

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung	Vorlage-Nr: A 61/0054/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 30.11.2004 Verfasser: 61/20//Dez. III									
<p><b>Bebauungsplan Nr. 867 - Grüner Weg / Bahntrasse Nordbahnhof - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Grüner Weg, Am Gut Wolf, Lombardenstraße und entlang der Bahntrasse bis zum ehemaligen Nordbahnhof</b></p> <p><b>A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB</b></p> <p><b>B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</b></p> <p><b>C. Offenlagebeschluss</b></p>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 15%;">Gremium</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15.12.2004</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13.01.2005</td> <td>Planungsausschuss</td> <td></td> </tr> </table>		Datum	Gremium		15.12.2004	Bezirksvertretung Aachen-Mitte		13.01.2005	Planungsausschuss	
Datum	Gremium									
15.12.2004	Bezirksvertretung Aachen-Mitte									
13.01.2005	Planungsausschuss									

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Aus bezirklicher Sicht empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr.867 - Grüner Weg / Bahntrasse Nordbahnhof - in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß §3 Abs.1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 867 - Grüner Weg / Bahntrasse Nordbahnhof - in der vorgelegten Fassung für den Planbereich Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen

## **Erläuterungen:**

Am 24.03.04 wurde in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und am 01.04.04 im Planungsausschuss die frühzeitige Bürgerbeteiligung beraten und beschlossen. Vom 13.09. - 15.09.04 konnten im Foyer des Verwaltungsgebäudes am Marschierort die Planungen eingesehen werden. Die Anhörungsveranstaltung wurde am 15.09.04 von 18.00 bis 19.00 Uhr durchgeführt.

Zur gleichen Zeit wurden die Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert.

## **A) Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Bürger**

Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Bei der Anhörungsveranstaltung wurde von einem Anlieger gefordert, keine Einschränkungen hinsichtlich des Einzelhandels vorzunehmen, da es keine Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen geben würde und somit eine Vermarktung leer stehender Liegenschaften nicht möglich sei. Darüber hinaus schlug er vor, das Grundstück Ecke Grüner Weg / Am Gut Wolf nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen, da es zu den Betrieben Am Gut Wolf zuzuordnen sei, wo Verkaufsflächen vorhanden seien.

### Stellungnahme der Verwaltung

Auch in Zeiten wirtschaftlicher Stagnation ist die Kommune angehalten, Gewerbeflächen zu sichern und vorzuhalten. Seit ca. 10 Jahren drängen Einzelhandelsunternehmen in das Gewerbegebiet Grüner Weg. Zum einen wird dadurch das vorhandene Stadtteilzentrum an der Jülicher Straße und die Innenstadt in ihrer zentralen Funktion geschwächt. Zum anderen werden gewerbliche Aktivitäten aufgrund der höheren Gewinnerwartung und wegen des z.T. hohen Flächenbedarfs des Handels verdrängt. Auch bei geschwächter Konjunktur gibt es eine Nachfrage an gewerblichen Flächen, allerdings nicht zu den erzielbaren Bodenpreisen, die der Handel bezahlen kann. Wenn es eine zu geringe Nachfrage nach gewerblichen Flächen gibt, kann es neben anderen Gründen auch daran liegen, dass sich in dem Gewerbegebiet bereits zu viel Einzelhandel angesiedelt hat. Die Sicherung der gewerblichen Nutzung ist daher das wichtigste Ziel des Bebauungsplanes.

Bei den heute vorhandenen Händlern Am Gut Wolf handelt es sich einmal um einen Lebensmittelgroßhandel und andererseits um einen Hemdenhersteller. Die großflächigen Planungen des Möbelhauses Porta und des Finanzamtszentrums sind dem Umfeld der Krefelder Straße zuzuordnen. Der überwiegende Teil der Am Gut Wolf ansässigen Unternehmen im gewerblichen Sektor tätig, z.T. werden dort auch Produktionseinheiten betrieben. Das Grundstück Am Gut Wolf / Grüner Weg gehört zwar zu den größeren Flächen am Grünen Weg, was in Eckbereichen jedoch nicht verwunderlich ist. Die Struktur des Geländes ist jedoch für den umgebenden Bereich ein typisches Gewerbegrundstück. Ausschlaggebend für die Festlegung des Geltungsbereiches ist die Nähe zu den vorhandenen beiden Lebensmittelhändlern am Grünen Weg, wodurch bei weiteren Ansiedlungen von Einzelhandel eine Agglomeration entstehen kann. Damit würde der Grüne Weg eine zentrale Versorgungsfunktion bekommen, die dort nicht angemessen ist. Die Einbindung des o.g. Grundstückes ist daher erforderlich.

