

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0233/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 04.08.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/201									
Bebauungsplan Nr. 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg- Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 -Rombachstraße/Vennbahnweg- hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.09.2015</td> <td>B-1</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.09.2015</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	02.09.2015	B-1	Anhörung/Empfehlung	17.09.2015	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
02.09.2015	B-1	Anhörung/Empfehlung								
17.09.2015	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 -Rombachstraße/Vennbahnweg - aufzustellen und in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 943 – Rombachstraße /Vennbahnweg- in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 - Rombachstraße/Vennbahnweg - aufzustellen und in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	80.000	80.000	307.200	387.200	387.200	387.200
Ergebnis	-80.000	-80.000	-307.200	-387.200	-387.200	-387.200
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	12.800	12.800	0	0
Abschreibungen	0	0	16.000	16.000	0	0
Ergebnis	0	0	-28.800	-28.800	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg-

Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 - Rombachstraße/Vennbahnweg - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf der Planverfahren / Beschlusslagen

- Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 zum Bebauungsplan
- Programmberatung PLA: 14.06.2012 zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB incl. Berichtigung FNP
- Programmberatung Bezirk: 04.07.2012 zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB incl. Berichtigung FNP

Für den o.g. Bebauungsplan sowie der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.08. bis zum 31.08.2012, Anhörungstermin 28.08.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 20.08. bis zum 24.09.2012

Hinweis:

Im Verlauf wurde die Verfahrensart von § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) auf vier eigenständige Bauleitverfahren aufgeteilt; VEP 953 und B-Plan 943 sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 129 und Nr.136.

Der Geltungsbereich der Änderungen wurde aufgrund der Bearbeitung angepasst und entsprechend der

Inhalte und Planungsschwerpunkte aufgeteilt:

- Bebauungsplan Nr. 953 und Änderung FNP Nr. 129 – Zielsetzung Sondergebiet Nr. 30
- Bebauungsplan Nr. 943 und Änderung FNP Nr. 136 – Zielsetzung Wohnen

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 20.08.2012 bis 31.08.2012 stattgefunden.

Es waren ca. 70 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen. Hauptthema für die Anwesenden waren Fragen zu den Auswirkungen des Einzelhandels und dessen verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld. Ebenso wurden Fragen zu der städtebaulichen und architektonischen Qualität und zu den Auswirkungen auf die Umwelt diskutiert.

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

- Verkehr
- Einzelhandel
- Wohnbestandsüberplanung
- Umwelt
- Qualität

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde für den Gesamtbereich zwischen Rombachstraße und Trierer Straße durchgeführt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Planbereich in zwei eigenständige Bauleitplanverfahren, VEP 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg mit Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 129 - und B-Plan 943 –Rombachstraße/Vennbahnweg- mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 136 geteilt. Die Aufteilung spiegelt die unterschiedlichen Zuständigkeiten (Vorhabenträger – VEP 953 / Stadt Aachen - Angebotsbebauungsplan 943) wider und ermöglicht eine individuelle vorhabenbezogene Planung und Sicherung des Einkaufszentrums sowie die parallel stattfindende Vorbereitung der Wohnbaufläche im Bereich Rombachstraße/Vennbahnweg. Die eingegangenen Stellungnahmen lassen eine individuelle Zuordnung zu den Einzelverfahren nicht zu. Aus diesem Grund wurde eine einheitliche Gesamtabwägung aller eingegangenen Stellungnahmen für **alle vier** Planverfahren erstellt.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Rechtsbeistand des Grundstückseigentümers des Futtermittel- und Gartenhandels mitgeteilt, dass eine Überplanung des Grundstückes nicht gewünscht und eine Umsetzung der Planung auf absehbare Zeit nicht möglich ist. Der Betrieb floriert und die Nachfolge des privaten Einzelhandels ist gesichert. Da eine Gesamtentwicklung des Bereiches zwar städtebaulich wünschenswert ist, aber eine Realisierung gegen den erklärten Willen des Grundstückseigentümers nicht möglich bzw. sinnvoll erscheint, wurde der zweite Bauabschnitt aus dem Verfahrensbereich herausgelöst. Durch den Aufstellungsbeschluss und das besondere Vorkaufsrecht hat die Stadt Aachen einen ausreichenden Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung für die Grundstücke an der Trierer Straße. (Einzelhandel B-Plan 953)

Die Stadt Aachen und die Vorhabenträgerin des Einkaufszentrums haben erhebliche Anstrengungen unternommen, das Einzelhandelsgrundstück zu arrondieren und die vorhandenen Wohngebäude zu erwerben. Die Grundstücke Ringstraße 13, 15 und 17 konnten erworben werden. Der Eigentümer des Grundstücks Ringstraße 15a hat Kaufverhandlungen abgelehnt, so dass das Wohngebäude bestehen bleibt und in die Planung eingegliedert werden soll. Da die Gemeinde langfristig an einer Integration des Wohngrundstückes in den Einzelhandelsbereich interessiert ist, soll das Grundstück in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als Sondergebiet Einzelhandels-zentrum festgesetzt werden. Um die Einschränkungen für den Eigentümer und die Bewohner möglichst verträglich zu gestalten, soll der Bestandsschutz auf Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausgedehnt werden. Die bestehende Zufahrt zu dem Grundstück soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der

Anlieger sowie einer Ver- und Entsorgung belastet werden. Durch dieses Maßnahmenpaket sollen die eigentumsrechtlichen Belange des Eigentümers ausreichend gewürdigt werden.

Die Bedenken der Öffentlichkeit bezüglich der Verkehrsbelastung durch den Einzelhandel wurden aufgenommen und bei der Planung berücksichtigt. Für beide Bauleitplanverfahren wurden Verkehrsgutachten erstellt und Empfehlungen zur Umsetzung gegeben. Die Ein- und Ausfahrt des Einzelhandels zur Trierer Straße wird neu geregelt. Zukünftig soll der Knotenpunkt durch eine Lichtzeichenanlage (Ampel) geregelt werden. Dieser Knotenpunkt ermöglicht es in Zukunft, dass in beide Richtungen sowohl rechts als auch links abgebogen werden kann. Der querende Radverkehr (Vennbahntrasse) wird in den signalisierten Knotenpunkt eingebunden und sicher geleitet. Um die Wohngebiete auf der westlichen Seite von Brand auf direktem Wege anzubinden, soll eine Anbindung des Einzelhandels über die Planstraße 1 des Wohngebietes erfolgen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Anlieferung des Einzelhandels ausschließlich über die Trierer Straße erfolgen darf.

Zur Schließung der Baulücke an der Platzaufweitung der Heussstraße soll ein zweigeschossiger Baukörper mit zurückversetztem Obergeschoss entstehen. Das Gebäude wird an das vorhandene grenzständige Gebäude Nr. 41 anschließen und die vorhandene Gebäudekubatur übernehmen. Somit werden die Bedenken der Anwohner und des Architektenbeirates aufgenommen und umgesetzt. Im Erdgeschoss soll eine Einzelhandelsnutzung und im Obergeschoss Praxis- oder Büroräume vorgesehen werden.

Die Planung wurde im Laufe der Zeit angepasst und konkretisiert. Im Zuge dessen wurden die Mitarbeiterstellplätze des Einzelhandels in den Bereich des Wohngebietes verschoben. Durch diese Verschiebung wurde das Wohngebiet um Bauflächen für eine Hausgruppe verringert und der konzipierte Spielplatz musste gedreht werden. Der Spielplatz und der begleitende Weg für Fußgänger und Radfahrer werden so zum verbindenden Element zwischen dem Wohngebiet und dem Vennbahnweg. Die Größe der öffentlichen Grünfläche im Wohngebiet ermöglicht die Planung eines Spielplatzes und einer sogenannten Fahrradstation, eines Treffpunktes, der zur Rast bei einer Fahrradtour einlädt und den Kindern eine Spielmöglichkeit bietet. Dem Wunsch, dem Wohngebiet einen zentralen Platz zuzuordnen, konnte aus städtebaulichen Gründen nicht nachgekommen werden. Das Wohngebiet ist hierfür zu klein, die Rahmenbedingungen durch den benachbarten Einzelhandel und die sonstigen Belange z.B. nach gesunden Wohnbedingungen (Schallschutz, Ausrichtung zur Sonne, etc.) nicht umsetzbar, um einen entsprechenden und schlüssigen städtebaulichen Entwurf erstellen zu können. Aus diesem Grund wurde die bisherige Wohngebietsplanung beibehalten und lediglich konkretisiert.

Aus topographischen Gründen kann der Mischwasserkanal nicht im Straßenraum der Planstraße 1 geführt werden sondern muss über die Planstraße 2 und den Stichweg 3 über zwei Privatgrundstücke zur Rombachstraße geleitet werden. Zur Sicherung dieser Maßnahme soll ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Die in diesem Bereich greifende Darstellung des Flächennutzungsplans stellt den Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Ziel der Flächennutzungsplanänderung Nr .136 - Rombachstraße/Vennbahnweg- ist die Ausweisung einer weiteren „Wohnbaufläche“ zur Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnbebauung.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan unterlag in den letzten dreißig Jahren zahlreichen einzelnen Änderungen. Basisdaten und Prognosen sowie die Ziele der Stadtentwicklung stammen aus den 70er Jahren und sind inzwischen veraltet. Nach der Periode des Stadtwachstums und der kommunalen Neugliederung steht die Aachener Stadtentwicklung heute vor den Aufgaben der qualitativen Fortentwicklung und Modernisierung der Stadt. Zudem ist eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und neue gesetzliche Grundlagen erforderlich. Insbesondere sind umweltbezogene Zielvorstellungen, wie bspw. der Freiraum-, Klima- und Bodenschutz und die Anforderungen an den demografischen Wandel zu beachten.

Daher wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des zuvor erarbeiteten Masterplanes Aachen*2030 beschlossen.

Neuaufstellung FNP Aachen*2030

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden.

Die Arrondierung entspricht dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Abs. 3 ist die erforderliche Anpassung von „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ parallel zum Bebauungsplan Nr. 943 fortzuführen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 136 bezieht sich nur auf die Planung der Wohnbebauung parallel zum Bebauungsplan 943 und bezieht die Wohnbebauung an der Heussstraße sowie das Heinrich-Sommer-Haus, ein karitatives Wohnheim an der Rombachstraße, Ecke Vennbahntrasse mit ein. Dieser Geltungsbereich ist losgelöst von der Änderung Nr. 129 des FNPs parallel zum Bebauungsplan Nr. 953.

4. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Davon haben drei eine Anregung zur Planung abgegeben. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt.

Die Städteregion Aachen erhebt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, verweist jedoch auf eine Beteiligung der Konsensfähigkeit zum Städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) aus dem Jahre 2011. Bei dieser Prüfung der Konsensfähigkeit wurde von den damals aktuellen maximalen Verkaufsflächen von 4.550 m² ausgegangen. Im Jahre 2013 wurde eine erneute Anfrage mit den seinerzeit aktuellen Verkaufsflächen gestellt und ein Konsens erzielt. Durch den Wechsel in der Vorhabenträgerschaft und eine finalen Konkretisierung der Planung hat sich die Verkaufsfläche abermals erhöht. Aufgrund der besonderen Privilegierung der Fläche im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen als Statteilzentrum, der vorhandenen Einwohnerdicht und resultierenden Kaufkraft, ist die abermalige Erhöhung der Verkaufsflächen absolut unproblematisch und ein erneute Konsens-entscheidung nicht notwendig.

In ihrer Stellungnahme hat die Bezirksregierung Arnsberg auf ein verliehenes Bergwerksfeld (Minerva) zugunsten der EBV GmbH hingewiesen und empfohlen die Bergwerkseigentümerin am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Die EBV GmbH wurde beteiligt und hat bezüglich der Bauleitplanung keine Bedenken erhoben.

5. Offenlagebeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg- soll für ein Wohngebiet Planungsrecht geschaffen werden. Die Planungen des Angebotsbaugebietes (B-Plan 943) und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP 953) wurden eng aufeinander abgestimmt. Die Bauleitplanverfahren sollen parallel geführt werden, um die städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses nach einer Verbesserung und Neuordnung der Einzelhandelssituation im Statteilzentrum und die Schaffung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau planungsrechtlich abzusichern. Die Bauleitplanungen nehmen die Vorgaben des Rahmenplans Brand auf und konkretisieren dessen Inhalte. Die Grundstücke im Wohngebiet sind Eigentum der Stadt Aachen. Durch die Grundstückskaufverträge kann die Stadt Aachen Einfluss auf den Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus nehmen und den aktuellen Quotenbeschluss umsetzen.

Für das beabsichtigte Vorhaben soll zudem der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Darstellung "Gemischte Baufläche" soll in die Darstellung "Wohnbaufläche" geändert werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 136 umfasst einen Bereich von ca. 2,0 ha; neben den Flächen des Bebauungsplanes sind die Bereiche der Wohnbebauung an der Heussstraße sowie das Heinrich-Sommer-Haus, ein karitatives Wohnheim an der Rombachstraße, Ecke Vennbahntrasse mit eingebunden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 943 -Rombachstraße/Vennbahnweg- den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Des Weiteren empfiehlt sie, die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Kosten, die sich durch die Umsetzung der Verkehrserschließung des Bebauungsplans Rombachstraße / Vennbahnweg für die Stadt Aachen ergeben, belaufen sich im investiven Bereich auf 387.200,- € und im konsumtiven Bereich auf 28.800,- €. Diese Kosten sind im Haushaltsplan 2015 im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung unter dem PSP-Element 5-120102-100-00900-300-1 und PSP-Element 4-120102-105-5 eingeplant. Entgegen der ursprünglichen Zeitplanung soll mit der Erschließungsmaßnahme bereits 2016 begonnen werden. Da die Mitteleinplanung im rechtskräftigen Haushaltsplan 2015 noch von einem Baubeginn in 2017 ausgeht, sollen die notwendigen Ansätze im Zuge der Aufstellung des Haushaltsplanes 2016 haushaltsneutral um ein Jahr vorgezogen werden.

Öffentliche Grünflächen

Für den Spielplatz und die Grünfläche belaufen sich die Kosten nach erster grober Kostenschätzung im investiven Bereich auf 163.000 insgesamt (für einen Spielplatz: 110.000 € im PSP 5-060201-100-00200-900-1 und für Grün: 53.000 € im PSP 5-130101-900-01400-300-

1).

Die Kosten wurden gemäß dem aktuellen Planungsstand in 2016 ff angepasst. Eine genauere Kostendifferenzierung zwischen Spiel und Grün kann es erst nach einer Entwurfsplanung geben, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erstellt ist und muss dann ggf. angepasst werden. Die Maßnahme unter dem Titel „Pocket Park Rombachstraße / Vennbahnweg“ soll für die 4. Förderstufe Rahmenplan Brand vorgesehen werden, wobei dann mit einer Zuwendung von 80 % zu rechnen ist. Eine entsprechende Beantragung muss noch erfolgen. Voraussichtliche Umsetzung ist für 2017/2018 vorgesehen. Die Folgekosten für Pflege und Unterhaltung (konsumtive Unterhaltung) sind einzuplanen, die einzelnen Zuständigkeiten werden im Rahmen des Projektes Freiflächenmanagement geregelt.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Stellungnahmen der Behörden
9. Abwägungsvorschlag Behörden
10. Städtebauliches Konzept
11. FNP- Begründung mit Umweltbericht
12. FNP-Verfahrensplan
13. Baumbilanzplan
14. Grünmaßnahmenplan