

Zu Punkt :

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Vorlagen Nr. 967 UG/2013

Gemäß den Vorgaben des aktuellen Einzelhandelskonzeptes und den Ergebnissen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist im Bereich *Neue Straße / Xantener Straße* die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geplant. Dadurch besteht die Chance, im Zusammenwirken mit den örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Friedhof, Feuerwehr, DRK, Sportplatz und Turnhalle) die Keimzelle für ein dörfliches Infrastrukturzentrum zu schaffen.

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Vollsortimentssegment mit maximal 1.800 qm Verkaufsfläche kann so insbesondere die Grundversorgung der umgebenden Ortslagen verbessert werden. Zulässig sind dabei nur nahversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel, Getränke und Tiernahrung sowie die typischen Rand-/Nebensortimente (die allerdings einen Flächenanteil von 10 % nicht übersteigen dürfen). Geplant ist darüber hinaus die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit höchstens 700 qm Verkaufsfläche nebst allen erforderlichen Stellplätzen. Die Planungen sind mit einer Neugestaltung der äußeren Baugebieterschließung verbunden; der betreffende Bereich soll dabei aus verkehrlichen Gründen eine eigene Zufahrtsregelung über die B 57 erhalten. Ein entsprechender Gestaltungsplan liegt bei.

Der örtlich geltende Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“ weist zurzeit ausschließlich *gewerbliche Bauflächen* gemäß § 8 BauNVO aus; der Einzelhandel ist textlich ausgeschlossen. Zur Realisierung der Planung ist insoweit eine grundlegende Planänderung mit Ausweisung eines *Sonderbaugebietes für großflächigen Einzelhandel* nach § 11 Abs. 2 BauNVO notwendig.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die IHK Niederrhein mit Schreiben vom 25.10.2012 bereits grundsätzlich zu diesem Vorhaben geäußert. Danach wird das Planvorhaben ausdrücklich unterstützt. Die bereits seit 2006 diskutierte Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches im Bereich Menzelen wird positiv bewertet. Der gewählte Standort sei sinnvoll, da sich die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelanbieters innerhalb der Ortslagen aufgrund der sehr kleinteiligen baulichen Strukturen nicht realisieren lässt. Die geplanten Größenordnungen von maximal 1.800 qm für einen Lebensmittelmarkt und 700 qm für einen Drogeriewarenanbieter wären durchaus marktgängige Größenordnungen, die für eine rentable Bewirtschaftung notwendig sind. Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Alpen sollte man sich dabei lediglich auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment beschränken.

Durch die Umplanung entsteht ferner der Bedarf einer Neuerschließung im Bereich der K 22 (*Neue Straße*), die bereits allgemein vorbesprochen war, jedoch noch einmal konkret mit dem Kreis Wesel als Straßenbaulastträger abzustimmen

ist. Hinsichtlich der Neuanbindung des Plangebietes an die B 57 wird auf entsprechende Erörterungstermine mit dem Landesbetrieb Straßen NRW am 06.09.2010 und 07.03.2013 verwiesen. Danach würden sich dann keine Bedenken ergeben, wenn Linksabbieger durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. einen entsprechenden Hochbord) verhindert würden. Die grundsätzliche Verkehrserschließung des Plangebietes sollte jedoch weiterhin über die K 22 erfolgen.

Der daraus entstehende Änderungsbereich ist in einem weiteren Plan gekennzeichnet, der ebenfalls beigefügt ist.

Die Realisierung des Planvorhabens ist durch einen Optionsvertrag zwischen Investor und Grundstückseigentümer sowie über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde Alpen gesichert. Der Gemeinde Alpen entstehen insoweit keine Kosten.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss:

Der Rat beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“ nach § 2 Abs. 1 BauGB. Ziele sind die Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Vollsortimentssegment mit maximal 1.800 qm und eines Drogeriemarktes mit höchstens 700 qm Verkaufsfläche, die Ausweisung erforderlicher Stellflächen sowie die Neugestaltung der äußeren Baugebieterschließung mit Anschlüssen an die B 57 und K 22. Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Verfahren zu führen.

Im Auftrag

(Geilmann)

Zur Sitzung der folgenden Gremien:

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
Rat

Der Bürgermeister

Ahls

Alpen, 28. März 2013