



Amtliches Mitteilungsblatt - Amtsblatt

. Jahrgang

Alsdorf, .

Nummer:

Verleger und Herausgeber:

Stadt Alsdorf

Stabsstelle 2 - Presse-, Öffentlichkeitsarbeit und Kultur

Postanschrift: Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf

Telefon: 0 24 04 / 50 - 297

FAX: 0 24 04 / 50 - 303

Homepage: www.alsdorf.de

E-Mail: info@alsdorf.de

Verantwortlich:

Der Bürgermeister

Veröffentlichung:

- Aushang im Rathausfoyer
- Mitnahme im Rathausfoyer
- im Internet abrufbar unter www.alsdorf.de (im Bereich "Aktuelles")
- Zusendung ins Haus gegen einen jährlichen Kostenbeitrag in Höhe von € 26,00

Allgemeine Besuchszeiten:

MO - FR 08.30 - 12.00 Uhr

MI 14.00 - 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Besuchszeiten Sozialamt:

MO, DI, DO, FR 08.30 - 12.00 Uhr

MI 14.00 - 18.00 Uhr

ansonsten ausschließlich nach
telefonischer Vereinbarung

Besuchszeiten Einwohnermeldeamt:

MO, DI, DO 07.30 - 16.00 Uhr

MI 07.30 - 18.00 Uhr

FR 07.30 - 12.00 Uhr

Besuchszeiten

Asylstelle:

DI, FR 08.30 - 12.00 Uhr

MI 14.00 - 18.00 Uhr

Öffentliche Bekanntmachung

Flächennutzungsplan 2004 Änderung Nr. 9 – Am Viehau - Beschluss über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Die vom Rat der Stadt Alsdorf in seiner Sitzung am 26.04.2012 beschlossene Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 9 – Am Viehau- ist gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von der Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 30.07.2012 genehmigt worden.

Die Genehmigung hat folgenden Wortlaut:

G E N E H M I G U N G

Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die von Rat der Stadt Alsdorf am 26.04.2012 beschlossene **9. Änderung des Flächennutzungsplanes**.

Im Auftrag
gez. Jeuck

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 – Am Viehau - einschließlich der Genehmigung durch die Bezirksregierung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau - in Kraft.

Das Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Am Viehau - liegt im Stadtteil Mariadorf. In südlicher Richtung wird das Plangebiet von der „K 10“ begrenzt. Westlich des Vorhabens verläuft die Aachener Straße und nördlich die Alte Wardener Straße. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 44.

Für das Plangebiet stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2004 gewerbliche Baufläche dar. Mit der 9. Änderung soll die derzeitige Darstellung in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ geändert werden. Zusätzlich wird ein Teil des Plangebietes entlang der K 10 als „Sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße“ festgesetzt.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau -, soll die planungsrechtliche Grundlage für die

Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m², inklusive 300 m² für Konzessionäre, geschaffen werden. Darüber hinaus beinhaltet das Vorhaben einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m², einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 660 m² sowie eine Apotheke mit ca. 150 m² Verkaufsfläche.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - kann von jedermann im Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung, Rathaus, Hubertusstraße 17, 6.Etage während der Dienststunden

montags bis freitags	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
sowie montags, dienstags und donnerstags	von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
und mittwochs	von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

bzw. nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Hinweis:

Grundlage für die Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch vom 23.09.2012, BauGB (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung.

Hinweis auf Rechtsvorschriften gemäß

- a) § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
- b) § 215 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- c) § 7 Abs. 6 Satz 1 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)**

zu a) § 44 BauGB Abs. 3 Satz 1 und 2
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der
Entschädigungsansprüche

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

§ 44 BauGB Abs. 4
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der
Entschädigungsansprüche

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

**zu b) § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs.3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

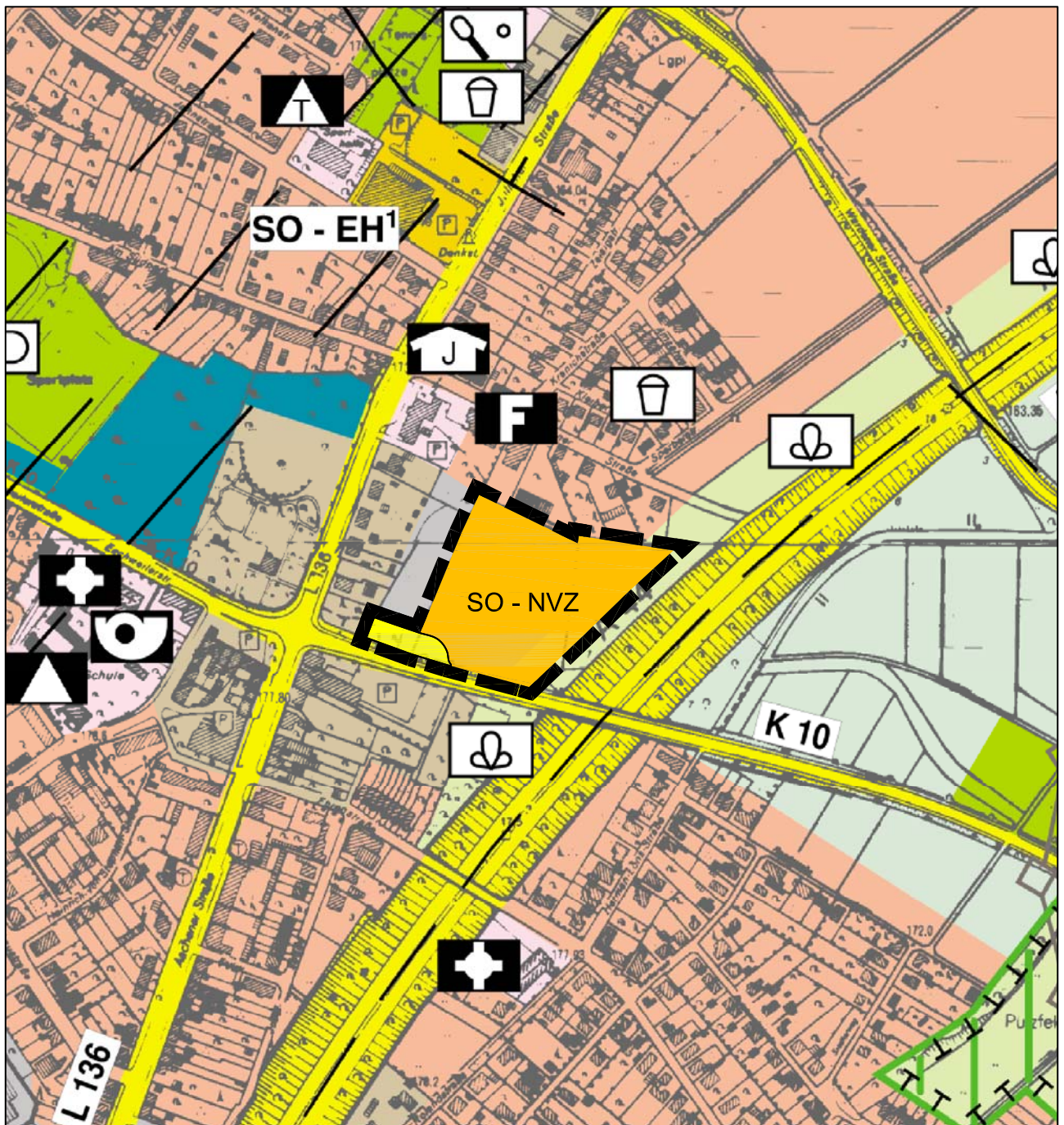
zu c) § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen und sonstige ortsrechtlichen Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit der Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

