

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
24.02.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung
14.04.2011	Rat der Stadt Alsdorf
<p><b>Bebauungsplan Nr. 273 - 1.Änderung - Jahnstraße</b>  <b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung</b>  <b>b) Satzungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 - Jahnstraße -</b></p>	

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

\_\_\_\_\_  
gez. Lo Cicero-Marenberg  
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 Beschlusssentwürfe
- b) die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 – Jahnstraße – als Satzung

## 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 und umfasst damit unverändert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 273 - Jahnstraße.

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. Zur gewünschten Erhöhung der Geschossflächenzahl von 3.500 qm auf 4.300 qm wurde insofern die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch ein vom Betreiber zu beauftragendes Planungsbüro eingeleitet.

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 m<sup>2</sup> zu einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> entspricht dem üblichen Verhältnis dieser Maße bei neu errichteten nahversorgenden Märkten. Die Umnutzung an Stelle der Neuerrichtung führte zu einer ungünstigeren und platzintensiveren Anordnung der Verkaufs- und Nebenräume. Die Erweiterung dient der Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter in Verwaltung und Verkauf, 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 der „Geschossfläche“ von 3.500qm auf 4.300qm im Bebauungsplan (**Anlage 2**), um die betreiberseitig gewünschte Ausnutzung der

unverändert auf 2.500qm festgelegten maximalen Verkaufsfläche zu ermöglichen. Der Charakter des Gebietes und des Gebäudes bleibt 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. Des Weiteren wird der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273, in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung, die aktuelle Alsdorfer Sortimentsliste zugrunde gelegt.

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

### **Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

#### **1. Städteregion Aachen, Schreiben vom 14.01.2011 (Anlage 4), später ergänzt um Stellungnahme vom 08.02.2011 (Anlage 5)**

##### a) A 70 - Umweltamt:

###### Immissionsschutz

Die Beurteilung des Vorhabens aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes ist nicht möglich. Im Kapitell 10.- Immissionen- wird auf die Prognose der ADU Cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, vom 20.02.2003 hingewiesen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273 erstellt wurde.

Der vorliegenden Planung ist zu entnehmen, dass z. B. die künftige Anlieferungszone näher an die Immissionsorte IO 1 und OI 2 der v. g. Prognose heranrücken wird. Es wird empfohlen, aufbauend auf der Prognose aus dem Jahr 2003, die aktuelle Planung beurteilen zu lassen und die ergänzte Prognose zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 erneut vorzulegen.

###### Landschaftsschutz

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Städteregion keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die zu diesem Bebauungsplan im Jahre 2006 festgesetzten, externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (Flächengröße 2.300 m<sup>2</sup>) noch nicht durchgeführt wurden.

Außerdem wurden einige der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume bereits gefällt.

##### b) A 61.1 - Immobilienmanagement und Verkehr:

Der Einzelhandelsmarkt liegt in attraktiver Fahrradentfernung zu den Ortsteilen Hoengen, Warden, Begau, Blumenrath 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 oder über textliche Festsetzungen vorzuschreiben. Die Empfehlungen für Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben hierzu Richtwerte an.

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

Zu a)

###### Immissionsschutz

Entgegen der obigen Stellungnahme wird die künftige Anlieferzone wie bisher bestehen bleiben. In der zeichnerischen Darstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurden die Bestandsgebäude und die geplanten Veränderungen nachrichtlich übernommen. Hierbei wurde aufgrund eines Fehlers in der Plangrundlage des Vermessers die Anlieferung mit nur 3 m statt der tatsächlich vorgesehenen und später genehmigten 5 m Breite dargestellt. Bei der Begutachtung des Vorhabens durch die ADU Cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, ging diese vom tatsächlichen Vorhaben und nicht von der Darstellung im Bebauungsplan aus. Die Position der Schallquelle „Anlieferung“ verändert sich damit gegenüber der Prognose aus dem Jahr 2003 nicht. Von einer erneuten Begutachtung kann daher abgesehen werden.

Mit Schreiben vom 08.02.2011 (**Anlage 5**) änderte die Städteregion Aachen Ihre Stellungnahme daraufhin wie folgt:

„[...]der Mail von Herrn Sebastian Staeck (ADU- Cologne GmbH) vom 28.01.2011 ist zu entnehmen, dass die Begutachtung im Jahr 2003 auf Basis der im Bericht P 0230033 unter Pkt. 2 aufgeführten Unterlagen erfolgte. Hinsichtlich der LKW-Anlieferungszone (nicht eingehaust) wurde offensichtlich die Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen. Da entsprechend Ihrer Erläuterungen kein „Heranrücken“ der Anlieferungszone an die Wohnbebauung stattfindet, sind **meine Bedenken ausgeräumt**. Wie Sie im 5. Absatz Ihres Schreibens vom 01.02.2011 mitteilen, soll in absehbarer Zeit die Anlieferung eingehaust werden. Dies wird aus Sicht des Immissionsschutzes begrüßt. Hierbei gehe ich davon aus, dass im Zusammenhang mit der Einhausung nicht zusätzliche Lärmquellen (wie z. B. Papierpressen, Abfallcontainer, Kühlaggregate oder LKW mit Kühlaggregaten, die sich während der Anlieferung außerhalb der eingehausten Ladezone befinden) betrieben werden sollen.“

#### Landschaftsschutz

Vorausgegangen waren bezüglich des Ausgleichs diverse Abstimmungen mit der Unteren Landschaftsbehörde, um den Ausgleich zum ursprünglichen Bebauungsplan auf einer anderen benachbarten Parzelle im „Mariapark“ durchzuführen. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme „Naturnaher Laubwald“ bleibt durch den avisierten Flächentausch quantitativ und qualitativ unverändert. Die Maßnahme soll noch in dieser Pflanzperiode (Ende März 2011) umgesetzt werden.

In der Zwischenzeit mussten einige Bäume im Plangebiet u.a. aufgrund von Sturmschäden gefällt werden. Diese Bäume wurden zwischenzeitlich als redaktionelle Änderung aus dem Plan gestrichen. Im Bereich des Parkplatzes sind Ersatzpflanzungen für die gefällten Bäume vorgenommen worden, diese unterliegen der städtischen Baumschutzsatzung.

Zu b) Da es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, sollte die Aufstellung von Fahrradstellplätzen - wie bisher auch - dem Betreiber des Marktes überlassen werden, um eine bedarfsangepasste Grundstücksnutzung (mit flexibler Flächenanordnung) zu gewährleisten. In der Vergangenheit hat sich dies für den verfahrensgegenständlichen Einzelhandelsbetrieb bewährt. Um dem geltend gemachten Belang darüber hinaus Rechnung zu tragen, wurde die Anregung dem Vorhabenträger mit der Bitte um Berücksichtigung im Planvollzug und auch künftigen Betrieb zugeleitet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Zu a)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zum Immissionsschutz zur Kenntnis. Den zum Immissionsschutz geltend gemachten Belangen ist mit den ergänzenden Ausführungen Rechnung getragen worden, so dass die Bedenken der Städteregion ausgeräumt werden konnten. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zum Ausgleich und zu den grünordnerischen Regelungen zur Kenntnis. Die im ausgelegten Entwurf enthaltenen, jedoch bereits gefällten Bäume sind als nachrichtliche Änderung aus dem Planentwurf gestrichen worden. Der Stellungnahme wird damit Rechnung getragen.

Zu b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zum ruhenden Radverkehr zur Kenntnis und beschließt, der Anregung, Flächen für das Fahrradparken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB definitiv festzulegen, mangels flexibler Handhabung nicht zu folgen. Es handelt sich um einen bestehenden Markt, Fahrradabstellfläche steht zur Verfügung, so dass dem geltend gemachten Belang insofern hinreichend Rechnung getragen ist.

#### **2. EWV Energie- und Wasser-Versorgung, Schreiben vom 06.01.2011 (Anlage 6)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend den Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind.

Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass entsprechend der Richtlinien bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabeln seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch

Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen sind. Die Bestandspläne Strom und Gas fügen werden diesem Schreiben beigelegt. Diese sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Es wird gebeten EWV auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben betrifft keine der dargestellten Trassen. Die Planunterlagen wurden dem Betreiber zur Berücksichtigung im Planvollzug übergeben.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Hinweise führen zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Ein Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

**3. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 07.01.2011 (Anlage 7)**

Das von Ihnen kenntlich gemachte Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle, Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Maria“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Str. 83 in 41836 Hückelhoven. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau sind nicht auszuschließen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen, auch die o. g. Eigentümerin der bestehenden Bergbauberechtigung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die EBV GmbH wurde im Rahmen der Offenlage beteiligt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Ein Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

**4. BUND e. V., Email vom 03.01.2011 (Anlage 8)**

Der BUND fordert, dass nachträglich gepflanzte Bäume auf dem Parkplatz mit Erhaltungsgebot festgesetzt werden, wenn diese die Kompensation für die illegal gefälltten Bäume darstellen, da Kompensationsmaßnahmen auf Dauer zu erhalten sind.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Gemäß § 3 Abs. 2 2. Halbsatz der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986 (Baumschutzsatzung) unterliegen Ersatzpflanzungen dem Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von Ihrem Stammumfang. Damit sind sie Bäumen gleich, die aufgrund von Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu erhalten sind (1. Halbsatz des § 3 Abs. 2). Eine zusätzliche Unterschutzstellung ist damit nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zum ruhenden Radverkehr zur Kenntnis und beschließt, der Anregung nicht zu folgen, da dem geltend gemachten Belang über die Baumschutzsatzung entsprechend Rechnung getragen wird.

**5. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 28.12.2010 (Anlage 9)**

Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken, sofern keine neue Zufahrt zur L 136 geschaffen und die Sicherheit und die Leistungsfähigkeit des Knotens L 136/Jahnstraße nicht beeinträchtigt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Eine neue Zufahrt ist nicht vorgesehen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Ein Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

**6. enwor GmbH, Schreiben vom 05.01.2011 (Anlage 10)**

[...] Bezug nehmend auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits, in versorgungstechnischer Sicht, für die Trinkwasserversorgung, keine Bedenken bestehen.

Beiliegend wird Ihnen einen Bestandsplan unserer Trinkwasserleitungen überreicht und Sie werden gebeten diese Leitungen bei Ihren Planungen zu berücksichtigen und zu beachten. Da zurzeit Leitungsverlegungen in der Jahnstraße stattfinden, haben wir Ihnen ein Aufmaß unserer Leitungen in diesem Bereich beigelegt.

Sollten bei späterer Realisierung der Baumaßnahmen Versorgungsanlagen Wasser umgelegt bzw. gesichert werden müssen, so richtet sich die damit verbundene Kostenfrage nach dem gültigen Konzessionsvertrag.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die im beigelegten Plan dargestellten Leitungstrassen werden nicht beeinträchtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Hinweise führen zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Ein Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

**7. RWE Power Aktiengesellschaft Zentrale, Schreiben vom 20.01.2011 (Anlage 11)**

Der Hinweis zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2003, auf die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, in der humose Böden ausgewiesen werden, besitzt weiterhin Gültigkeit.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Hinweise führen zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Ein Beschlussentwurf ist nicht erforderlich.

**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 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, da es sich um die Erweiterung eines bereits vorhandenen Marktes handelt.

Dieser ist bereits adäquat erschlossen und liegt in integrierter von Bebauung umgebener Lage. 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 durch die Umsetzung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten trägt der Antragsteller.

**Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Die durch einen nahversorgungs- bzw. zentrenorientierten Einzelhandel in integrierter Lage eingesparten KFZ- Fahrten wirken sich positiv auf die CO<sup>2</sup> Bilanz aus.

Weiterhin wird durch die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dem demographischen Wandel Rechnung getragen. Die Konzentration des Einzelhandels in integrierter Lage ist, insbesondere für ältere in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen, im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung erforderlich.

**Anlage/n:**

- 1 – Plangebiet
- 2 – B-Plan mit textlichen Festsetzungen
- 3 – Begründung
- 4 – 1. Stellungnahme Städteregion
- 5 – 2. Stellungnahme Städteregion
- 6 – Stellungnahme EWV
- 7 – Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
- 8 – Stellungnahme BUND
- 9 – Stellungnahme Straßen NRW
- 10 – Stellungnahme enwor
- 11 – Stellungnahme RWE