## B) Bericht über das Ergebnis der Träger öffentlicher Belange

Es wurden 13 Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es gingen 10 Stellungnahmen ein, wovon nur eine Anregungen beinhaltet. Diese Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### Industrie- und Handelskammer IHK

Die IHK befürwortet das Ziel der Sicherung des Gewerbes durch Steuerung des Einzelhandels. Es ergeht der Hinweis, dass mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 20.07.04 die ergänzte Fassung des § 34 Abs. 3 ausreichen könnte, die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Grüner Weg zu steuern. Ein einfacher Bebauungsplan sei nicht erforderlich.

### Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan, da nur Aussagen zu zukünftigen Nutzungen getroffen werden. Es werden keine städtebaulichen Aussagen z.B. zur Höhe und Lage von überbaubaren Flächen getroffen, diese und alle weiteren Belange werden nach wie vor gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Der neue Absatz 3 des § 34 BauGB schreibt vor, dass Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen dürfen. Anlass für den zusätzlichen Absatz 3 war, dass es in der städtebaulichen Praxis oft schwierig war, den § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung BauNVO anzuwenden. Dieser weist dem großflächigen Einzelhandel ein typisches Beeinträchtigungspotential zu, das nur durch Ausweisung von Sondergebieten geregelt werden kann. Da die Beeinträchtigung von Einzelhandelsbetrieben oft in entfernten Bereichen wirkt, entstanden widersprechende Vorgaben bei der Beurteilung des Einzelhandels aufgrund der Beschränkung des § 34 auf die „Eigenart der näheren Umgebung“. Durch den Absatz 3 kann nun die Fernwirkung berücksichtigt werden. Allerdings zielt die neue Regelung vorwiegend auf eine standortgerechte Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ab, was durch die Ziele der Raumordnung eindeutig gefasst ist. Eine Anwendung auch für kleinteiligere Einzelhandelsnutzungen ist zwar denkbar, jedoch sind die negativen Auswirkungen auf die Versorgungssituation um so schwieriger darstellbar, da hierfür z.B. Einzelhandelsuntersuchungen oder städtebauliche Konzepte erforderlich wären, die eine ausreichende Bestimmtheit besitzen müssen.

Für den Planbereich des Bebauungsplanes am Grünen Weg ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur der großflächige Einzelhandel nicht das eigentliche Problem, jedoch z.B. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment. Bislang gibt es kein allgemein gültiges Verfahren der Darstellung von Kaufkraftströmen und der hierfür relevanten Sortimentsbestimmungen. Eine seriöse Prüfung der Anträge mit Einzelhandelsnutzungen wäre mit tief greifenden Nachforschungen je nach dem Anliegen des Bauantrages verbunden. Abgesehen von langen Genehmigungszeiten wäre die Eindeutigkeit, die ein Bebauungsplan gibt, nicht gegeben. Ziel des Bebauungsplanes ist es, alle Einzelhandelsnutzungen aufzulisten, die sich ausnahmsweise in die städtebauliche Struktur des Gebietes und des gewerblichen Bestandes integrieren können. Auch wenn im Bebauungsplan der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben durch deren Fernwirkung auf Innenstadt und Stadtteilzentrum Jülicher Straße begründet wird, so werden die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich an der gewerblichen Bestandsituation gemessen.

Die Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB ist zur Verhinderung negativer Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben auf zentrale Versorgungsbereiche und zur Sicherung des gewerblichen Standortes am Grünen Weg nicht ausreichend eindeutig.

### **C) Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung schlägt vor, nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Offenlage des einfachen Bebauungsplanes Nr. 867 - Grüner Weg / Bahntrasse Nordbahnhof - (nur schriftliche Festsetzungen) mit folgenden Festsetzungen durchzuführen:

- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig
- Ausnahmsweise können Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn die Art der Waren mit einer produktiven Tätigkeit verbunden ist. Zusätzlich darf die Verkaufsfläche nicht größer als 20 % der gesamten Nutzfläche sein und 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Eine weitere Ausnahme betrifft die Betriebe der Automobilbranche und des Fahrradhandels. Auch hier muss eine produktive Tätigkeit mit der Ware gegeben sein und die Verkaufsfläche darf nicht größer als 75 % der gesamten Nutzfläche betragen und 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen keine umweltrelevanten Aussagen treffen und keine umweltrelevanten Ein- oder Auswirkungen zu erwarten sind.

#### **Anlage/n:**

Rechtsplan M 1: 5000  
Schriftliche Festsetzung  
Begründung  
Eingaben der Träger öffentlicher Belange,  
Niederschrift zur Bürgeranhörung