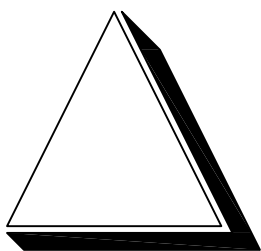
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Alsdorf, den 02.08.2012

Sonders
Bürgermeister



GEÄNDERTE AUSWEISUNG



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2004
9. ÄNDERUNG
AM VIEHAU

MASSTAB 1:5 000

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 305 – Am Viehau

Satzungsbeschluss bzw. Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 305 – Am Viehau

Der Bebauungsplan Nr. 305 – Am Viehau - ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Alsdorf in seiner Sitzung am 05.07.2012 als Satzung beschlossen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 305 – Am Viehau - wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 305 – Am Viehau - in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau - befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Alsdorf-Mariadorf, in direkter Nachbarschaft zum 2006 errichteten Bushof „Mariadorf Dreieck“. In südlicher Richtung wird das Plangebiet von der „K 10“ begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft die „Aachener Straße“ und nördlich die „Alte Wardener Straße“. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 44. Der Geltungsbereich des Vorhabens wird durch den rückwärtigen Gartenbereich der Grundstücke an der „Alten Wardener Straße“ sowie durch die Flächen des Bushofes begrenzt. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 21.348 m². Das eigentliche Plangrundstück ohne die öffentliche Verkehrsfläche der K 10 beträgt ca. 17.614 m². Mit der hiesigen Planaufstellung wird der Bebauungsplan Nr. 256 überplant.

Der Regionalplan stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Der Flächennutzungsplan 2004 stellt die Fläche als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzung „Sondergebiet-Einzelhandel“ erforderlich, welche parallel durchgeführt wird.

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerfläche genutzt und ist unbebaut. Anlass der Planung ist es, die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die zentrale Lage des Grundstückes innerhalb des Siedlungsbereiches und des zentralen Versorgungsbereiches bietet sich zur Ansiedlung von Einrichtungen des Einzelhandels und der Nahversorgung an.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einzelhandelsvorhabens bestehend aus einem Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² inklusive 300 m² für Konzessionäre, einem Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1100 m², einer Drogerie mit ca. 660 m² Verkaufsfläche und einer Apotheke mit einer Verkaufsfläche

von ca. 150 m² geschaffen. Auf dem Parkplatz sind insgesamt ca. 172 Stellplätze vorgesehen.

Zur Erschließung des Einzelhandelsvorhabens ist neben verkehrlichen Maßnahmen an der Kreuzung Aachener Straße ein ovaler Kreisverkehr an der K 10 geplant, welcher im Rahmen des Bauvorhabens errichtet wird.

Der Bebauungsplan Nr. 305 – Am Viehau - , kann von jedermann im Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung, Rathaus, Hubertusstraße 17, (6.Etage) während der Dienststunden

montags bis freitags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und mittwochs von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

bzw. nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Hinweis:

Grundlage für die Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch vom 23.09.2012, BauGB (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung.

Hinweis auf Rechtsvorschriften gemäß

- a) § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
- b) § 215 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- c) § 7 Abs. 6 Satz 1 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)**

zu a) § 44 BauGB Abs. 3 Satz 1 und 2
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der
Entschädigungsansprüche

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

§ 44 BauGB Abs. 4
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der
Entschädigungsansprüche

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

**zu b) § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs.3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

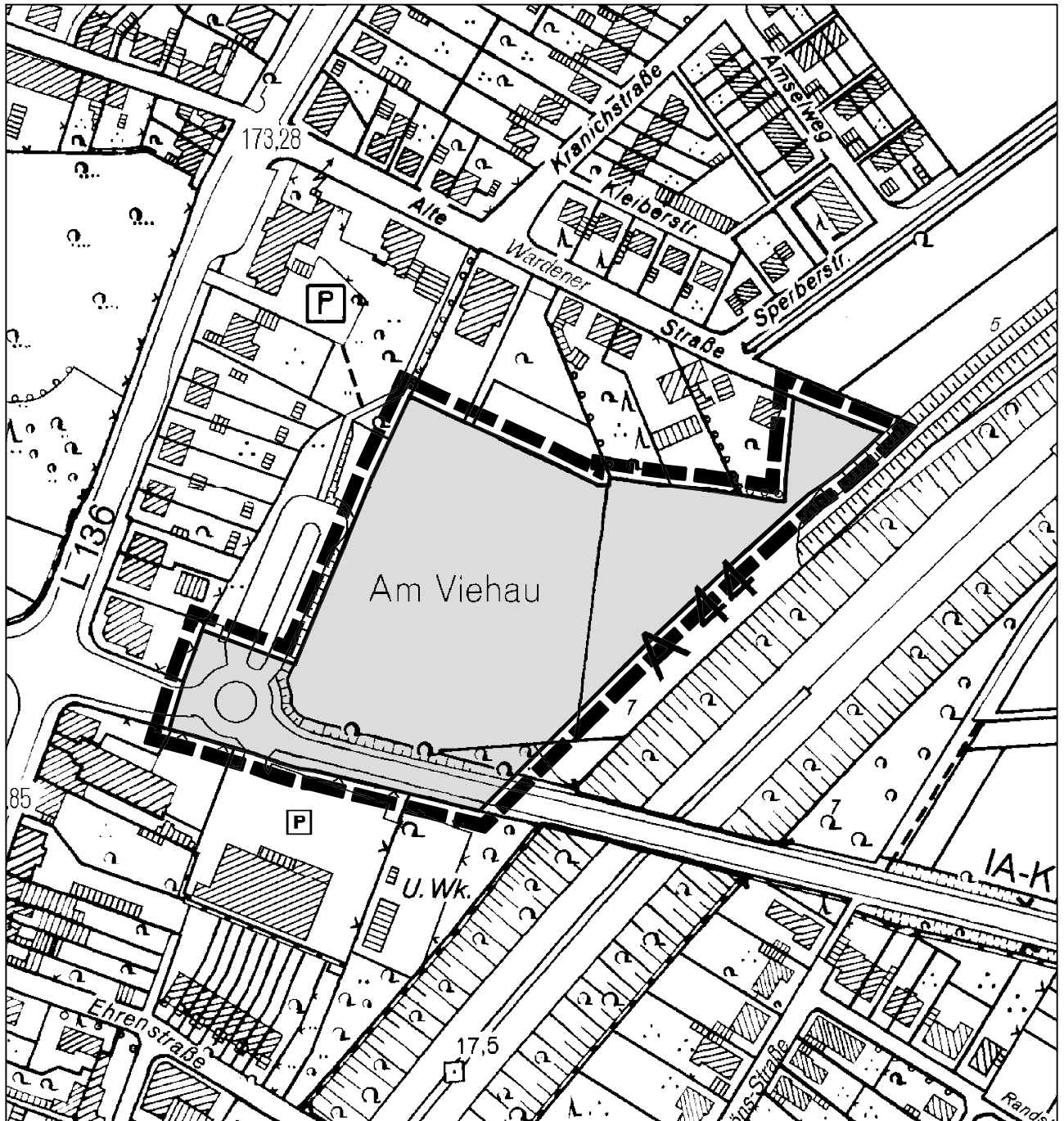
zu c) § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen und sonstige ortsrechtlichen Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit der Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

