

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
14.04.2011	Rat der Stadt Alsdorf
<p><b>Flächennutzungsplan 2004 - 17. Änderung - Hoengen-Mitte - Bebauungsplan Nr.317 - Hoengen-Mitte -</b></p> <p><b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der 2. öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.17 und des Bebauungsplanes Nr.317 - Hoengen-Mitte -</b></p> <p><b>b) Beschluss der 17. Änderung des Flächenutzungsplanes 2004 - Hoengen Mitte -</b></p> <p><b>c) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 317 - Hoengen Mitte -</b></p>	

gez. Lo Cicero-Marenberg

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

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

\_\_\_\_\_  
Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Alsdorf

- a) beschließt nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der 2. öffentlichen Auslegung die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlusssentwürfe
- b) beschließt die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 –Hoengen Mitte-
- c) beschließt den Bebauungsplan Nr. 317 –Hoengen Mitte- als Satzung

## Darstellung der Sachlage:

### Lage des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr.317

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.317 (**Anlage 2**) befindet sich im Stadtteil Hoengen, überwiegend auf der ehemaligen Opel Thüllen Fläche liegend und reicht bis zur Ecke Jülicher Straße/Goethestraße. Es hat eine Größe von ca. 0, 82 ha. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügtem Übersichtsplan (**Anlage 1**) ersichtlich.

### Lage der FNP-Änderung Nr. 17

Das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr.17 (**Anlage 3**) umfasst bis auf einen kleinen Bereich an der Ecke Jülicher Straße / Goethestraße das gleiche Gebiet.

**Zu den beiden Planverfahren fasste der Rat am 09.12.2010 den Satzungsbeschluss.** Die FNP-Änderung Nr.17 wurde Ende Dezember 2010 der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt. Von Seiten der Bezirksregierung wurde um einen Abstimmungstermin gebeten. Dieser fand am 16.03.2011 in Köln statt.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln als Genehmigungsbehörde für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.17 sollen die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und die Begründungen zu den o.g. Bauleitplanverfahren im Hinblick auf den Einzelhandel geringfügig konkretisiert und ergänzt werden. Die ursprüngliche Intention der bereits im Ausschuss für Stadtentwicklung am 07.10.2010 bzw. im Rat der Stadt Alsdorf am 09.12.2010 beschlossenen Bauleitplanungen wird damit weiterhin verfolgt und präzisiert, aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgt eine erneute Offenlage.

Nach Aufgabe des Standortes Hoengen durch Opel Thüllen war die ehemalige Firmenfläche eine innerstädtische Brache, die durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriefachmarktes inzwischen wieder einer geordneten Nutzung zugeführt wird. Damit von diesem Standort keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf oder anderer Gemeinden ausgehen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317- Hoengen-Mitte in Verbindung mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 eingeleitet worden. Damit soll der Einzelhandel in seiner genehmigten Form festgeschrieben und Entwicklungen im Dienstleistungsbereich ermöglicht werden.

Darüber hinaus verfolgt die Planung das Ziel, an einer städtebaulich integrierten Lage etwaigen sog. "Trading-down-Effekten" durch den Ausschluss von Glücksspielhallen sowie Sexshops vorzubeugen.

Neben den bisherigen Festlegungen einzelner Baufenster, der Sortimentsregelungen basierend auf der "Alsdorfer Liste" sowie der Beschreibung der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Ladengebiet“ wird diese im Bebauungsplan ebenso wie im Flächennutzungsplan dahingehend klarstellend ergänzt, dass es sich bei den möglichen Ladengeschäften zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner nur um nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe handeln darf. Dies ist in den textlichen Festsetzungen (**Anlage 2**) zum Bebauungsplan Nr.317 ergänzt worden.

Die erneute Offenlage wurde auf die Dauer von zwei Wochen begrenzt, Anregungen und Stellungnahmen konnten nur zu den Änderungen bzw. Ergänzungen abgegeben werden. Die 17. Flächennutzungsplan-Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 317 - Hoengen-Mitte mit Begründung einschließlich Umweltbericht, lagen daher zum 2. Mal in der Zeit vom 30.03.2011 bis zum 13.04.2011 öffentlich aus.

