

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
07.10.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung
18.11.2010	Rat der Stadt Alsdorf
<p>Bebauungsplan Nr. 317 – Hoengen Mitte a) Beschlussfassung über die die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der Offenlage b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 317 – Hoengen Mitte –</p>	

gez. Lo Cicero–Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

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) den Bebauungsplan Nr. 317 – Hoengen Mitte – als Satzung

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hoengen (**Anlage 1**), an der Jülicher Strasse Ecke Goethestrasse und hat eine Größe von ca. 0,82 ha.

Anlass und Ziel der Planung

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, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317 - Hoengen-Mitte - angezeigt. Dieser schreibt durch Sondergebietsausweisung den Einzelhandel in seiner genehmigten Form fest und begrenzt somit mögliche Geschäftserweiterungen sowie Neuansiedlungen anderer Einzelhandelsnutzungen.

Darüber hinaus verfolgt der 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 die zu befürchtenden negativen Entwicklungstendenzen zu verhindern.

Die strukturverändernden Auswirkungen von Vergnügungsstätten sowie Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, dürfen nicht unterschätzt werden. Nutzungen dieser Art weisen häufig höhere Flächenproduktivitäten (Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche) und damit eine bessere Ertragssituation auf, als bspw. Betriebe des Facheinzelhandels. Vor dem Hintergrund der rezessiven wirtschaftlichen Situation, rückläufiger Konsumausgaben und des damit einhergehenden Umsatzrückganges bei dem ansässigen Facheinzelhandel sind auch zukünftig Geschäftsaufgaben zu befürchten. Bei Geschäftsaufgaben scheitern adäquate Nachfolgenutzungen vielfach daran, dass Betreiber von Vergnügungsstätten und einschlägigen Einzelhandelsbetrieben (z. B. wie Spielhallen), aufgrund der oben dargelegten günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation, in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als die üblichen Facheinzelhandelsbetriebe. Vor diesem Hintergrund ist eine derartige Entwicklung auch im Planbereich zu befürchten.

Der Bebauungsplan Nr. 317 überplant die Bebauungspläne Nr. 3 (Rechtskraft 1957), der für den überplanten Geltungsbereich C – Gemischte Baufläche – ausweist, sowie den Bebauungsplan Nr. 127 (Rechtskraft 1980), der für den überplanten räumlichen Geltungsbereich MK – Kerngebiet – festsetzt.

Da innerhalb des Plangebietes eine Bauvoranfrage gemäß § 15 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt worden ist, soll im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 317 bis zum Januar 2011 das entsprechende neue Planungsrecht geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 317 (**Anlage 2**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) sowie der dazugehörigen Begründung (**Anlage 4**) sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

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 eingegangenen Anregungen / Bedenken (**Anlage 5**)

1. EWW Energie- und Wasser- Versorgung GmbH; Schreiben vom 30.04.2010 (Anlage 6)

Es wird auf das Schreiben vom 30.04.2010 (Anlage 7) verwiesen. Darin teilt die EWW mit, 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 des Bebauungsplanverfahrens Nr. 317. Allerdings werden bei Um- bzw. Ausbaumaßnahmen die Versorgungsträger jeweils frühzeitig beteiligt und die Maßnahmen abgestimmt. Ggf. erforderliche Kosten trägt der jeweilige Investor bzw. Erschließungsträger. (Hier bereits schon für die realisierten Vorhaben erfolgt.)

Beschlussvorschlag

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2. Straßen NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel; Schreiben vom 26.07.2010 (Anlage 8)

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

Der Bebauungsplan Nr. 317 ist mit der Zielsetzung aufgestellt worden, die Einzelhandelsansiedlungen sowie deren verkehrliche Anbindung gemäß den Maßgaben der Baugenehmigungen planungsrechtlich festzusetzen. Änderungen der Einzelhandelsansiedlungen und damit einhergehende Verkehrsraumänderungen sind daher planungsrechtlich ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

3. Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen- Düren- Köln e.V.; Schreiben vom 02.08.2010 (Anlage 9)