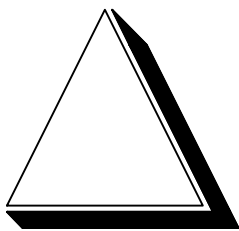
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Alsdorf, den 02.08.2012

Sonders
Bürgermeister



PLANGEBIET



BEBAUUNGSPLAN NR. 305

Am Viehau

MASSTAB 1:2 500

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend - Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 315, im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend - ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Alsdorf in seiner Sitzung am 26.04.2012 als Satzung beschlossen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend - wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend - in Kraft.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Hoengen. Der Bebauungsplan Nr. 315 wird im Südosten durch die Straße „Am Schmiedsend“ sowie im Nordwesten durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke entlang der „Weilerstraße“ begrenzt. Im Südwesten und im Nordosten wird das Plangebiet jeweils durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung entlang der „Kirchstraße“, bzw. entlang der „Weilerstraße“ begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 315 ist es, Bauland in integrierter Ortslage zu schaffen ohne dabei weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der inneren Verdichtung.

Der Bebauungsplan Nr. 315 – Am Schmiedsend, kann von jedermann im Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung, Rathaus, Hubertusstraße 17, (6.Etage) während der Dienststunden

montags bis freitags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und mittwochs von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

bzw. nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Hinweis:

Grundlage für die Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch, BauGB (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung.

Hinweis auf Rechtsvorschriften gemäß

- a) **§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
- b) **§ 215 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- c) **§ 7 Abs. 6 Satz 1 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)**

zu a) **§ 44 BauGB Abs. 3 Satz 1 und 2
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der
Entschädigungsansprüche**

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

**§ 44 BauGB Abs. 4
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der
Entschädigungsansprüche**

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

zu b) **§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs.3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

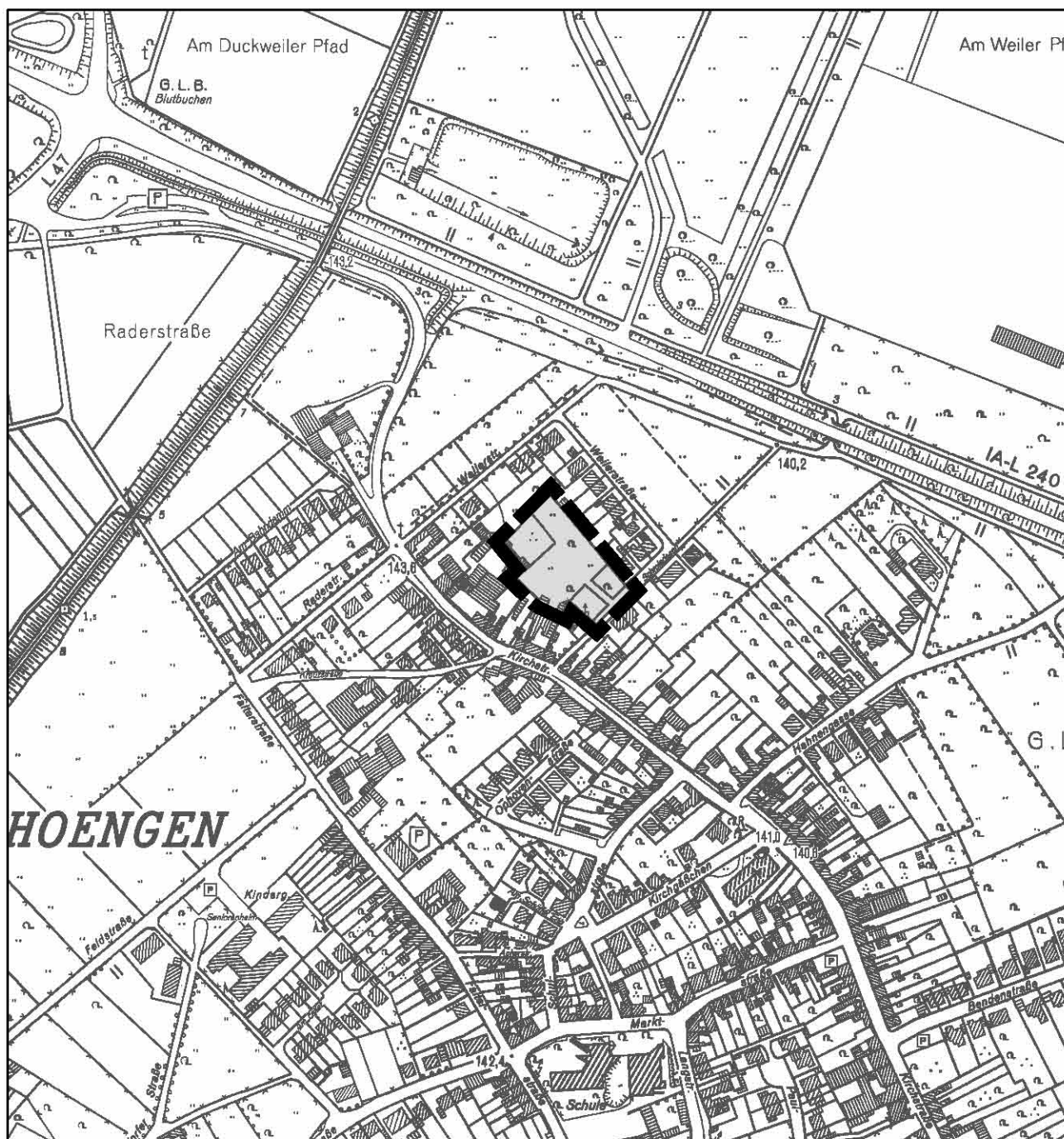
zu c) **§ 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW**

