

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0675/WP17 Status: öffentlich AZ: 35028-2013 Datum: 18.04.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 und Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße / Unterer Backertsweg - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Empfehlung zum Änderungs-/Satzungsbeschluss										
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>17.05.2017</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>18.05.2017</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	17.05.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung	18.05.2017	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
17.05.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung								
18.05.2017	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Discounters mit zwei kleinen Shops zur Nahversorgung des Ortsteils Preuswald geschaffen werden. Die Verkaufsfläche soll unter 800 m² und die Verkaufsflächen der Shops je unter 150 m² liegen.

Am 28.02.2013 hat der Planungsausschuss nach Empfehlungsbeschluss der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 27.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für einen etwas erweiterten Planbereich gefasst (FB61/0830/WP16). Seinerzeit war die Verlagerung des Waldparkplatzes in Richtung Norden noch Planungsabsicht und daher der Planbereich größer. Zwischenzeitlich wurde der Ersatz für die Parkplätze auf das Vorhabengrundstück gelegt, daher wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit dem kleineren Geltungsbereich erforderlich.

Am 26.02.2015 hat der Planungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 18.03.2015 hat sich die Bezirksvertretung Aachen-Mitte dem Beschluss angeschlossen (FB61/0108/WP17).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für beide Verfahren hat in der Zeit vom 02.11. bis 13.11.2015 stattgefunden und wurde öffentlich ausgestellt. Am 09.11.2015 fand die Anhörungsveranstaltung im Gemeindezentrum Maria im Tann statt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich und mündlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war zusätzlich im Internet einsehbar. Die betroffenen Behörden wurden ebenfalls beteiligt.

Der Umweltausschuss hat den Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. zur Flächennutzungsplanänderung am 12.05.2016 beraten und empfohlen, den Umweltbericht in die entsprechenden Begründungen einzufügen, sobald die Ergebnisse zum Ausgleich und der Entwässerung darin eingearbeitet sind. Diese Einarbeitungen haben zwischenzeitlich stattgefunden. Zum Ausgleich sind entsprechende Regelungen zur Umwandlung einer Grünlandfläche in Wald getroffen worden. Zur Entwässerung des Grundstückes wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches zwischen Stadt, STAWAG, Unterer Wasserbehörde und Vorhabenträger abgestimmt wurde. Am 16.06.2016 hat der Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes nach Empfehlungsbeschluss der Bezirksvertretung Mitte am 15.06.2016 beschlossen (FB61/0452/WP17). Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss neu gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.07. – 02.09.2016 statt. Die betroffenen Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Die im Bereich der Planung greifende Darstellung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich als „Fläche für die Forstwirtschaft“ und nachrichtlich „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

Ziel der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes – Lütticher Straße/ Untere Backertsweg – ist die Ausweisung als „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand frühzeitige Beteiligung Mai 2014) stellt den in Rede stehenden Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Durch die Empfehlung der Bezirksregierung im Rahmen der gestellten Anfrage nach §34 LPlG wird nunmehr von dieser Darstellung abgesehen.

Die vorgesehene Darstellung als „Sondergebiet Nr. 32“ und der entsprechend ergänzenden Zweckbestimmung fließt in das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 ein.

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

Es liegen 7 schriftliche Äußerungen von Bürgern vor, von denen sich 2 positiv zur Planung geäußert haben. Die Hauptpunkte der Anregungen befassen sich mit folgenden Themen:

- Wegfall des Waldes / Eingriff in die Landschaft

Der Eingriff in den Wald und damit in Natur und Landschaft wurde bemängelt und darauf hingewiesen, dass ein Einzelhandelsbetrieb dieser Größenordnung nicht erforderlich ist bzw. dass andere Standorte im Preuswald unter Schonung des Waldes besser geeignet wären.

Tatsächlich wurden alternative Standorte in der Umgebung geprüft und von den Standorten hat sich der gewählte als der geeignetste herausgestellt. Für einen Nahversorgungsmarkt ist für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eine entsprechende Einwohnerzahl erforderlich, die vom Preuswald selbst nicht erreicht wird. Daher ist nur ein Konzept tragbar, das zusätzlich Einwohner aus umliegenden Stadtteilen und aus Belgien miteinbezieht. Die Flächen des ehemaligen Ladenzentrums an der Reimser Straße sind eindeutig zu klein für einen wirtschaftlichen Markt, dort fehlen die ebenerdigen Kundenparkplätze und der zusätzliche Fahrweg in das Ladenzentrum würde ungünstiger Weise zusätzlichen Verkehr in die Siedlung Preuswald ziehen.

