

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0944/WP17 Status: öffentlich AZ: 35065-2014 Datum: 17.04.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/ August-Macke-Straße - 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 Erneuter Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09.05.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.05.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.05.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung	17.05.2018	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
09.05.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung								
17.05.2018	Planungsausschuss	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 Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße – zu ändern und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung 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 Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er, den Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße – zu ändern und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Fassung durchzuführen.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße -

hier: erneuter Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung PLA: 27.08.2015
- Programmberatung Bezirk: 02.09.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit: 18.04.2016
- Anhörungsveranstaltung: 29.04.2016

- Offenlagebeschluss Bezirk: 18.01.2017
- Offenlagebeschluss PLA: 09.02.2017
- öffentliche Auslegung: 08.05.2017 – 09.06.2017

- Beschluss einer erneuten Offenlage Bezirk: 31.01.2018
- Beschluss einer erneuten Offenlage PLA: 22.02.2018 – nicht beschlossen

In der Vorlage zur erneuten Offenlage wurde dargelegt, dass in einem Angebotsbebauungsplan eine entsprechend dem festgesetzten Baugebiet Allgemeinverbindlichkeit gefordert wird. Die Zuspitzung auf ein konkretes Bauvorhaben würde hier Rechtsunsicherheit bringen. Es wurde vorgeschlagen, im B-Plan alle spezifischen Festsetzungen zu streichen. Die Regelungen zum Discounter sollen umfänglich im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

In der Beratung im Planungsausschuss am 22.02.2018 wurde jedoch seitens der Ausschussmitglieder die Befürchtung geäußert, dass bei der allgemeinen Festsetzung eines Mischgebietes die Ansiedlung eines Discounters nicht ausreichend sichergestellt ist. Der Beschluss einer erneuten Offenlage in der vorgelegten Fassung wurde nicht gefasst und die Verwaltung wurde beauftragt, die Errichtung eines Nahversorgers verbindlich abzusichern.

Die Verwaltung hat mit dem Vorhabenträger verbindliche Lösungen besprochen.

Die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bei Beibehaltung der beiden verschiedenen Bauvorhaben auf zwei verschiedenen Grundstücken aus rechtlichen Gründen nicht durchführbar. In diesem Fall wäre der Discounter das Vorhaben und der Geschosswohnungsbau das einzubindende Fremdgrundstück. Ein Fremdgrundstück kann jedoch in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur einbezogen werden, wenn die Nutzung in einem Kontext zu dem Vorhaben steht und von der Größe untergeordnet ist. Ein notwendiger Zusammenhang zwischen Wohnungsbau und Discounter kann jedoch in dieser städtebaulichen Situation nicht begründet werden. Darüber hinaus ist das Wohngrundstück zu groß, um dieses als untergeordnet zu betrachten.

Bei einer Aufteilung in zwei Bebauungspläne müsste das Verfahren neu beginnen. Hierbei würde für den Discounter ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und für den Wohnungsbau ein Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichen Vertrag erstellt werden. Aufgrund des verkürzten Verfahrens gemäß § 13a „Bebauungsplan im Innenbereich“ könnte zwar die Offenlage als nächster Schritt beraten werden. Der Vorhabenträger des Discounters scheut jedoch den Zeitaufwand, weil alle Gutachten, die Abwägung und der Rechtsplan entsprechend überarbeitet werden müssten.

Als dritte Möglichkeit wurde geprüft, ob in einem städtebaulichen Vertrag gleichermaßen verbindliche Vereinbarungen hinsichtlich der Durchführung getroffen werden können wie in einem Erschließungs- und Durchführungsvertrag. Dies würde im Besonderen die Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum betreffen. Der Vorhabenträger hat seine Bereitschaft erklärt, innerhalb von max. 3 Monaten nach Satzungsbeschluss den vollständigen Bauantrag einzureichen und innerhalb max. 18 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung die Fertigstellung des Lebensmitteldiscounters durchzuführen und diese mittels Vertragsstrafe oder Sicherungsleistungen auch abzusichern.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Weg weiter zu verfolgen und mit dem Investor einen entsprechenden Vertrag abzuschließen.

2. **Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** (wie aus der Vorlage zur B4 vom 31.01.2018 und zum PLA vom 22.02.2018)

Die öffentliche Auslegung fand vom 08.05.2017 bis zum 09.06.2017 statt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Es wurden 15 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 12 Eingaben aus der Nachbarschaft abgegeben worden, wovon eine Eingabe eine Unterschriftenliste von 96 Personen beinhaltet. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben demnach 108 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt.

Die Eingaben beziehen sich einerseits auf die Auswirkungen des geplanten Discounters auf das Wohnumfeld und andererseits auf die Größe des geplanten Wohngebäudes. Es werden Belastungen durch Verkehr, Lärm, Licht, Geruch und der Baustruktur vorgetragen, die einer angemessenen Einfügung eines Lebensmittelmarktes in das Wohngebiet entgegenstehen würden. Es wurden die vorgelegenen Gutachten in Zweifel gezogen. Kritisiert wurde von den Anliegern, dass die Kundenfrequenz insgesamt wesentlich höher und der Anteil der fußläufigen Kunden wesentlich geringer anzusetzen sei. Auch seien nicht alle Belastungen

einbezogen worden, wie die Einfahrt der Tiefgarage des Wohngebäudes, alle LKW-Anfahrten und ggf. weitere im Mischgebiet mögliche gewerbliche Nutzungen. Darüber hinaus wurden insbesondere die Höhe und Massigkeit der geplanten Wohnbebauung kritisiert.