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen und sonstige ortsrechtlichen Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit der Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

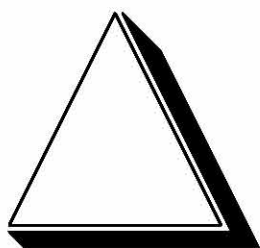
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Alsdorf, den 02.08.2012

Sonders
Bürgermeister



PLANGEBIET



**BEBAUUNGSPLAN NR. 315
AM SCHMIEDSEND**

MASSTAB 1:5 000

Bekanntmachung

des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Alsdorf vom 05.07.2012

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 05.07.2012 das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Alsdorf beschlossen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, und insbesondere Spielhallen, führt neben Schwierigkeiten in den Bereichen des Jugendschutzes und der Suchtprävention auch zu erheblichen nachhaltigen städtebaulichen Störpotenzialen. Hierzu zählen unter anderem Störungen des Ortsbildes, Verdrängung von bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Trading Down Prozessen und Verzerrungen des Boden- und Mietpreisgefüges sowie Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen durch Schallemissionen. Der einzelfallbezogene Versuch, Vergnügungsstätten zu verhindern oder umzulenken ist nur unter erheblichem verfahrenstechnischen Aufwand erreichbar bzw. aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auch mit erheblichen Bedenken und Risiken behaftet. Ebenso ist ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet rechtlich nicht zulässig.

Die Gemeinde kann jedoch für bestimmte Gebiete einen Ausschluss von Vergnügungsstätten bewirken, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die o.g. städtebaulichen Störpotenziale für bestimmte Stadtgebiete eintreten können.

Um den Nachweis der o.g. städtebaulich negativen Auswirkungen darlegen zu können, ist die Erstellung eines sog. „Vergnügungsstättenkonzeptes“ ein rechtlich anerkanntes Mittel. Hierbei handelt es sich um ein übergeordnetes, städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB. Dieses kann zwar keine direkte Rechtsverbindlichkeit nach außen entwickeln, es ist jedoch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Grundlage heranzuziehen. Auf Grundlage eines politisch beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes, können somit städtebauliche Gründe für einen konkreten Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, rechtssicher dargelegt werden.

Vor diesem Hintergrund hat die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Auftrag der Stadt Alsdorf die derzeitige Anzahl und Verteilung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet analysiert und ein Vergnügungsstättenkonzept mit Ausschluss- und Eignungsgebieten für Vergnügungsstättenansiedlungen erarbeitet. Die Steckbriefe zu den Eignungsgebieten sind dieser Bekanntmachung beigelegt.

Das gesamte Konzept kann im Internet auf der Homepage der Stadt Alsdorf, sowie im Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung, Rathaus, Hubertusstraße 17, 6. Etage während der Dienststunden

montags bis freitags
sowie montags, dienstags und donnerstags
und mittwochs

von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
von 14.00 bis 15.30 Uhr
von 14.00 bis 18.00 Uhr

eingesehen werden.

Alsdorf, 02.08.2012
Im Auftrag:

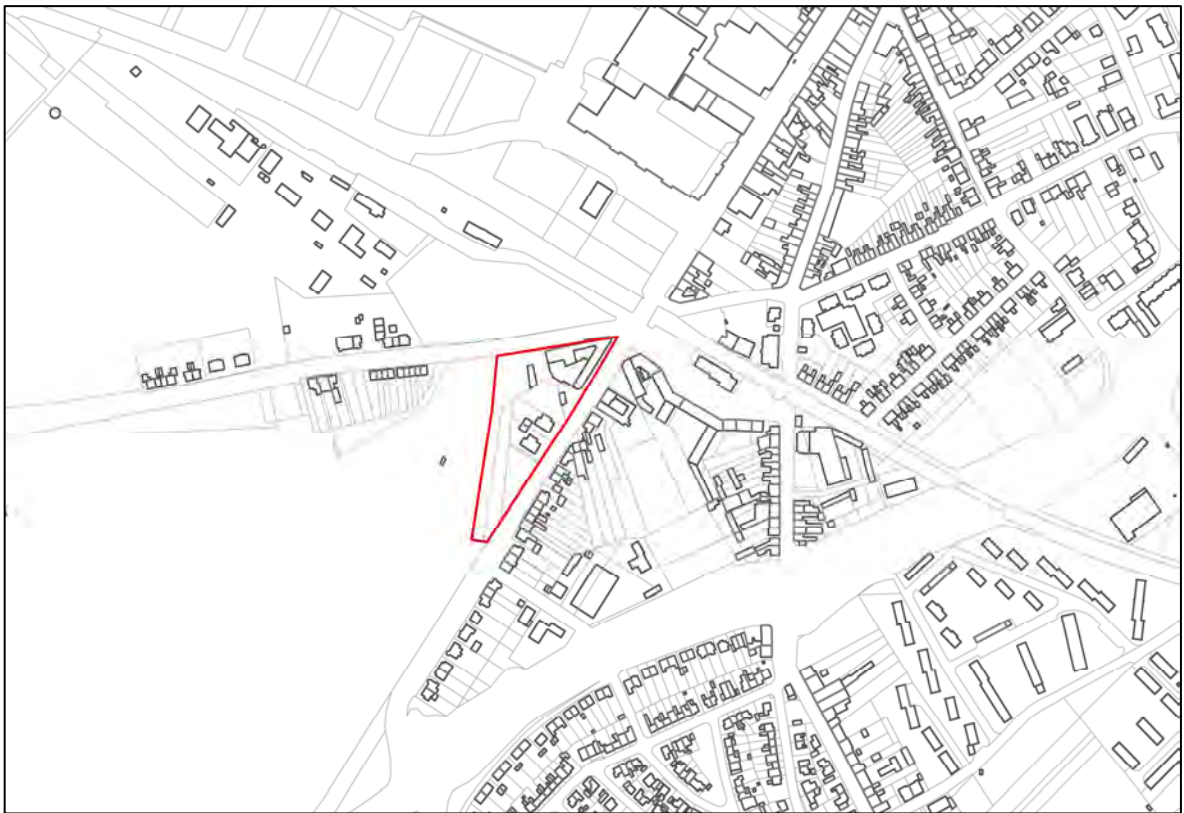
Hermanns
Assessor

Abbildung 9: Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße“



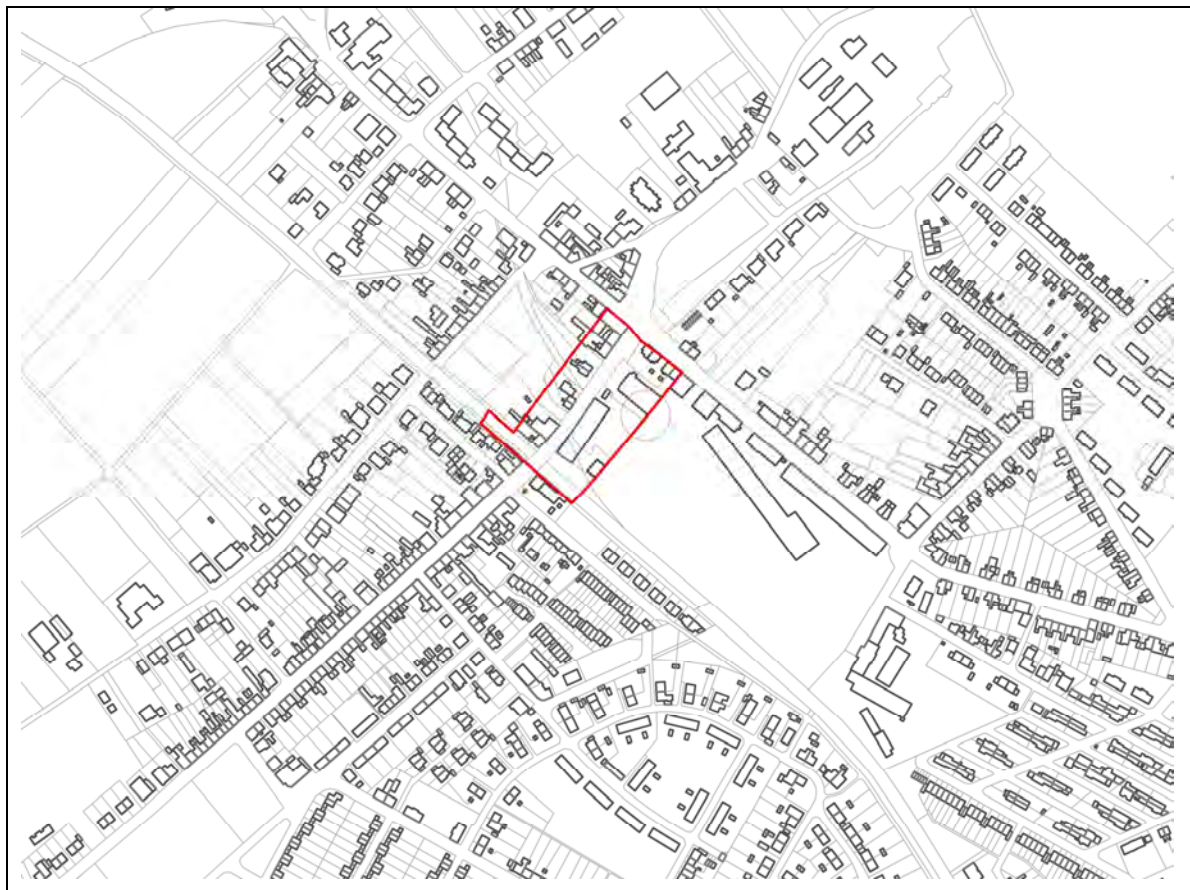
<p>Städtischer Teilraum / Lage: Östlicher Stadtrand</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)</p>
<p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet befindet sich in Ortsrandlage, Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder Störungen von Umgebungsnutzungen sind nicht zu erwarten. ▪ Das Gebiet ist ein älterer gewerblicher Standort von geringer städtebaulicher Qualität und stagnierender Entwicklung mit ersten Leerständen und Erosionstendenzen. die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde über die bereits laufenden Veränderungen keine zusätzlichen Effekte auslösen. Aufgrund bestehender Flächenpotenziale würde auch keine zusätzliche betriebliche Mobilität in Gang gesetzt. ▪ Das Gebiet befindet sich in Autobahnnähe, die verkehrliche Erreichbarkeit ist gut, Stellplätze sind im Gebiet vorhanden. ▪ Mit einem Hotel der unteren Preisklasse ist im Gebiet bereits eine publikumsorientierte Nutzung vorhanden.

Abbildung 10: Eignungsgebiet Prämienstraße



Städtischer Teilraum / Lage: Südlicher Innenstadtrand, unmittelbare Nähe zum Haupteinkaufsbereich
Nutzungsschwerpunkte: Wohnen, Handel, Gastronomie, Spielhallen
Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungsplan 147 (MK); keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.
Eignungskriterien: <ul style="list-style-type: none">▪ Der Bereich befindet sich in zentraler Lage angrenzend an den Haupteinkaufsbereich, von diesem aber durch die Bahnhofstraße getrennt. Eine Zuordnung zum Zentrum ist gegeben, das Baurecht weist Kerngebiet aus, die Zäsur der Bahnlinie kann negative Auswirkungen auf die Zentrumsentwicklung verhindern.▪ Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Haupteinkaufsbereich ist das Eignungsgebiet in der Lage, potenziellen Nachfragedruck von diesem Bereich aufzufangen und damit zur stadtverträglichen Entwicklung des Haupteinkaufsbereiches beizutragen.▪ Der Bereich ist derzeit ohnehin durch Spielhallen genutzt, eine Entwicklung zusätzlicher Vergnügungsstätten würde keine wesentliche Verschlechterung der Situation bedeuten.▪ Die bestehende planungsrechtliche Situation lässt Vergnügungsstätten bereits zu.

Abbildung 11: Eignungsgebiet „Blumenrather Straße“



Städtischer Teilraum / Lage:

Unmittelbar angrenzend an Nahversorgungszentrum Blumenrather Straße

Nutzungsschwerpunkte:

Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie, Spielhallen, Gemeinschaftseinrichtungen

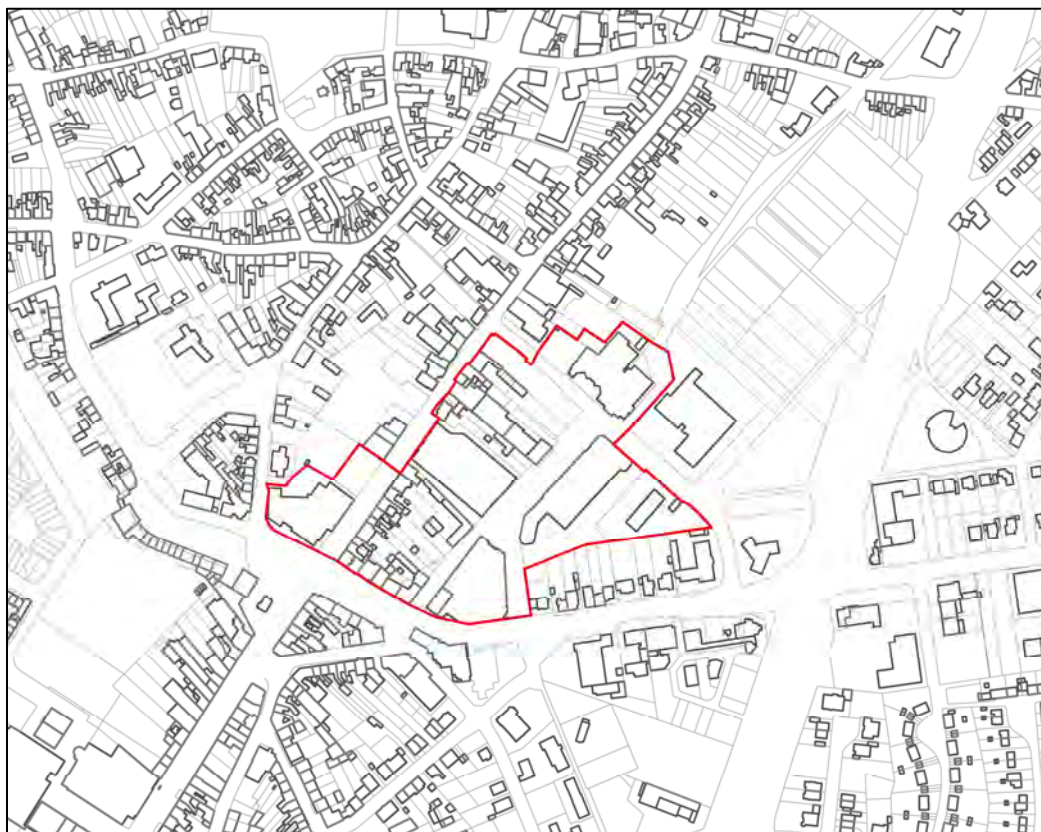
Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung:

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Eignungskriterien:

- Der Bereich ist ein heterogen genutztes Areal in der Nähe eines Nahversorgungszentrums. Wohnen, Handel und kleingewerbliche Nutzungen finden sich in enger und kleinteiliger Durchmischung.
- Der Bereich ist bereits von Spielhallen genutzt, die planungsrechtliche Situation lässt grundsätzlich die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten zu.
- Die Bahnlinie Alsdorf – Mariadorf bildet trotz räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum Blumenrather Straße eine Zäsur. Der Bereich könnte Ansiedlungsdruck vom Zentrum nehmen, ohne Funktion und Entwicklung des Zentrums selbst zu beeinträchtigen.

Abbildung 12: Eignungsgebiet „Otto-Wels-Straße / Cinetower“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Nördlicher Innenstadtbereich</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitgewerbe, öffentliche Nutzungen, Dienstleistungen,</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungspläne 106 (MI, keine Aussagen zu Vergnügungsstätten), 205 (MK; Spielhallen ausgeschlossen), 221 (MK, Spielhallen ausgeschlossen); Bebauungsplan 153 (textlicher Bebauungsplan, Ausschluss von Vergnügungsstätten)</p>
<p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bereich ist bereits in wesentlichem Maße von Freizeitnutzungen geprägt (Cinetower, Umbau Globus, Gastronomie). Die Einzelhandelsentwicklung ist eher rückläufig. ▪ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt für den Bereich eine Entwicklung als Standort für Kultur-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen. ▪ Die Entwicklungsabsichten der Stadt Alsdorf für den Bereich gehen ebenfalls von einer Konzentration von Freizeit- und Gastronomienutzungen in diesem Bereich aus. ▪ Die Ansiedlung bestimmter Arten von Vergnügungsstätten – vor allem gastronomieorientierter Vergnügungsstätten – wäre kompatibel mit den genannten Entwicklungszielen. ▪ Notwendig ist allerdings eine Einschränkung der Zulässigkeit auf Vergnügungsstätten mit Geselligkeitscharakter, d.h. Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale und Billardcafes); Vergnügungsstätten mit Glücksspielorientierung (Spielhallen, Wettbüros) sowie Vergnügungsstätten mit sexueller Orientierung (Swingerclubs, Erotikkinos, Striptease-Lokale) sollten ausgeschlossen werden.

Bekanntmachung

des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf und seiner Fortschreibung vom 26.04.2012

Der Rat der Stadt Alsdorf hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf aus dem Jahr 2008 sowie dessen Fortschreibung vom März 2012 in seiner Sitzung vom 26.04.2012 beschlossen.

Um im Sinne einer zentrenorientierten Bauleitplanung und hinsichtlich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der rechtlichen Vorgaben handlungsfähig zu bleiben, hat die Stadt Alsdorf bereits im Jahr 2008 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH erstellen lassen. Bei diesem Konzept handelt es sich um ein übergeordnetes, städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB. Dieses kann zwar keine direkte Rechtsverbindlichkeit nach außen entwickeln, es ist jedoch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Grundlage heranzuziehen bzw. es dient bei dem Ausschluss oder der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben innerhalb eines bestimmten Bereiches als maßgebliche städtebauliche Begründung.

Im Rahmen der Konzepterstellung wurde eine Bestandsaufnahme der, in der Stadt Alsdorf vorhandenen, Einzelhandelsbetriebe durchgeführt, die lokale Angebots- und Nachfragesituation analysiert und das Kaufkraftpotenzial berechnet. Auf dieser Datengrundlage wurden zentrale Versorgungsbereiche definiert, auf die sich zukünftig die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben beschränken soll. Darüber hinaus wurden in der „Alsdorfer Liste“ zentrenrelevante Sortimente definiert, die ausschließlich im Hauptzentrum in der Alsdorfer Innenstadt angeboten werden dürfen.