Außer bei der Planung im Bestand wäre ein Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in Wald nicht vermeidbar, da rund um die Siedlung Preuswald ähnliche Verhältnisse vorzufinden sind.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden zwingend vorgesehen. Bei der Entscheidung für einen Supermarkt kann nur ein Eingriff in den Wald in Kauf genommen werden. Die Belange einer guten Versorgung des Siedlungsbereichs Preuswald werden jedoch sehr hoch bewertet und sind wesentlich für die Erhaltung eines lebenswerten Ortsteils. Dieses Ziel ist nur eines von vielen, die konzeptionell für den Ortsteil Preuswald vorgesehen sind. Auch die Wohnungsbaugesellschaft VONOVIA hat sich verpflichtet, Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils durchzuführen.

- Lärmschutz

Zum einen wurde die Befürchtung geäußert, dass der Einzelhandelsbetrieb die Wohngebiete in der Umgebung belastet und zum zweiten wurde nach der Gestaltung der geplanten Lärmschutzwand gefragt.

Sowohl die westlich angrenzende Bebauung als auch die nördlich, jenseits der Lütticher Straße, angrenzende Wohnbebauung wurden im Lärmgutachten berücksichtigt. Nur im Falle des westlichen Wohngebietes wurde die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand ermittelt, um die Immissionsrichtwerte

nicht zu überschreiten. Die geplante Lärmschutzwand ist jetzt in Ansichtsplänen zum Vorhaben dargestellt. Sie steht in einem Abstand von ca. 5,0 m zur Grundstücksgrenze, sie ist selbst ca. 3,0 m hoch und ca. 25 m lang parallel zur Grundstücksgrenze. Durch die Aufschüttung des Geländes erhöht sich die Gesamthöhe zum Nachbargrundstück auf ca. 5,0 m. Zur Minderung der optischen Wirkung sollen in dem Abstandsstreifen Baumpflanzungen stattfinden und die Wand begrünt werden. Eine weitere Wand von 15 m Länge befindet sich als Teil des Einzelhandelsgebäudes im hinteren Teil des Grundstücks unmittelbar neben der Anlieferungszone und ist durch den Abstand von ca. 7,0 m zur Grundstücksgrenze und als Teil des Gebäudes viel weniger optisch wirksam. Während die 15 m lange Wand mehr den Anlieferungslärm abschirmt, schirmt die 25 m lange Lärmschutzwand eher den Parkplatzlärm ab.

Laut Schalltechnischer Untersuchung hat die Lage der Anlieferung keine Auswirkung auf die Gestaltung der ersten Lärmschutzwand in 5,0 m Entfernung von der Grundstücksgrenze; das heißt, dass sich die Höhe der Lärmschutzwand sich nicht allein nach der Anlieferungszone sondern vor allem nach der Lage und der Zahl der Kundenparkplätze auf dem Gelände richtet.

- Anforderung an die Gebäudegestaltung

Auf die Gestaltung des Gebäudes hat die Stadt selbst großen Wert gelegt und hat erreicht, dass der Vorhabenträger nicht die übliche Architektur für eine Aldi-Discounter-Filiale baut, sondern eine individuellere Gestaltung wählt. Hierzu finden sich Ansichten in der Anlage. Diese werden zum Inhalt des Durchführungsvertrags.

- Verkehrssicherheit

Die Querung der Lütticher Straße sowohl für Kfz als auch für Fußgänger und Radfahrer ist ein mehrfach genanntes Thema. Die Stadt folgt dem vorliegenden Verkehrsgutachten, das aussagt, dass die Abwicklung des Knotens ohne Schwierigkeiten möglich ist und durch einen neuen Linksabbiegerstreifen, einen neuen Rechtsabbiegerstreifen, die Beibehaltung der Querungshilfe und zusätzliche Maßnahmen an der Fuß-/ Radweg-Querung am Unteren Backertsweg ausreichend Maßnahmen zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ergriffen werden. Eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Lütticher Straße von 70 km/h auf 50 km/h ist nicht erforderlich und ist daher auch nur schwer gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau NRW umsetzbar.

Bauleitplanerisch ist die Geschwindigkeit auf der B 264 ohnehin nicht zu regeln.

Der Mobilitätsausschuss hat im Januar 2017 die Planungen für den Knoten Lütticher Straße / Unterer Backertsweg zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 5 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat darauf hingewiesen, dass sämtliche Umbauten für die neue Anbindung zu Lasten der Stadt Aachen gehen und dass die neue Erschließungsstraße öffentlich zu widmen ist. Wegen der noch nicht abschließenden Klärung der Entwässerungsfrage für die Straßenwässer der B 264 und noch ausstehender Klärung der erforderlichen Maßnahmen für die künftige Entwässerung wurde eine negative Stellungnahme abgegeben.

