

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
27.01.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung
<p><b>Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau -</b>  <b>a) Billigung des Planentwurfes und Vorstellung des Erschließungskonzeptes</b>  <b>b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p>	

gez. Lo Cicero-Marenberg

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
Technische Beigeordnete

\_\_\_\_\_  
Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) billigt den Planentwurf sowie das Erschließungskonzept
- b) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

## **Darstellung der Sachlage:**

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (**Anlage 1**) liegt im Stadtteil Mariadorf. Westlich wird das Plangebiet durch den ZUB "Mariadorf Dreieck" sowie östlich durch die A44 begrenzt. Aufgrund der Erschließung des Plangebietes über die „Eschweiler Straße“ und den damit verbundenen notwendigen Anpassungen des Straßenraumes, werden ebenfalls die Flurstücke 400, 406 und 617 der öffentlichen Verkehrsfläche mit in das Plangebiet einbezogen. Nördlich bildet das WA-Gebiet an der Alten Wardener Straße die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 305.

Die Plangebietsgröße umfasst ca. 2,1ha.

### Planerische Rahmenbedingungen

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

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für die Fläche "Gewerbliche Bauflächen" dar. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit der 9.Änderung des Flächennutzungsplanes soll die "Gewerbliche Baufläche" in ein „Sondergebiet-Einzelhandel“ geändert werden. Diese Darstellung fällt im Regionalplan ebenfalls unter den "Allgemeinen Siedlungsbereich".

Für die Fläche existiert ein gültiger Bebauungsplan, der am 12.05.2005 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr. 256 "Am alten Rathaus" weist die Fläche als "GE- Gebiet" aus. Um das Vorhaben umsetzen zu können ist es notwendig, einen Teil des Bebauungsplans Nr. 256, mit einem neuen Bebauungsplan zu überplanen, der ein Sondergebiet für großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausweist.

Ziel des Bebauungsplanes Nr.305 ist es, das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf (gemäß Gutachten vom Büro BBE aus dem Jahr 2008) durch die Bauleitplanung umzusetzen. Die Fläche ist Teil des "Nahversorgungszentrums Mariadorf" und als potentieller Standort für großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Somit wird durch das Vorhaben die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gestärkt.

### Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Im Bebauungsplan Nr. 305 ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm zuzüglich ca. 300 qm Shopfläche, eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 qm und eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 qm vorgesehen.

### Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung vom 30.04.2009 hat der AfS die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 – Am Viehau – beschlossen. Daraufhin hat der Investor durch das Planungsbüro VDH erste Planvarianten erstellt. In der Folge wurden diverse Erschließungsvarianten durch das Verkehrsplanungsbüro BSV anhand von Verkehrszählungen, –prognosen sowie der Durchführung von Mikrosimulationen durchgespielt und überprüft. Dies auch vor dem Hintergrund verkehrlicher und finanzieller Auswirkungen bei der Umgestaltung des Knotenpunktes Aachener Str. / Eschweiler Str. sowie des vorhandenen Kreisverkehrs (ZUP) an der K10 (Errichtung mit Fördermitteln).

Auf dieser Grundlage fanden diverse Abstimmungsgespräche zwischen Verwaltung, Gutachter, Projektentwickler sowie der Städteregion statt. Der aktuelle Stand der Planung soll vom Gutachter in der Sitzung erläutert und vorgestellt werden, um auf dieser Vorplanung im nächsten Schritt die weiteren Behörden frühzeitig zu beteiligen und die Planung in der Folge mit den eingegangenen Anregungen noch weiter optimieren zu können. Auch soll die Durchführung eines Scopingtermins mit der Städteregion AC, AVV, ASEAG, Straßen NRW erfolgen.

Aufgrund eines Abstimmungstermins am 20.01.2011 konnte der letzte Planungsstand der Vorlage nicht als Anlage beigefügt werden, sondern wird in der Sitzung anhand einer detaillierten Power Point Präsentation vorgestellt.

**Darstellung der Rechtslage:**

Das Bebauungsplanverfahren Nr.305 - Am Viehau - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) durchgeführt, in der zuletzt gültigen Fassung.

**Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Der Investor trägt die Kosten, die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich sind.

**Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Mit der Umnutzung der Fläche als "Sondergebiet nahversorgungsrelevanter Einzelhandel", wird ein Einzelhandelsvorhaben im zentralen Versorgungsbereich realisiert. Somit dient dieses Vorhaben der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches "Mariadorf", womit eine nachhaltige wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung gesichert wird.

Des Weiteren wird eine weitere Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen vermieden. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr werden zusätzliche KFZ- Fahrten vermieden, was einen geringeren CO2 Ausstoß zur Folge hat.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr.305 werden auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

**Anlage/n:**