Aufgrund der gegenüber dem Jahr 2008 mittlerweile geänderten Angebots- und Nachfragesituation hat die Stadt Alsdorf bei der BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH eine Fortschreibung dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes in Auftrag gegeben welche im März 2012 fertiggestellt wurde. Dazu wurde sowohl eine neuerliche Analyse als auch eine Neuberechnung des Kaufkraftpotenzials durchgeführt. Darüber hinaus wurden Ergebnisse aus der Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln berücksichtigt und die Abgrenzung und Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche anpasst. Die zeichnerischen Darstellungen der zentralen Versorgungsbereiche sind dieser Bekanntmachung beigelegt.

Das gesamte Konzept und seine Fortschreibung können im Internet auf der Homepage der Stadt Alsdorf, sowie beim im Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung, Rathaus, Hubertusstraße 17, 6. Etage während der Dienststunden

montags bis freitags	von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
sowie montags, dienstags und donnerstags	von 14.00 bis 15.30 Uhr
und mittwochs	von 14.00 bis 18.00 Uhr

eingesehen werden.

Alsdorf, 02.08.2012

Im Auftrag:

Hermanns
Assessor

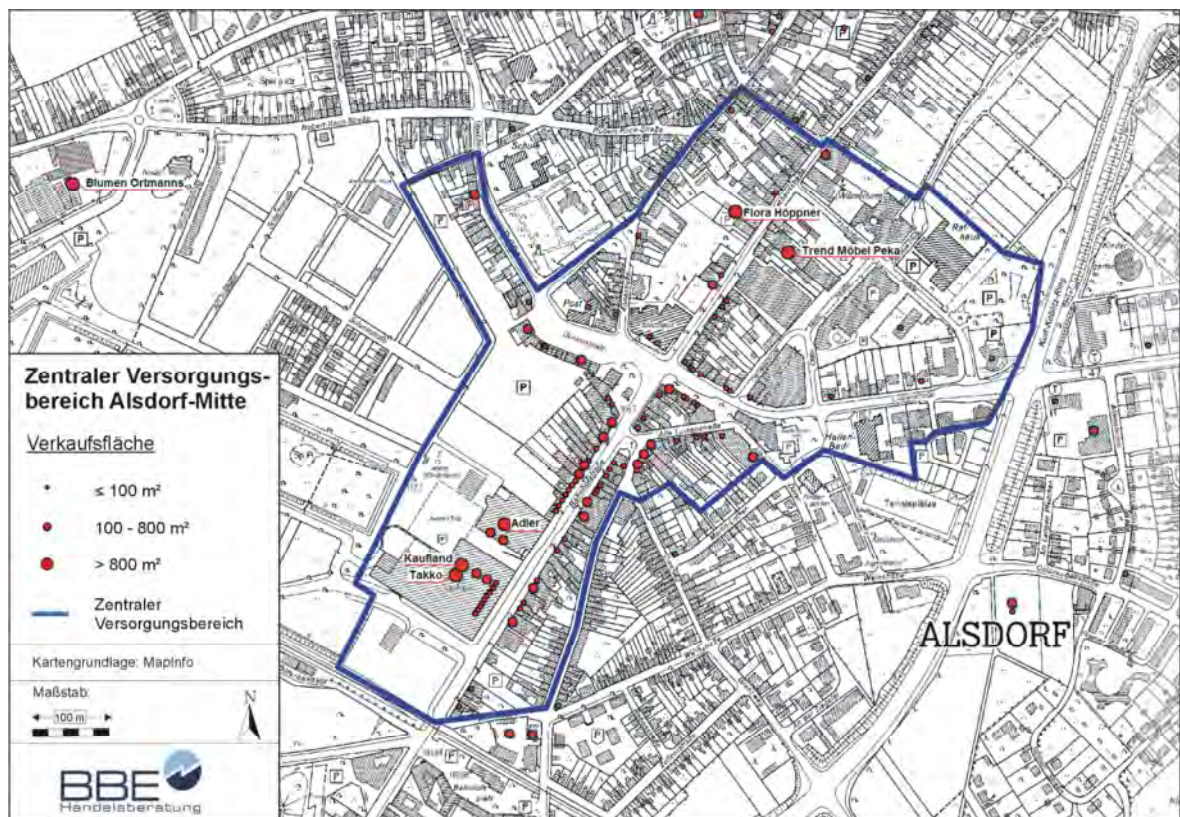
4 Zentrale Versorgungsbereiche

4.1 Innenstadt

Die Alsdorfer Innenstadt mit 104 Betrieben, einer Verkaufsfläche von knapp 19.200 m² und einer Umsatzleistung von rd. 73 Mio. € übernimmt die Funktion des Hauptzentrums. Es handelt sich um den größten zusammenhängenden Einzelhandelsstandort der Stadt, der gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt.

Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt von Alsdorf erstreckt sich entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsachsen Bahnhofstraße und Rathausstraße mit dem Denkmalplatz im Stadtzentrum. Im Norden begrenzen die Körnerstraße und Robert-Koch-Straße den zentralen Versorgungsbereich, im Süden die Konrad Adenauer-Allee bzw. die Weinstraße. In östlicher Richtung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Areale entlang der Luisenstraße und Hubertusstraße bis zum Kurt-Koblitz-Ring (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Hauptzentrum Alsdorfer Innenstadt