Für die Entwässerung der Straßenwässer der B 264 wurde ein Konzept erarbeitet. Hiernach werden Leitungen verlegt und das Retentionsvolumen der vorhandenen Geländemulde in das geplante städtische Hochwasserschutzkonzept integriert.

Die STAWAG verweist auf Leitungen auf dem Gelände und Abstimmungsbedarf zu jeglichen Veränderungen. Die Fa. Thyssengas weist auf eine Gasleitung im Plangebiet hin, die jedoch zurückgebaut werden soll.

Als Ergebnis lässt sich resümieren, dass die Anforderungen der STAWAG und Thyssengas erfüllt werden.

Das Regionalforstamt hat Bedenken gegen die Planung und sieht die Erforderlichkeit einer Waldumwandlungsgenehmigung. Hierfür sei eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Dem Regionalforstamt wird insoweit widersprochen als eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist, wenn im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung erfüllt sind. Hierzu ist insbesondere der 100%-ige Waldausgleich zu leisten.

Die Untere Wasserbehörde formuliert ihre Forderungen an ein vorzulegendes Entwässerungskonzept, da sowohl Niederschlagswasser, eine Leitung des Landesbetriebs Straßen NRW als auch Hangwasser aus dem Wald betroffen sind.

Für die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde wurde das Entwässerungskonzept noch weiter ausgearbeitet. Ein abgestimmtes Entwässerungskonzept, das u.a. eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück vorsieht, liegt nun vor, sodass die Forderungen der Unteren Wasserbehörde erfüllt werden.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

Obwohl das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege keine Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung abgegeben hat, liegen uns durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen Kenntnisse vor, die auf die Möglichkeit der Entdeckung von Bodendenkmälern im Plangebiet hinweisen. Laut Stellungnahme zum vorliegenden Bauantrag werden archäologisch bedeutsame Funde und Befunde verschiedener Zeitstellung vermutet. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Erdarbeiten für das Vorhaben eine Sachverhaltsermittlung durchführen zu lassen, um Verzögerungen im Bauablauf zu minimieren. Diese Verpflichtung wird dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auferlegt.

4. Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der im Wesentlichen folgendes enthalten soll:

- Durchführungsverpflichtung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Umsetzung der Hochbauplanung mit Architekturdetails
- Umsetzung der Grünflächenplanung
- Umsetzung der öffentlichen Erschließungsstraße, des Waldweges und des Umbaus des Knotens gem. abgestimmter Straßenplanung
- Umsetzung einer Regenrückhaltung auf dem Vorhabengrundstück
- Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Waldausgleich

- Durchführung der archäologischen Sachverhaltsermittlung

Der Entwurf des Durchführungsvertrags wird den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

5. Finanzielle Auswirkungen / Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung werden von der Vorhabenträgerin getragen. Das Gleiche gilt für die Kosten des neuen Abschnitts des Waldweges und die Kosten für den kombinierten Waldausgleich und die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Daher entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss / Änderungsbeschluss

Durch die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 und -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- soll für einen Discounter mit 799 m² Verkaufsfläche und zwei Shops von je 150 m² Verkaufsfläche Planungsrecht geschaffen werden. Gleichzeitig wird für den Ausbau des Unteren Backertswegs zur Erschließung des Grundstücks die Rechtsgrundlage geschaffen.

Für das beabsichtigte Vorhaben soll der Flächennutzungsplan 1980 geändert werden. Die Darstellung „Flächen für die Forstwirtschaft“ soll in die Darstellung „Sondergebiet Nr. 32“ für „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ geändert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- den Satzungsbeschluss zu fassen.

Des Weiteren empfiehlt sie, die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Anlage/n:

1. BPlan Übersichtsplan
2. BPlan Luftbild
3. BPlan Entwurf des Rechtsplanes
4. BPlan Längsprofilplan
5. BPlan Schriftlichen Festsetzungen
6. BPlan Begründung
7. BPlan Zusammenfassende Erklärung
8. BPlan Vorhaben- und Erschließungsplan (mit Ansichten/Schnitten)
9. FNP Übersichtsplan
10. FNP Luftbild
11. FNP Verfahrensplan FNP Änderung Nr. 137
12. FNP Begründung mit Umweltbericht zur Änderung FNP Nr. 137
13. FNP Zusammenfassende Erklärung FNP-Änderung Nr. 137

gemeinsame Dokumente:

14. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
15. Abwägungsvorschlag Behörden