



**STADT ALSDORF
DER BÜRGERMEISTER**

**BEGRÜNDUNG ZUR
FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR. 28
- ESCHWEILERSTRASSE - OST -**

Stand 17.06.2019

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 28.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND VERFAHRENSVERLAUF.....	3
3.1	REGIONALPLAN	3
3.2	LANDSCHAFTSPLAN	3
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
3.4	BEBAUUNGSPLAN.....	4
3.5	EINZELHANDELSKONZEPT.....	4
3.6	UMWELTBERICHT	4
4	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
5	ERSCHLIESSUNG	5
6	VERFAHRENSVERLAUF	6
7	FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG	6

1 RECHTSGRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 28

Grundlage der 28. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 – Eschweilerstraße-Ost ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I 2004 S.2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Alsdorf-Mariadorf, in direkter Nachbarschaft zum neu errichteten Bushof „Mariadorf Dreieck“ und gegenüberliegend vom Fachmarktzentrum (Bebauungsplan Nr. 305 „Am Viehau“). Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn BAB 44, im Süden grenzen die zu den Wohnhäusern Ehrenstraße 1a - 7 zugehörigen Gartengrundstücke an das Plangebiet an. Westlich des Standortes liegen die Hausgrundstücke Aachener Straße 29 -45. Zwischen der BAB 44 und dem Plangebiet erstreckt sich eine Grünzone, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „naturnahe Grünfläche“ dargestellt ist.

Insgesamt umfasst das Plangebiet in der Flur 17 die Flurstücke 794 und 799. Die Größe des Plangebietes beträgt 4.793 m². Jenseits der Eschweiler Straße ist ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogeriemarkt errichtet und im Herbst 2013 eröffnet worden. Im Zuge dieses Projekts werden auch die Erschließungsbedingungen durch die Schaffung und Erweiterung einer Kreisverkehrsanlage verbessert. Der Standort für den um- und ausgebauten Discountmarkt soll ebenfalls über diesen Kreisverkehr erschlossen werden.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND VERFAHRENSVERLAUF

3.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet und seine Umgebung einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch die BAB 44 als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ begrenzt.

Der Textteil des Regionalplans definiert das Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur im ASB geplant werden sollen.

3.2 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt baurechtlich gesehen im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II ‚Baesweiler - Alsdorf – Merksteiner‘ der Städte Region Aachen.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf aus dem Jahr 2004 stellt für den gesamten Bereich der Plangebietsfläche „gemischte Baufläche (M)“ dar. Die Fläche im östlichen Randbereich bis hin zur Bundesautobahn ist als „naturnahe Grünfläche“ dargestellt.

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes – Eschweilerstraße Ost soll die gemischte Baufläche (M) in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ geändert werden.

3.4 BEBAUUNGSPLAN

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 – Eschweilerstraße-Ost wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost durchgeführt.

3.5 EINZELHANDELSKONZEPT

Für die Stadt Alsdorf wurde durch die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG im Jahr 2009 das „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept“ erstellt, welches mit der Aktualisierung der Sortimentsliste im Jahr 2018 fortgeschrieben wurde. Ziel dieses Einzelhandelskonzeptes ist es, die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auf die im Konzept abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen.

Das Einzelhandelskonzept weist für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung den als Nahversorgungszentrum klassifizierten zentralen Versorgungsbereich „Mariadorf / Aachener Straße“ aus. Dieses Nahversorgungszentrum erstreckt sich ausgehend vom Kreuzungsbereich Aachener Straße/Eschweilerstraße im Süden in nördliche Richtung die Jülicher Straße entlang und wird hier durch die Achse Hans-Böckler- bzw. Wardener Straße begrenzt. Im Wesentlichen werden die hier an der Achse Aachener Straße bzw. Jülicher Straße angrenzenden Grundstücksflächen dem Versorgungsbereich zugeschrieben. Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist der Erweiterungsstandort städtebaulich als geeignet anzusehen.

