

öffentliche Sitzung

| Federführend: 2.1 - Bauleitplanung | AZ: Berichtersteller/-in: | Fehler! Textmarke nicht definiert. Frau Lo Cicero - Marenberg | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|-------|---------|------------|--------------------------------|------------|-----------------------|
| Beratungsfolge: <table border="0"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>07.10.2010</td> <td>Ausschuss für Stadtentwicklung</td> </tr> <tr> <td>18.11.2010</td> <td>Rat der Stadt Alsdorf</td> </tr> </tbody> </table> <p>Flächennutzungsplan 2004 – 17. Änderung Hoengen - Mitte - a) Beschlussfassung über die die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung b) Beschluss der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 – Hoengen Mitte –</p> | | | Datum | Gremium | 07.10.2010 | Ausschuss für Stadtentwicklung | 18.11.2010 | Rat der Stadt Alsdorf |
| Datum | Gremium | | | | | | | |
| 07.10.2010 | Ausschuss für Stadtentwicklung | | | | | | | |
| 18.11.2010 | Rat der Stadt Alsdorf | | | | | | | |

gez. Lo Cicero -Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasst folgenden Empfehlungsbeschluss für den Rat der Stadt Alsdorf:

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt

- a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe
- b) die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 – Hoengen Mitte –.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hoengen (**Anlage 1**), östlich der Jülicher Strasse, Ecke Goethestrasse und hat eine Größe von ca. 0,60 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan - REP - stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes- Hoengen Mitte - "Gemischte Bauflächen" dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Seit der Aufgabe des Standortes einer Autofirma in Hoengen, ist die ehemalige Firmenfläche eine innerstädtische Brache. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriefachmarktes wurde die Fläche wieder einer geordneten Nutzung zugeführt. Damit von diesem Standort jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf oder anderer Gemeinden ausgehen, wird der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 317 -Hoengen-Mitte- aufgestellt. Dieser schreibt durch Sondergebietsausweisung den Einzelhandel in seiner genehmigten Form fest und begrenzt somit mögliche Geschäftserweiterungen sowie Neuansiedlungen anderer Einzelhandelsnutzungen. Um den Bebauungsplan Nr. 317 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können (Sondergebiet), ist die Aufstellung der 17. Änderung des FNP 2004 erforderlich.

Darüber hinaus verfolgt der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 317 - Hoengen Mitte – das Ziel, an einer städtebaulich integrierten Lage Trading down Effekte zu unterbinden. Hierfür ist eine Mischgebietsausweisung mit Ausschluss von Glücksspielhallen sowie Sexshops beabsichtigt. Durch die Ansiedlungen von solchen „Vergnügungsstätten“ sind städtebaulich unerwünschte und strukturverändernde Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung zu befürchten. Demnach sind für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einschränkende Nutzungsfestsetzungen zu treffen, die Vergnügungsstätten ausschließen, um solche zu befürchtenden negativen Entwicklungstendenzen zu verhindern.

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 soll die gegenwärtige Ausweisung „gemischte Baufläche“ (**Anlage 2**) in „Sondergebiet“ (**Anlage 3**) gemäß §11 BauNVO geändert werden.

Die Begründung mit dem dazugehörigen Umweltbericht ist der Vorlage als Anlage (**Anlage 4**) beigefügt.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 19.07.2010 bis zum 20.08.2010 statt.

Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage

Liste der Anregungen aus der Offenlage (**Anlage 5**)

1. EWV Energie- und Wasser- Versorgung GmbH; Schreiben vom 23.07.2010 (Anlage 6)

Die EWV weist im Schreiben vom 23.07.2010 darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Kosten für ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind durch den Veranlasser zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Um- bzw. Ausbaumaßnahmen bestehender Straßen sind nicht Gegenstand der 17. Änderung des FNP 2004. Allerdings werden bei Um- bzw. Ausbaumaßnahmen die Versorgungsträger frühzeitig beteiligt und die Maßnahmen abgestimmt. Ggf. erforderliche Kosten trägt der jeweilige Investor bzw. Erschließungsträger.

Beschlussvorschlag

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2. Straßen NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel; Schreiben vom 26.07.2010 (Anlage 7)

Straßen NRW weist darauf hin, dass die verkehrliche Anbindung des Gebietes bereits im Baugenehmigungsverfahren geregelt wurde. Sollten sich jedoch wider Erwarten noch Änderungen im Verkehrsraum der L 136 ergeben, die auf die o.g. Bauleitplanung zurückzuführen sind, so gehen die damit verbundenen Maßnahmen zu Lasten der Stadt Alsdorf.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ebene der Flächennutzungsplanung ist die vorbereitende Bauleitplanung und schafft somit noch kein Baurecht. Daher erfolgt die Behandlung der Problematik möglicher Änderungen im Verkehrsraum auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Ebene). Allerdings ist der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 317 mit der Zielsetzung aufgestellt worden, die Einzelhandelsansiedlungen sowie deren verkehrliche Anbindung gemäß den Angaben der Baugenehmigungen planungsrechtlich festzusetzen. Änderungen der Einzelhandelsansiedlungen und damit einhergehende Verkehrsraumänderungen sind daher planungsrechtlich ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

3. Städteregion Aachen, A 70 Umweltamt; Schreiben vom 17.08.2010 (Anlage 8)

a) Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zurzeit Bedenken. Es wird darum gebeten, die erteilten Baugenehmigungen einschließlich der immissionsschutzrelevanten Nebenbestimmungen vorzulegen. Zum Baugenehmigungsverfahren ist am 11.08.2009 Stellung genommen worden und u.a. die Durchführung einer Abnahmemessung gefordert worden.

b) Immobilienmanagement und Verkehr

Die geplanten Einzelhandelseinrichtungen liegen in attraktiver Fahrradentfernung zu den Ortsteilen Hoegen, Warden, Begau und Mariadorf. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im B-Plan festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

zu a) Immissionsschutzrelevante Festsetzungen sind Gegenstand der Regelungstiefe des Flächennutzungsplanes. Diesbezüglich wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

zu b) Das Festsetzen von Flächen für Fahrradparken ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung ebenfalls nicht möglich. Diesbezüglich wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Beschlussvorschlag

Die geltend gemachten Belange sind nicht Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung. Diesbezüglich wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

4. Straßen NRW, Autobahnniederlassung Krefeld; Schreiben vom 11.08.2010 (Anlage 9)

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Es wird vorausgesetzt, dass das in Folge der Plankonzeption erhöhte Verkehrsaufkommen vom umliegenden klassifizierten Straßennetz problemlos aufgenommen werden kann. Ggf. Erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit sind durch die Kommune / Investor zu tragen.

Lärmschutzansprüche zu Lasten der Straßenbauverwaltung können nicht hergeleitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Dies ist weder Gegenstand der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes noch des Bebauungsplanes Nr. 317. Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die verkehrliche Anbindung mit den Straßenbaulastträgern geregelt worden. Dabei waren keine Einschränkungen der Leistungsfähigkeit erkennbar.

Beschlussvorschlag

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Darstellung der Rechtslage:

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 -Hoengen - Mitte- 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:

Der Investor trägt die Kosten, die zur Umsetzung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 erforderlich sind.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Durch den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf, wird eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet. Dies nimmt, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, eine elementare Rolle in der Stadtentwicklung ein. Des Weiteren werden durch die verbrauchernahe Versorgung KFZ Fahrten eingespart, was einen geringen CO² Ausstoß zur Folge hat.

Anlage/n: