

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1433/WP17 Status: öffentlich AZ: 35061-2017 Datum: 22.04.2020 Verfasser: Dez. III / FB 61/201									
Bebauungsplan Nr. 990 - Werkstraße/Pascalstraße 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 - Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="189 887 376 913">Datum</th> <th data-bbox="384 887 959 913">Gremium</th> <th data-bbox="967 887 1369 913">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="189 920 376 947">13.05.2020</td> <td data-bbox="384 920 959 947">Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim</td> <td data-bbox="967 920 1369 947">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="189 954 376 981">14.05.2020</td> <td data-bbox="384 954 959 981">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="967 954 1369 981">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	13.05.2020	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung	14.05.2020	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
13.05.2020	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung								
14.05.2020	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim 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.990 - Werkstraße/Pascalstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

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.990 - Werkstraße/Pascalstraße - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 990 - Werkstraße/Pascalstraße -

- hier:**
- **Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit**
 - **Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden**
 - **Offenlagebeschluss**

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Im August 2017 wurden Erweiterungsabsichten eines im Plangebiet ansässigen Discounters bekannt, die den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 842 und den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes 2015 der Stadt Aachen widersprechen.

Für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd -, der jetzt überplant wird, besteht eine spezielle Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels. Diese Festsetzung erfolgte, da bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 842 drei Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ansässig waren. Daher wurden für Einzelhandelsbetriebe maximale Geschossflächengrößen und eine gebietsbezogene Geschossflächenobergrenze für alle Einzelhandelsbetriebe insgesamt mit Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 842 festgesetzt.

Es besteht das Risiko, dass dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 842 sich aufgrund der in den Schriftlichen Festsetzungen vorgenommenen gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung als unwirksam erweisen könnte. Daher wurde ein Aufstellungsbeschluss A 277 für einen neuen Bebauungsplan gefasst. Der jetzt aufzustellende Bebauungsplan Nr. 990 - Werkstraße/Pascalstraße - hat das Ziel, das vorhandene Gewerbegebiet Oberforstbach- Süd planungsrechtlich zu sichern und die Einzelhandelsnutzung zu steuern und die Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes 2015 der Stadt Aachen umzusetzen.

Aufstellungsbeschluss A 277 (FB 61/0804/WP17)

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim hat in ihrer Sitzung am 08.11.2017 die Beschlussfassung wegen weiteren Beratungsbedarfs vertagt. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 den Aufstellungsbeschluss A277 gefasst, der am 21.11.2017 öffentlich bekannt gemacht wurde. Die Beschlussfassung wurde vom Planungsausschuss erweitert, mit dem Auftrag an die Verwaltung, die Bezirksvertretung nochmals über die Ziele des Aufstellungsbeschlusses sowie die rechtlichen Grundlagen und Auswirkungen ausführlich zu informieren. Diese ausführliche Erläuterung erfolgte in der Sitzung der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim am 31.01.2018. Die Bezirksvertretung hat die Ausführungen der Verwaltung einstimmig zur Kenntnis genommen, mit der Bitte an den Planungsausschuss, im weiteren Verfahren die Verwaltung zu beauftragen bzw. sicherzustellen, dass die vorhandenen Nahversorger eine bauliche Veränderung einschließlich der Vergrößerung der Verkaufsfläche für eine zeitgemäße Modernisierung ihres Einzelhandels durchführen können.

Programmberatung (FB 61/1089/WP17)

Am 06.12.2018 erfolgte die Programmberatung, in der die Verwaltung vom Planungsausschuss beauftragt wurde, einen Bebauungsplan zu erarbeiten und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim hat in ihrer Sitzung am 06.02.2019 den Beschlussvorschlag übernommen und wie folgt ergänzt: „Weiterhin regt die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim an, eine allfällige Modernisierung einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen“.

Veränderungssperre (FB 61/1048/WP17)

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Veränderungssperre als weiteres planungsrechtliches Sicherungsinstrument beschlossen, damit eine rechtssichere Ablehnung von Bauvoranfragen bzw. Bauanträgen, die den Zielen des künftigen Bebauungsplanes entgegenstehen, möglich ist. Diese Veränderungssperre wurde für das Grundstück, für das die Bauvoranfrage am 06.12.2017 gestellt wurde, vom Rat der Stadt am 14.11.2018 beschlossen und am 29.11.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Bauvoranfrage

Im August 2017 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche eines ansässigen Discounters von 1005,95m² auf 1.400m² Verkaufsfläche gestellt. Trotz Nachforderung von prüffähigen Unterlagen seitens der Stadt musste der Antrag auf Vorbescheid wegen Unvollständigkeit der Bauvorlagen am 23.10.2017 zurückgewiesen werden. Am 06.12.2017 wurde erneut ein Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche von 1005,95m² auf 1.400m² Verkaufsfläche gestellt, die am 20.02.2018 zurückgestellt und die Entscheidung bis zum 05.02.2019 ausgesetzt wurde. Am 18.01.2019 wurde ein Versagungsbescheid erteilt, weil die beabsichtigte Erweiterung den Zielen des künftigen Bebauungsplanes - Sicherung des Gewerbestandortes und Steuerung der Einzelhandelsnutzung - widerspricht und dem Vorhaben die Satzung über eine Veränderungssperre entgegensteht.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Ausstellung der Planunterlagen in der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim und im Internet in der Zeit vom 05.03.2019 bis 08.04.2019 durchgeführt. Auf die Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung konnte verzichtet werden, da der Bebauungsplan der Bestandssicherung dient und Neuplanungen nicht vorgesehen sind.

Es gingen zwei Eingaben aus der Öffentlichkeit bei der Verwaltung ein, die im Wesentlichen den fehlgeleiteten LKW-Verkehr Pontsheide/Hirzenrott durch die GPS-Führung betreffen. Die Probleme sind der Verwaltung bekannt. Da diese Eingaben nicht direkt das laufende Planverfahren betreffen, führen sie nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt

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

Parallel wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Fünf davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Die Untere Bodenschutzbehörde wies auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet hin. Nach aktuell durchgeführten Untersuchungen konnte dieser Verdacht aber zwischenzeitlich ausgeräumt werden.

Die Untere Wasserbehörde sowie die Bezirksregierung Köln wiesen in ihren Stellungnahmen auf den Entwurf der Wasserschutzgebietsverordnung Brandenburg hin, in dem das Plangebiet sich befindet. Zwischenzeitlich hat sich aber herausgestellt, dass das Verfahren für die Trinkwasserschutzverordnung bis heute nicht durchgeführt wurde, und dass es derzeit keine Rechtsgrundlage für eine nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzgebietsverordnung gibt. Die vorläufige Anordnung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung besitzt ebenfalls keine Rechtsgültigkeit, da sie mit Datum vom 31.12.2019 ausgelaufen ist und auch absehbar nicht verlängert wird.

Mit Mail vom 27.01.2020 stimmte die Bezirksregierung Köln dem Vorschlag der Verwaltung zu, einen Hinweis auf den Entwurf der Wasserschutzgebietszone mit Übersichtskarte in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Landschaftsverband Rheinland-Amt für Bodendenkmalpflege wies darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich des sogenannten „Westwall“ liegt mit mehreren Bunkeranlagen im östlichen Bereich. Da das Gelände vollständig überbaut ist, sind zurzeit keine Konflikte mit dem Bodendenkmalschutz zu erkennen. Die Bestimmungen des §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Dieses wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die Eingaben aus der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung haben keine Auswirkungen auf die Planung und führen nicht zur Änderung der Planungsziele.

4. Klimanotstand

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist Teil des Gewerbegebietes Oberforstbach-Süd. Durch die Sicherung der gewerblichen Nutzung innerhalb eines vorhandenen Gewerbegebietes mit der dort vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Verkehrsanlagen, können ökologisch wertvollere und unversiegelte Flächen am Stadtrand geschützt werden.

Das Gewerbegebiet mit seinen Arbeitsplätzen liegt in der Nähe zu Wohngebieten. Im Norden befindet sich unmittelbar ein Wohngebiet am Nerscheider Weg. In ca. 2 - 3,5 km Entfernung befinden sich die

Wohngebiete Lichtenbusch, Oberforstbach, Schleckheim und Walheim. Diese Entfernung von Wohnstandort zu Arbeitsplatz bietet die Chance, den täglichen Arbeitsweg zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu bewältigen. Dies kann sich positiv auf die CO₂ – Bilanzierung der Kommune auswirken und greift das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Neuversiegelung von Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf. Die Nähe von Wohnen und Arbeiten entspricht darüber hinaus dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“.

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen dazu, den Bestand planungsrechtlich zu sichern. Die gemäß der Baunutzungsverordnung maximale Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,8 soll festgesetzt werden. Eine Nachverdichtung ist in Form von Aufstockungen möglich, da die maximalen Gebäudehöhen von 10,0 bis 12,0m zum großen Teil noch nicht ausgenutzt wurden.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Aufgrund des Bestandsschutzes sind Maßnahmen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nur sehr gering möglich. Für die großen versiegelten Flächen und die Dachflächen ist aber bei einer Neubebauung die Grün- und Gestaltungssatzung anzuwenden, die Begrünungsmaßnahmen von Parkplätzen und Dachflächen sichert. Darüber hinaus ist die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen möglich, da die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen die Errichtung entsprechender technischen Anlagen zulässt.

5. Offenlagebeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 990 - Werkstraße/Pascalstraße - soll das Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Dementsprechend soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, das zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung nach Abstandserlass gegliedert wird. Die Einzelhandelsnutzung im Gebiet soll gesteuert werden, indem Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, abgesehen von Produkten, die im Zusammenhang mit einer gewerblichen Tätigkeit stehen. Die bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe sollen in ihrem Bestand weiterhin planungsrechtlich gesichert werden, in dem für diese Betriebe ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt wird. Diese Regelungen erfolgen, um Flächen für die gewerbliche Nutzung zu sichern, aber auch zum Schutz des Nahversorgungszentrums Walheim und benachbarter Ortslagen, da der autoorientierte Standort von der Lage an der Monschauer Straße vom Pendlerverkehr profitiert. Dieses Vorgehen entspricht dem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015 der Stadt Aachen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 990 - Werkstraße/Pascalstraße - den Offenlagebeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Behörden