Der Vorhabenträger des Discounters hat insbesondere aufgrund der aus der Nachbarschaft vorgebrachten Bedenken, weitergehende Untersuchungen zum Verkehr, zum Lärm und zur Tragfähigkeit des Discounters durchführen lassen.

Das vorhandene Verkehrsgutachten wurde auf die geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hin vertieft und die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes auf die hinzukommenden Verkehre bestätigt.

In einer weitergehenden schalltechnischen Untersuchung wurde, um auf der sicheren Seite zu sein, der Ansatz der mit dem Auto kommenden Kunden nochmals überprüft und an die aktuelle verkehrliche Situation angepasst. Durch eine Markt- und Standortanalyse wurde das durchschnittliche Kundenaufkommen ermittelt und die zuvor getätigten Prognosen konnten damit bestätigt werden.

Insgesamt kommen alle weiteren Untersuchungen dazu, dass die Nutzung eines Discounters mit den Anforderungen des Wohnumfeldes verträglich ist. Es werden verschiedene bauliche Maßnahmen bei der Umsetzung gefordert, die im städtebaulichen Vertrag und im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

3. Änderungen des Bebauungsplanes (wie aus der Vorlage zur B4 vom 31.01.2018 und zum PLA vom 22.02.2018)

Gleichzeitig wurde geprüft, ob die bisherigen Festsetzungen sich nicht zu sehr am konkret geplanten Vorhaben orientieren. Dies könnte im Widerspruch zu den Festsetzungen eines Mischgebietes in einem Angebotsbebauungsplan stehen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichen Gewerbe gewährleistet. Beide Nutzungen sollten sich möglichst gleichrangig im Plangebiet entwickeln. Auch ein Lebensmittelmarkt bzw. ein Discounter ist ein Gewerbebetrieb, der – soweit er nicht großflächig ist (< 800 m²) – in einem Mischgebiet zulässig ist. So kann dem städtebaulichen Ziel entsprochen werden, im fußläufigen Umfeld der Wohnsiedlung Nahversorgung und wohnungsnah Dienstleistungen anbieten zu können. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird sichergestellt, dass der gewerbliche Anteil im gesamten Siedlungsbereich Kornelimünster West eine untergeordnete Bedeutung hat.

In der öffentlichen Auslegung ist in den schriftlichen Festsetzungen für einen Teilbereich (MI 1) ein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment festgesetzt worden. Ebenso sind Festsetzungen zu Stellplätzen und den Einkaufswagen getroffen worden. Diese für einen Discounter spezifischen Festsetzungen begrenzen den Bebauungsplan zu stark auf die spezielle Betriebsart. Durch die Baunutzungsverordnung wird im ausreichenden Maße die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen geregelt. In einem Mischgebiet ist generell nur kleinteiliger Einzelhandel zulässig. Hierfür bedarf es keiner weiteren Festsetzungen.

Auch die Begrenzung auf ein nahversorgungsrelevantes Sortiment würde andere Entwicklungen an dem Standort blockieren und bei geänderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel möglicherweise zu Leerständen führen. An dem Standort ist z.B. ein Blumenladen, ein Ärztehaus oder eine Tierarztpraxis ebenso städtebaulich gerechtfertigt. Die Umsetzung aller Anforderungen bei der Ansiedlung eines Discounters, die sich aus den Gutachten ergeben, können durch den städtebaulichen Vertrag und durch das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

4. Beschluss zur erneuten Offenlage (wie aus der Vorlage zur B4 vom 31.01.2018 und zum PLA vom 22.02.2018)

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - den Bebauungsplanentwurf folgendermaßen zu ändern:

- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Festsetzung 4.1 zu den Stellplätzen und Einkaufswagen im Mischgebiet MI 1 gestrichen werden.
- Im Rechtsplan soll die Festsetzung zu den Stellplätzen im Mischgebiet MI 1 gestrichen werden.

Abweichend von der Vorlage zur B4 vom 31.01.2018 und zum PLA vom 22.02.2018 werden folgende Änderungen vorgenommen. Zum einen soll ein Einzelhandel nur bei einem Sortiment der Nahversorgung zulässig sein und zum anderen soll den Bedenken der Eigentümerin des angrenzenden Wohnhauses die Tiefgaragenzufahrt von der gemeinsamen Grenze abgerückt werden.

- In den schriftlichen Festsetzungen 1.1.2 sollen die Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen auf Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment in der „Aachener Liste“ als nahversorgungsrelevant aufgeführt sind, beschränkt werden.
- Im Rechtsplan soll die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage der geplanten Wohnbebauung um rd. 3 m in Richtung Norden verschoben werden.

Die vorgeschlagenen Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist eine erneute Offenlage erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt daher den Bebauungsplan in der nun vorliegenden Form erneut öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes mit der Änderung
4. Entwurf des Rechtsplanes
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen mit den Änderungen
6. Entwurf der Begründung mit Änderungen
7. Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag aus der Öffentlichkeitsbeteiligung