

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
25.11.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr. 273 - 1. Änderung - Jahnstraße a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 - Jahnstraße - b) Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	

gez. Lo Cicero-Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273 - 1. Änderung - Jahnstraße gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem beigefügten Lageplan hervor (**Anlage 1**), der Bestandteil des Beschlusses wird.
- b) die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Darstellung der Sachlage:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (**Anlage 1**) liegt in der Stadt Alsdorf, Gemarkung Hoengen, Flur 19 und umfasst die Flurstücke 1309, 1081, 1079, 1078, 1310, 1311 und 1312. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 273 Jahnstraße bleibt unverändert.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch eine Sportanlage (Tennisanlage); östlich schließt eine städtische Grünfläche an. Südlich wird das Plangebiet begrenzt durch die Jülicher Straße. Westlich wird die Grenze des Plangebietes entlang der Jahnstraße geführt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,94 ha.

Planerische Rahmenbedingung

REGIONALPLAN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen. Die Entwicklung der Nahversorgungseinrichtung findet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ statt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 273 ein „Sondergebiet Einzelhandel (SO)“ dar. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans ist weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Die Festsetzung der Nutzungsart bleibt erhalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

LANDSCHAFTSPLAN

Im Landschaftsplan sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Plangebietes ausgewiesen.

EINZELHANDELSKONZEPT

Das Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums (NVZ) Mariadorf/ Aachener Straße, das im Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf dargestellt wird. Bei der Analyse der Tragfähigkeit wird auch die Kaufkraft im NVZ Hoengen dem NVZ Mariadorf funktional zugeschlagen, da die Bezirksregierung beim Nahversorgungszentrum Hoengen die Voraussetzungen für NVZ als nicht gegeben ansieht und die Stadt daher Abstand von diesem genommen hat.

Anlass der Planung

Anlass der Planung ist, die planungsrechtliche Grundlage für die betreiberseitig gewünschte Erweiterung des Rewe-Marktes in der Jahnstraße zu schaffen. Diesbezüglich wurde dem AfS seitens der Verwaltung bereits in seiner Sitzung am 09.09.2010 berichtet. Angesichts der geplanten Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 4.300 qm, zu der die berührten Träger öffentlicher Belange (insbes. IHK, Einzelhandelsverband) bereits im Vorfeld der hiesigen Verfahrenseinleitung beteiligt wurden, können die planerischen Voraussetzungen des Vorhabens im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Das Bestandsgebäude im Plangebiet weicht deutlich von der üblichen Gestaltung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ab. Dies liegt vor allem an der Tatsache, dass es ursprünglich nicht als Einzelhandelsmarkt errichtet wurde. Die Zuordnung einer Geschossfläche von 3.500 m² zu einer Verkaufsfläche von 2.500 m² entspricht dem üblichen Verhältnis dieser Maße bei neu errichteten Lebensmittelmärkten. Die Umnutzung an Stelle der Neuerrichtung führte jedoch zu einer ungünstigeren und platzintensiveren Anordnung der Verkaufs- und Nebenräume. Die Erweiterung dient der Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter in Verwaltung und Verkauf sowie zur Bereitstellung von Schulungsräumen, soll die Qualität der Lagerung von Frischwaren steigern und trägt gestiegenen Anforderungen an die Entsorgung (Einwegpfand) Rechnung.

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Anpassung der Festlegung „Geschossfläche“ (auf 4.300qm) im Bebauungsplan (**Anlage 2**), um die Ausnutzung der festgelegten maximalen Verkaufsfläche zu ermöglichen. Der Charakter des Gebietes und des Gebäudes wird hierdurch grundsätzlich erhalten. Daneben soll die überbaubare Grundstücksfläche durch Verschiebung einer Baugrenze um 1,13 m nach Süden an den bereits gebauten Bestand angepasst werden. Im weiteren wird der Bauleitplanung in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung die aktuelle Alsdorfer Sortimentsliste zugrunde gelegt.

Die Begründung ist der Vorlage als **Anlage 3** beigelegt.

Darstellung der Rechtslage:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 - Jahnstraße - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) durchgeführt, in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Aufstellung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ist zulässig, da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 - Jahnstraße - die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es findet lediglich eine Anpassung der Festsetzung „Geschossfläche“ statt. Demzufolge sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu erwarten, da die maximale Verkaufsfläche von 2.500 qm unverändert bleibt. Das Vorhaben entspricht somit sowohl der Darstellung des FNP als auch der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 273.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Betroffenheit der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist ausgeschlossen. Der Markt ist auf allen Seiten von Gebäuden oder baulichen Anlagen umgeben. Durch das Vorhaben werden keine Eingriffe in Natur- und Landschaft hervorgerufen, die abwägungsrelevant sein könnten. Die Ausbaumaßnahmen, die durch die Änderung des Bebauungsplans gesichert werden sollen, finden auf bereits voll versiegelten Flächen statt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die im Bebauungsplan anfallenden Kosten trägt der Antragsteller.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Die durch einen zentrenorientierten Einzelhandel eingesparten KFZ- Fahrten wirken sich positiv auf die CO2 Bilanz aus.

Weiterhin wird durch die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dem demographischen Wandel Rechnung getragen. Die Konzentration des Einzelhandels im Zentrum ist, insbesondere für ältere nicht mobile Menschen, im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung erforderlich.

Anlage/n:

- 1) Plangebiet Geltungsbereich
- 2) Bebauungsplanentwurf
- 3) Entwurf Begründung