Der EHDV regt an, die zentrenrelevanten Sortimente entsprechend den im „STRIKT Aachen“ festgelegten Kriterien auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche zu begrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im „STRIKT Aachen“ festgelegten Kriterien sind nur bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (größer 800m² VKF) anzuwenden – hier liegt ein großflächiger Einzelhandel jedoch nicht vor. Darüber hinaus ist bei den Lebensmitteldiscountern die Entwicklung erkennbar, dass Aktionswaren (sind häufig zentrenrelevant) auf bis zu max. 20% der Verkaufsfläche angeboten werden. Somit wird durch die Festsetzung, dass zentrenrelevante Sortimente bis zu 20 % der Verkaufsfläche einnehmen dürfen, lediglich der aktuellen Entwicklung im Einzelhandelssektor Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt vor diesem Hintergrund, der Anregung des EHDV nicht zu folgen.

4. Industrie- und Handelskammer Aachen; Schreiben vom 12.05.2010 (Anlage 10)

Die IHK regt ebenfalls an, die zentrenrelevanten Sortimente entsprechend den im „STRIKT Aachen“ festgelegten Kriterien auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche zu begrenzen. Allerdings weist die IHK auch ausdrücklich darauf hin, dass das Vorhaben keine Auswirkungen über Alsdorf hinaus haben wird und somit ein regionaler Konsens gemäß den „STRIKT Aachen“ Kriterien nicht erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im „STRIKT Aachen“ festgelegten Kriterien sind nur bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (größer 800m² VKF) anzuwenden – hier liegt ein großflächiger Einzelhandel jedoch nicht vor. Darüber hinaus ist bei den Lebensmitteldiscountern die Entwicklung erkennbar, dass Aktionswaren (sind häufig zentrenrelevant) auf bis zu 20% der Verkaufsfläche angeboten werden. Somit wird durch die Festsetzung, dass zentrenrelevante Sortimente bis zu 20 % der Verkaufsfläche einnehmen dürfen lediglich der aktuellen Entwicklung im Einzelhandelssektor Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt der Anregung der IHK nicht zu folgen.

5. Städteregion Aachen, A 70 Umweltamt; Schreiben vom 17.08.2010 (Anlage 11)

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) Der Bebauungsplan Nr. 317 ist **nicht** die planungsrechtliche Grundlage für die Einzelhandelsansiedlungen, diese Nutzungen wurden schon in der Vergangenheit genehmigt. Der BP 317 verfolgt das Ziel, „altes“ Planungsrecht (BP Nr. 3 und BP Nr.127) zu überplanen und somit die bereits genehmigten Einzelhandelseinrichtungen in Art und Maß als einzig zulässige Nutzung über eine Sondergebietsausweisung entsprechend festzuschreiben. Detaillierte Ausführungen zu etwaig notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind insofern Gegenstand der Baugenehmigungen und nicht des Bebauungsplanes Nr. 317. Eine planerische Zurückhaltung ist möglich und gerade dann sinnvoll, wenn eine etwaige Konfliktlösung besser auf der Ebene der Baugenehmigung zu erreichen ist. Die Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte ist insofern bereits Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens gewesen und erfolgt nicht im hiesigen B-Plan-Verfahren. Gemäß eines Abstimmungsgesprächs mit Hr. Willekens bei der Städteregion am 01.09.2010 wurde ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

zu b) Der Anregung, Flächen für das Fahrradparken gemäß § 9 Abs. Nr. 11 BauGB festzulegen, wird mangels flexibler Handhabe nicht gefolgt. Um den geltend gemachten Belangen jedoch adäquat Rechnung zu tragen, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Innerhalb des Plangebietes sind geeignete Flächen für das Fahrradparken gemäß der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) anzulegen“.

Beschlussvorschlag

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, den geltend gemachten Belangen

- a) durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises auf die Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte im Baugenehmigungsverfahren und
- b) durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises zum Fahrradparken in den Bebauungsplan 317 Rechnung zu tragen.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 317 – Hoengen Mitte - ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I 2004 S.2414), in der zuletzt gültigen Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Bebauungsplan Nr. 317 hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt.

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: