

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0586/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35065-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	15.11.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße - hier: Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.01.2017	B 4	Anhörung/Empfehlung	
09.02.2017	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Am 27.08.2015 wurde dem Planungsausschuss und am 02.09.2015 der Bezirksvertretung Kornelimünster-Walheim die Entwürfe zu einem Discounter und einer Wohnbebauung auf dem Brachgelände zwischen Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße zur Beratung vorgelegt. Es wurde beschlossen, die Verwaltung mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a mit einem städtebaulichen Vertrag zu beauftragen.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger und Bürgerinnen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 18.04.2016 bis 29.04.2016 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und am 20.04.2016 wurde von 18:00 bis 20:00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen ca. 53 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Die betroffenen Behörden wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Möglichkeit sich schriftlich zu äußern, haben 29 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Öffentlichkeitsbeteiligung handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt. Im Folgenden werden die Anregungen zusammengefasst dargestellt.

Ein Teil der Anwohner lehnen die Ansiedlung eines Discounters ab. Es werden hohe Lärmbelastungen vorgetragen und das Gebäude wirke in der Siedlung fremd. Ein langfristiger Betrieb wird angezweifelt, so dass in Folge davon eine Brache befürchtet wird. Die Marke Netto wird als nicht passend zum Klientel der Siedlung gesehen. Wenn überhaupt sollte es ein Biomarkt oder ein Vollsortimenter sein. Ein anderer Teil der Anwohner artikuliert sehr deutlich, dass sie die Ansiedlung des Discounters begrüßen.

Sehr einheitlich ist dagegen die Ablehnung des Wohnungsbaus in seiner Form und Größe. Das Gebäude wird als zu hoch und vor allem an den Giebelseiten als zu bedrückend empfunden. Die Dachform würde nicht in das Gebiet passen. Für die angrenzenden Reihenhäuser wird eine Verschattung befürchtet.

Vor allem im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau werden der Verlust an Parkplätzen und die Erhöhung des Parkdrucks genannt. Auf die Verkehrsgefahren der Schleckheimer Straße wird hingewiesen.

Die Eingaben wurden geprüft. Anregungen zum Lärmschutz, wie z.B. die Einhausung der Zufahrten und eine Begrünung der Flachdachbereiche des Discounters wurden in die Planung übernommen. Bei allen anderen Anregungen wird empfohlen diese nicht zu berücksichtigen.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 15 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden drei Anregungen vorgebracht. Die Straßenverkehrsbehörde gab einen Hinweis auf eine nicht richtige Darstellung im Plan. Der Hinweis zum Verhalten bei Auffinden von Kampfmitteln wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Polizei forderte die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich ein, insbesondere aufgrund der hohen Frequentierung der angrenzenden Bushaltestelle durch Schüler und Schülerinnen. Diese Anregung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Straßenbaus ist der Ausbau einer Querungshilfe bereits beschlossen worden.

4. Offenlagebeschluss

In der weiteren Konkretisierung wurden folgende Festsetzungen und Festlegungen getroffen.

- Sozialwohnungen: Bei der Progamberatung wurde die Umsetzung von 20 – 40 % als öffentlich geförderten Wohnungsbau beschlossen. Der Fachbereich Wohnen hat mit dem Investor die Umsetzung von 20 % der Wohneinheiten bestimmt. Es sollen insgesamt 14 Wohnungen errichtet werden. Somit sind 3 Sozialwohnungen herzustellen. Die Sparkasse Aachen hat sich bereit erklärt die geforderten 3 Wohnungen zu den Konditionen der Einkommensgruppe B der Wohnraumförderbestimmungen NRW zu bauen und zu vermieten. Die Umsetzung der geförderten Wohnungen wird im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.
- Bauvolumen Wohnungsbau: Die Höhe des Geschosswohnungsbaus von ca. 12,30 m wird 0,30 bis 2,35 m über den umgebenden Einfamilienhäusern festgesetzt. Die Gebäudetiefe von 14,5 m wird durch überbaubare Fläche sichergestellt. Eine Überschreitung der überbaubaren Fläche wird zusätzlich für Balkone in einer Tiefe von 2,5 m ermöglicht. Die Dachform wird als geneigtes Dach in Kombination mit einem Flachdach festgesetzt. Die Begrünung der Tiefgarage, die den gesamten rückwärtigen Gartenbereich unterbaut, wird in den Schriftlichen Festsetzungen sichergestellt.
- Gründach Discounter: Die vorgelegte Planung des Discounters erfordert einen hohen Versiegelungsgrad. Die Eingangsüberdachung und die Anlieferzone sind in separaten Flachdachgebäuden untergebracht. Für diese Gebäude wird eine extensive Begrünung mit einer

Mindestfläche von 350 m² festgesetzt. Für das Hallengebäude sollen aufgrund der Dachschräge und des statischen Aufwandes keine Begrünung gefordert werden.

- Lärmbelastung: Das Lärmgutachten belegt, dass die umgebende Wohnbebauung durch den Betrieb des Discounters nicht über das zulässige Maß durch Lärm belastet wird. Auch wird gutachterlich belegt, dass der Betrieb des Discounters zu keinen wesentlichen Verkehrsbelastungen führt.
Zur Lärminderung soll der Parkplatz asphaltiert und die Einkaufswagensammelbox mit schalldichtem Material fugendicht eingehaust werden. Beide Anforderungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Da die Gebäude im Plangebiet (Geschosswohnungsbau und Discounter) derart geringen Lärmwerten ausgesetzt sind (Lärmpegelbereich I), werden keine weiteren Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen notwendig.
- Freiflächenplan und Baum: Auf dem außerhalb des Plangebietes befindlichen Eckgrundstück befindet sich ein Baum mit einem Kronendurchmesser von 19,0 m, der auf die Parkplatzfläche ragt. Die Vitalität des Baumes wurde gutachterlich untersucht. Das Wurzelwerk ist von einem Pilz befallen, der die Stabilität des Baumes gefährden wird. Eine Fällgenehmigung ist somit in Aussicht gestellt worden. Die Fläche für die Stellplätze kann somit ohne weitere Anforderungen festgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
- 3a. Ausschnitt Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
- 6.a Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung –öffentlich
- 6.b Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung – nicht öffentlich
7. Abwägung der Behördenbeteiligung
8. Grünordnungsplan