

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0872/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.07.2008 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
<p align="center">Bebauungsplan Nr. 896 - Weststraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahntrasse hier: Empfehlung zur erneuten Offenlage</p>										
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>20.08.2008</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>28.08.2008</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	20.08.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung	28.08.2008	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
20.08.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung								
28.08.2008	PLA	Entscheidung								

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss den Bebauungsplan Nr. 896 - Weststraße - erneut öffentlich auszulegen.

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

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

Außerdem beschließt er, den Bebauungsplan Nr. 896 - Weststraße - erneut öffentlich auszulegen.

Erläuterungen:

Ziel des Bebauungsplanes ist Steuerung des Einzelhandels in dem gewerblich geprägten Gebiet. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Lebensmittelmärkte ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Verkaufsflächen und Sortimente sollen auf das heute vorhandene Maß beschränkt werden.

Durch die Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 besteht die Möglichkeit, gemäß § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, bestimmte Nutzungsarten auszuschließen bzw. zuzulassen. Das Verfahren wird demnach gemäß § 9 (2a) in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat in ihrer Sitzung am 24.05.2005 dem Planungsausschuss die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 896 - Weststraße - empfohlen. Daraufhin hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 11.10.2007 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Fassung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Pläne erfolgte in der Zeit vom 12.11.2007 bis einschließlich 13.12.2007.

In den Stellungnahmen der Behörden wurden zum Bebauungsplan Nr. 896 - Weststraße - keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht..

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlage wurden von 5 Bürgern Stellungnahmen eingereicht. Davon beziehen sich 3 Eingaben nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf ein aktuelles Bauvorhaben, eine Fertigungs- und Montagehalle, die derzeit Im Bereich Weststraße / An der Glashütte errichtet wird. