegs auf dessen Niveau anzuheben und durch Materialwahl, Markierung und Beschilderung deutlich zu kennzeichnen. Die genaue Gestaltung ist mit der Städteregion Aachen abzustimmen. Für An- und Abfahrten der Lieferfahrzeuge an die Ladezone des Supermarktes sind die Schleppkurven nachzuweisen, damit gewährleistet ist, dass ein Rückwärtsrangieren auf dem Geh-/Radweg und im Kreisverkehr ausgeschlossen wird.

Es wird angeregt zur Förderung des Radverkehrs gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im BPlan festzusetzen oder über textliche Festsetzungen vorzuschreiben. Es wird weiterhin angeregt mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten.

## **A85-Regionalentwicklung und Europa**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des STRIKT-Beteiligungsverfahrens keine Bedenken erhoben wurden und damit die Konsensfähigkeit hergestellt wurde.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### zum allgemeiner Gewässerschutz

Die Ausführungen der Städteregion Aachen zur allgemeinen Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Genehmigungsverfahren abgestimmt.

### zum Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Untersuchung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des erweiterten Lidl-Marktes durchgeführt (Graner+Partner-Ingenieure, 12.08.2014, **Anlage 25**). Dabei wurde auch die Vorbelastung durch das Einzelhandelszentrum auf der Nordseite der Eschweiler Straße einbezogen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl während des Tages als auch während der Nacht die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte um mindestens 7 dB unterschritten, also eingehalten werden. Aufgrund der Unterschreitung von mehr als 6 dB ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllt, so dass eine Untersuchung der Vorbelastung im Weiteren nicht erfolgt. Aus den Schallausbreitungsmodellen ist weiterhin ersichtlich, dass an den weiteren Bereichen im Umfeld die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Im Rahmen der Ausbreitungsberechnungen wurden ebenfalls die kurzzeitigen Geräuschspitzen ermittelt, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb zu erwarten sind. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch die zulässigen Maximalpegel im regulären Betrieb tags unterschritten, also eingehalten werden. Während der Nacht sind nur die Kälteanlagen in Betrieb, so dass hier keine relevanten Geräuschspitzen zu erwarten sind. Insgesamt ergibt sich gemäß Gutachter, dass der Betrieb nach Umbau und Erweiterung des Marktgebäudes weiterhin im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz steht. Insofern ist eine Ertüchtigung der vorhandenen Lärmschutzmauer nicht erforderlich.

### zu Immobilienmanagement und Verkehr

Hinsichtlich der verkehrlichen Belange hat am 01.12.2014 ein Termin mit der Städteregion Aachen stattgefunden. Die Parkplatzplanung wurde in der Folge modifiziert. Die detaillierte Gestaltung des Einfahrtsbereichs erfolgt im Rahmen der tiefbautechnischen Planungen.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er die aufgezeigten Anforderungen zu erfüllen hat. Dies gilt insbesondere auch für die Freihaltung der Sichtfelder. Entsprechend wird im Bebauungsplan ein Sichtdreieck mit Schenkellängen 7 / 30 m eingetragen und folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen: „Im Bereich der dargestellten Sichtdreiecke ist der Bewuchs auf eine Höhe von 0,8 m zu begrenzen“. Der Anregung im Hinblick auf die Einrichtung eines Stauraumes von 18 m wird dahingehend entsprochen, dass die Parkplatzanlage im Bereich der Ein-/Ausfahrt umgestaltet wird, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen zwischen einfahrenden und ausparkenden Fahrzeugen kommt. Im Ergebnis wird die derzeit bestehende Einfahrt beibehalten und an die künftigen Anforderungen angepasst. Durch Schleppkurven wurde nachgewiesen, dass der Einfahrtbereich ausreichend dimensioniert ist, um den Bedürfnissen des Lieferverkehrs und der vorhandenen Kreisverkehrsanlage zu entsprechen (**Anlage 26**). In Bezug auf Fahrradabstellrichtungen setzt der Bebauungsplan eine entsprechende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Mit Email vom 13.01.2015 (**Anlage 27**) stimmt die Städteregion Aachen der Planung unter Vorbehalt zu, entsprechende Regelungen hinsichtlich eines etwaigen Änderungsbedarfs müssen in die Baugenehmigung einfließen.

#### zu A 85 – Regionalentwicklung und Europa

Die Ausführungen der Städteregion Aachen zur Beteiligung des „STRIKT-Arbeitskreises“ werden zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt der Anregung zum Verkehr durch eine geänderte Stellplatzanordnung zu folgen sowie einen entsprechenden Hinweis zu den Sichtdreiecken in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Belange des allgemeinen Gewässerschutzes werden im Zuge der Genehmigungsplanung abgestimmt und berücksichtigt. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, wonach der Einzelhandelsbetrieb auch künftig im Einklang mit den rechtlichen Vorgaben stehe. Den geltend gemachten Belangen wird damit adäquat Rechnung getragen.

#### **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:**

Aktuell ist in der Örtlichkeit neben dem vorhandenen Marktgebäude eine vollständig versiegelte Parkplatzfläche vorhanden. Die Erweiterung bezieht sich auf benachbarte Flächen, die ebenfalls vollkommen versiegelt bzw. überbaut sind. Im Rahmen der Erweiterung und Umbau des Standortes erfolgt auch eine Neugestaltung der Stellplatzanlage. Dabei wird diese in Teilen aufgebrochen und an die Stelle einer versiegelten Fläche werden Grünflächen geschaffen. Die Summe der zukünftigen Grünflächen (605 m<sup>2</sup>) übersteigt den Umfang der heute im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Grünflächen deutlich. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass insgesamt 11 standorttypische Bäume sowie Heckenstrukturen geschaffen werden, die heute noch nicht existieren. Ferner setzt der Bebauungsplan fest, dass bei der Errichtung der

Stellplatzanlage für die Stellplatzflächen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden müssen. Insofern wird der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

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.

**Anlage/n:**

- Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich
- Anlage 2: städtebaulicher Entwurf
- Anlage 3: Auswirkungenanalyse
- 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 BP Nr. 341
- Anlage 9: Städteregion Aachen, Schreiben vom 15.04.2014
- Anlage 10: Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 14.05.2014
- Anlage 11: Niederschrift zur Bürgerversammlung vom 09.04.2014
- Anlage 12: Übersicht Anregungen Behördenbeteiligung BP Nr. 341
- Anlage 13: RWE Deutschland AG – Regionalservice, Schreiben vom 03.04.2014
- Anlage 14: ASEAG, Schreiben vom 07.04.2014
- Anlage 15: EBV GmbH, Schreiben vom 09.04.2014
- Anlage 16: regionetz GmbH, Schreiben vom 23.04.2014
- Anlage 17: Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 29.04.2014
- Anlage 18: Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 30.04.2014
- Anlage 19: enwor GmbH, Schreiben vom 07.05.2014
- Anlage 20: Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 28.04.2014
- Anlage 21: Geotechnischer Bericht
- Anlage 22: wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.12.2001
- Anlage 23: Städteregion Aachen, Schreiben vom 07.03.2014
- Anlage 24: StädteRegion Aachen, Schreiben vom 06.05.2014
- Anlage 25: Schalltechnisches Prognosegutachten
- Anlage 26: Schleppkurvennachweis

<hr/> Bürgermeister	<hr/> Erster Beigeordneter	gez. Lo Cicero-Marenberg <hr/> Technische Beigeordnete
<hr/> Dezernent	<hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	<hr/> Technischer Betriebsleiter ETD
<hr/> Kämmerer	<hr/> Rechnungsprüfungsamt	