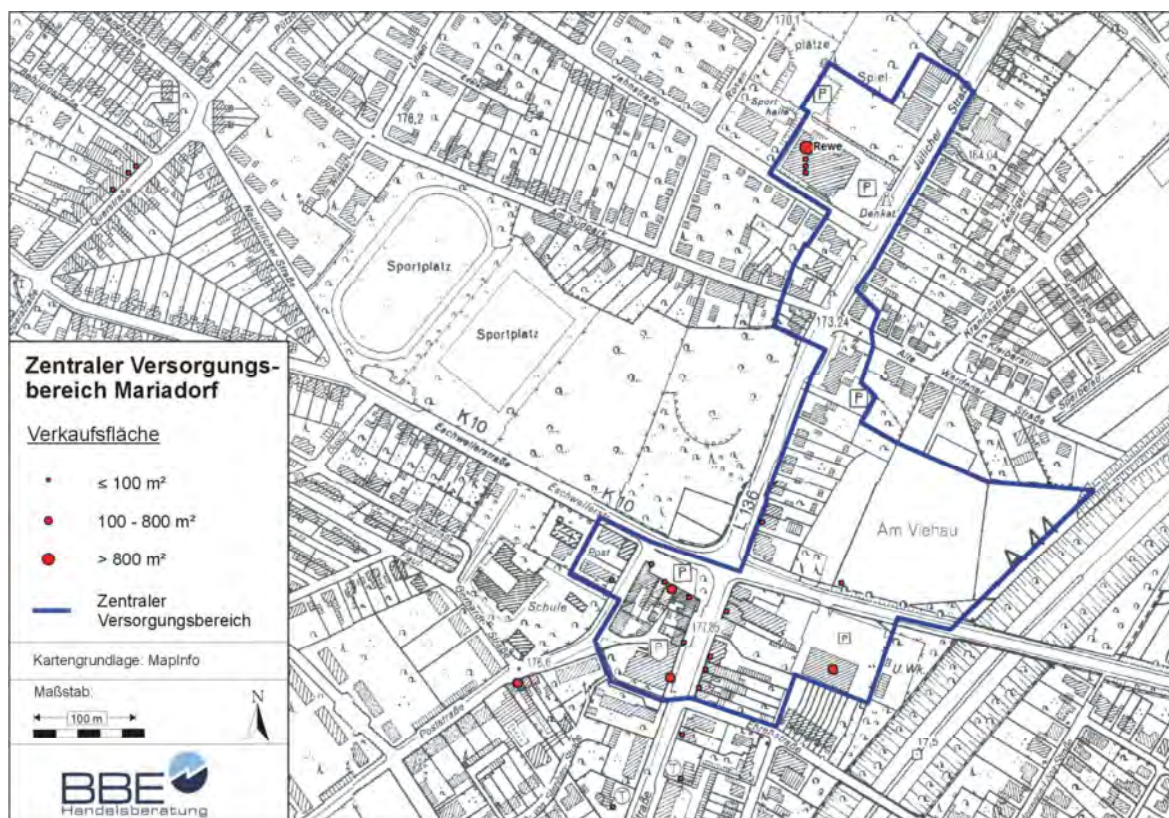


Quelle: Eigene Erhebungen

4.2 Nahversorgungszentrum Mariadorf

Das Nahversorgungszentrum Mariadorf umfasst entlang der Jülicher Straße den Bereich zwischen Gaußstraße / Ehrenstraße im Süden und dem Rewe-Markt im Norden. Dem Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums sind die Ortsteile Mariadorf, Begau, Hoengen und Warden mit zusammen ca. 14.100 Einwohnern funktional zugeordnet.

Abbildung 11: Nahversorgungszentrum Mariadorf



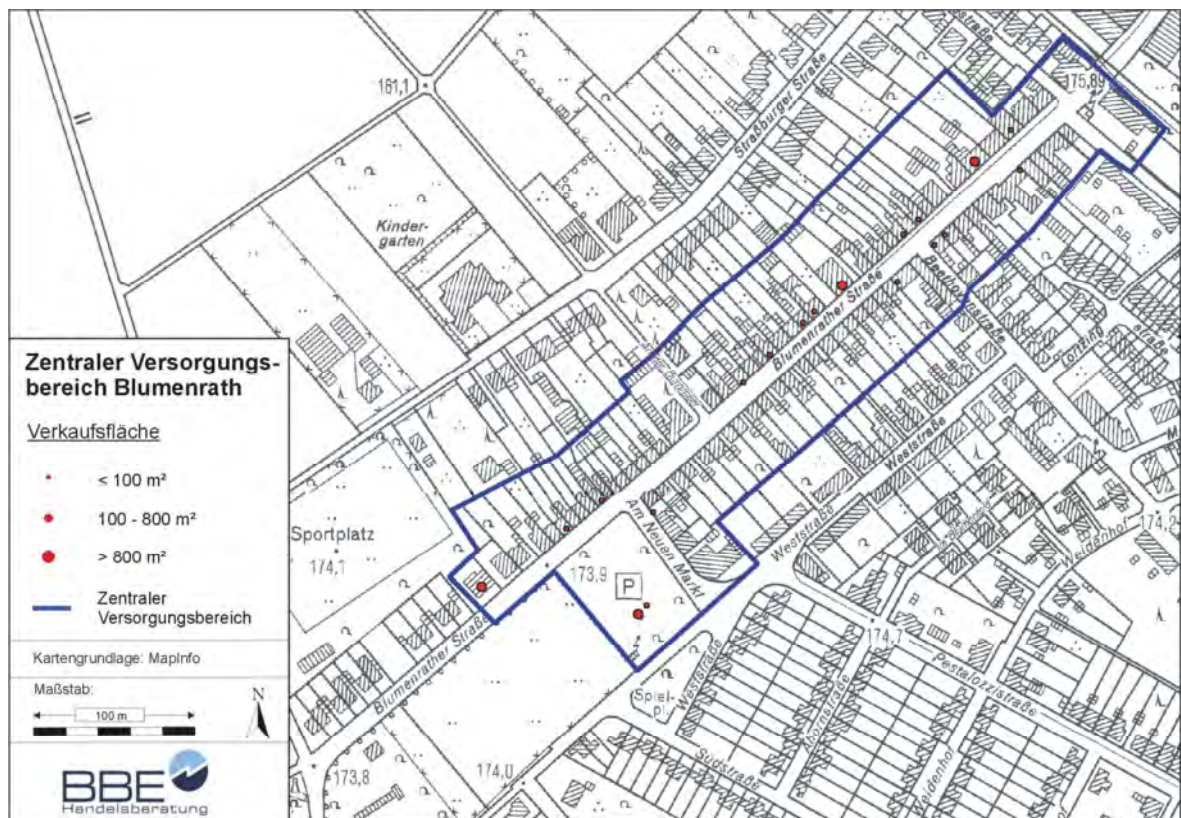
Quelle: Eigene Erhebungen

Der zentrale Versorgungsbereich Mariadorf weist mit 19 Einzelhandelsbetrieben, einer Verkaufsfläche von ca. 3.700 m² und einem Umsatzvolumen von ca. 16 Mio. € eine wohnortnahe Versorgung auf (vgl. Abbildung 12). Als Magnetbetriebe für den Fachgeschäftsbesatz fungieren die Lebensmittelmärkte Rewe und Lidl.

4.3 Nahversorgungszentrum Blumenrath

Das Nahversorgungszentrum Blumenrath erstreckt sich entlang der Blumenrath Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Eschweilerstraße im Nordosten und dem Parkplatzbereich Am Neuen Markt im Südwesten. Dem Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums sind die Ortsteile Blumenrath und Broicher Siedlung mit ca. 5.200 Einwohnern funktional zugeordnet.

Abbildung 13: Nahversorgungszentrum Blumenrath



Quelle: Eigene Erhebungen

Der zentrale Versorgungsbereich Blumenrath Straße weist insgesamt 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und einem Umsatzvolumen von knapp 8 Mio. € auf (vgl. Abbildung 14).

Das Einzelhandelsangebot bezieht sich überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Größter Betrieb ist der Netto Lebensmitteldiscountmarkt, der im Zusammenwirken mit den ansässigen Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften eine Grundversorgung sicher stellen kann.