Zur Genehmigungsfähigkeit der FNP – Änderung bei der Bezirksregierung ist der erneute Satzungsbeschluss dringend erforderlich, zumal davon auch Fristen zur Zurückstellung eines

Baugesuchs abhängen. Wie im Ausschuss für Stadtentwicklung am 07.04.2011 erörtert, soll aufgrund der Dringlichkeit und der lediglich formalen Aspekte, die sich mit der Beschlussituation des Rates vom 09.12.2010 voll decken, noch eine Behandlung in der Ratssitzung am 14.04.2011 erfolgen.

### **Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der 2. öffentlichen Auslegung**

#### **1. Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e.V. (EHDV), Schreiben vom 28.03.2011 (Anlage 4)**

Grundsätzlich bestehen seitens des EHDV keine Bedenken gegen die Planung. Allerdings wird auf die Stellungnahme vom 02.08.2010 verwiesen, in der angeregt wird, die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente entsprechend den im „STRIKT Aachen“ festgelegten Kriterien auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die im „STRIKT Aachen“ festgelegten Kriterien sind nur bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (größer 800m<sup>2</sup> VKF) anzuwenden – hier liegt jedoch ein Nicht - großflächiger Einzelhandel vor, wie auch mit dieser 2. Offenlage explizit festgesetzt wurde. 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 Rat der Stadt Alsdorf nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt vor diesem Hintergrund, der Anregung des EHDV nicht zu folgen.

#### **2. Städteregion Aachen, A 70 Umweltamt; Schreiben vom 13.04.2011 (Anlage 5)**

#### **Immissionschutz**

In den vorliegenden Unterlagen sind keine Geräuschemissionsprognosen enthalten, an Hand derer die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilt werden könnte. Hierzu wird auf die Stellungnahmen (Anlage 6) verwiesen, die in den vorangegangenen Behördenbeteiligungen innerhalb des Planverfahrens abgegeben worden.

#### **Schreiben vom 17.08.2010 (Anlage 6)**

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.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Seitens der Verwaltung wird vorab darauf hingewiesen, dass im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung Anregungen und Stellungnahmen **nur zu den Änderungen bzw. Ergänzungen abgegeben werden konnten**. Insofern ist die hier zum Immissionsschutz aufgeführte Stellungnahme formal unzulässig und nicht abwägungsrelevant, zumal sie bereits im Rahmen der 1. Offenlage ausführlich erörtert wurde. Um jedoch etwaigen Irritationen vorsorglich begegnen zu können, wird an dieser Stelle nochmals auf das Abstimmungsgespräch bei der Städteregion Aachen am 01.09.2010 verwiesen. Hier wurde als Ergebnis festgehalten, dass die Bedenken bezgl. des Immissionsschutzes auszuräumen sind, wenn in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 317 ein Hinweis zum Immissionsschutz aufgenommen wird. Dies wurde bereits in der Stellungnahme der

Verwaltung vom 07.10.2010 detailliert dargestellt und wird hier nochmals wiederholt:

### **Stellungnahme der Verwaltung vom 07.10.2010:**

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.

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt Alsdorf nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt vor diesem Hintergrund, die Bedenken der Städteregion zurückzuweisen, da die immissionsrechtlichen Belange des bereits realisierten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren behandelt wurden.

Weitere Anregungen sind innerhalb der Offenlagefrist weder zum Bebauungsplan Nr. 317 noch zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 eingegangen.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.17 und das Bebauungsplanverfahren Nr.317 – Hoengen-Mitte - werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) durchgeführt, in der zuletzt geänderten Fassung.

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Der Stadt Alsdorf entstehen keine Kosten. Die Änderung der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr.317 – Hoengen-Mitte – hat keine finanzielle Auswirkungen für die Stadt Alsdorf.

### **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.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr.17 und das Bebauungsplanverfahren Nr.317 – Hoengen-

Mitte - werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) durchgeführt, in der zuletzt geänderten Fassung.

**Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Der Stadt Alsdorf entstehen keine Kosten. Die Änderung der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr.317 – Hoengen-Mitte – hat keine finanzielle Auswirkungen für die Stadt Alsdorf.

**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.