3.6 UMWELTBERICHT

Als Anlage zur Begründung wurde ein Umweltbericht erstellt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Im Umweltbericht werden die für die Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabensbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, aufgezeigt. Abschließend kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung zur Erweiterung eines bestehenden Discountmarktes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ein bestehender Discountmarkt, der aktuell über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² verfügt. Nördlich der unmittelbar angrenzenden Eschweilerstraße wurde im Herbst 2013 ein neues Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum als Ergänzung zum bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt eröffnet, wodurch sich in diesem Bereich ein attraktiver, innerstädtischer Einkaufsstandort etablieren konnte.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter wird auch in Zukunft als integraler Bestandteil dieses umfassenden Einzelhandelsangebotes gesehen, bedarf aber aus Wettbewerbsgründen einer inhaltlichen und städtebaulichen Aufwertung. Die Absicht des Marktbetreibers, das Marktgebäude zu modernisieren und zu erweitern, steht insofern im Einklang mit der gesamten städtebaulichen Entwicklung des Planungsraumes.

Die momentanen Einkaufsbedingungen des 800 m² großen Marktes entsprechen aus Betreibersicht aufgrund der Enge des Gebäudekörpers nicht mehr den Anforderungen der Kundschaft. Mit der Modernisierung und der Erweiterung des Marktgebäudes werden bei gleicher Sortimentsstruktur die Einkaufsbedingungen für die Kunden verbessert, indem die Waren auf einer um 300 m² vergrößerten Verkaufsfläche großzügiger präsentiert und die Bewegungsräume der Kunden im Markt und in der Kassenzone verbessert werden. Gleichzeitig wird ein Vorbereitungsraum für Backwaren, die im Markt vertrieben werden sollen errichtet. Ferner wird ein Raum zur Annahme von Pfandflaschen entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen eingerichtet.

Der Standort wird ebenfalls an die Bedingungen des bereits erfolgten Ausbaus der Eschweilerstraße bzw. der erweiterten Kreisverkehrsanlage angepasst. Insgesamt erfolgt durch die Um- bzw.

Neubebauung eine städtebauliche Aufwertung des Planungsraumes. Das neue Einzelhandelszentrum auf der Nordseite der Eschweilerstraße erhält einen gestalterischen und städtebaulich wirksamen Gegenpol.

Bei der geplanten Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes wird die Verkaufsfläche künftig auf 1.100 m² vergrößert, wodurch gemäß Einzelhandelserlass NRW i.V.m. dem LEP NRW zukünftig eine Großflächigkeit vorliegt. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für das Plangebiet jedoch „gemischte Bauflächen“ dar. Im parallelverlaufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 341 – Eschweilerstraße Ost wurde eine ausführliche Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH von März 2019 erstellt. Darin wird nachgewiesen, dass die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Discountmarktes als Bestandssicherung zu bewerten ist, ohne dass wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind. Auch Auswirkungen auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung sind auszuschließen. Der erweiterte Discountmarkt wird mit 1.100 m² auch weiterhin vor allem Nahversorgungsfunktionen für die lokale Bevölkerung übernehmen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung Nr. 28 – Eschweilerstraße-Ost ist es, die Darstellung des Flächennutzungsplanes 2004 für das Plangebiet in ein „Sondergebiet Nahversorgungszentrum - SO NVZ“ zu ändern. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 – „Eschweilerstraße-Ost“ geschaffen, welcher im Parallelverfahren durchgeführt wird. Die zentrale Lage des Grundstückes innerhalb des Siedlungsbereiches Alsdorf Mariadorf und Alsdorf Begau sowie des zentralen Versorgungsbereiches bietet sich zur Konzentration von Einrichtungen des Einzelhandels und der Nahversorgung an. Gemeinsam mit dem auf der dem Plangebiet jenseits der Eschweiler Straße gegenüberliegenden Fläche befindlichen Fachmarktzentrum erfährt der Siedlungsbereich Mariadorf einen baulichen und nutzungsspezifischen Abschluss in Richtung Autobahn.

5 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes und der zugehörigen Stellplatzflächen erfolgt von dem neu errichtenden ovalen Kreisverkehr an der Eschweilerstraße. Dabei wird die bestehende Einfahrt zum Marktgelände beibehalten. Der Anlieferungsverkehr für den Discountmarkt erfolgt aus dem Kreisverkehr heraus über den Parkplatz. Die Anlieferung erfolgt in der Regel außerhalb der Öffnungszeiten, so dass eine Konfrontation zwischen Lieferverkehr und Kundenverkehr nicht gegeben ist.

Gemäß der vergleichsweise herangezogenen Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung- VV BauO NRW - sind bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche je 10 bis 30 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Im vorliegenden Fall wären mithin etwa 40 bis 120 Stellplätze erforderlich. Es ist geplant, für das Bauvorhaben ca. 81 Stellplätze zu errichten. Diese vorgesehene Anzahl an Stellplätzen liegt insofern innerhalb der o.g. Bandbreite.

Die fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtungen ist durch die umgebenen Wohngebiete unmittelbar vorhanden. Ebenfalls ist eine fußläufige Anbindung an den jenseits der Eschweiler Straße liegenden Bushof mittels einer Querungshilfe im Zuge des Ausbaus der Kreisverkehrsanlage entstanden, um einen zügigen und sicheren Zugang zu schaffen. Die Planung für den LIDL-Markt sieht zwei von der Kfz-Zufahrt getrennte Fußwegeverbindungen vor. Einerseits wird im nordwestlichen Grundstücksbereich angrenzend zum benachbarten Blumenmarkt ein Fußweg durch die dort vorgesehene Grünfläche errichtet, desweiteren soll die vorhandene Fußwegequerung der Eschweiler Straße östlich des Kreisverkehrs aufgegriffen und die Fußgänger von dort durch die Grünzone unmittelbar auf das Marktgelände geführt werden.

6 VERFAHRENSVERLAUF

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 30.01.2014 die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 – Eschweilerstraße-Ost sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße-Ost durchgeführt.

Mit Schreiben vom 27.03.2014 wurde, in Anlehnung an das städtere regionale Einzelhandelskonzept (STRIKT), der Arbeitsgruppe STRIKT die Projektdarstellung zum Vorhaben „Erweiterung Discountmarktes Eschweiler-Straße Ost Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ vorgelegt. Mit Schreiben vom 15.04.2014 wurde die Konsensfähigkeit für das geplante Projekt bestätigt.

Mit Schreiben vom 14.05.2014 bestätigt die Bezirksregierung Köln im Rahmen der Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW, dass der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung wurde am 09.04.2014 durchgeführt. Darüber hinaus bestand im Zeitraum vom 10.04.2014 bis zum 25.04.2014 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsentwürfe im FG 2.1 – Bauleitplanung. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 27.03.2014. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 03.02.2015 erfolgte die Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Da aus Investorensicht zwischenzeitlich eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches erforderlich ist, ist auf Grundlage des überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurfes eine erneute Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung der 28. Flächennutzungsplanänderung Eschweilerstraße Ost erforderlich.

Zur Offenlage wird die Gebietsabgrenzung der 28. Flächennutzungsplanänderung geringfügig angepasst. Der westliche Teil, der in der Flur 17 bislang die Flurstücke 781, 780, 779 sowie 793 umfasste, wird für die oben beschriebene Erweiterung des Marktgebäudes nicht mehr benötigt und wird daher nicht mehr in den Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung mit einbezogen.

7 FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Flächennutzungsplan-Änderung Nr.28 – Eschweilerstraße Ost	Fläche in m²	Fläche in ha	in %
Bisherige Darstellung FNP			
“ Gemischte Baufläche ”	4.793	0,47	100,0
neue Darstellung FNP			
„Sondergebiet Nahversorgungszentrum – SO NVZ“	4.793	0,47	100,0

Alsdorf 17.06.2019,
im Auftrag

Garus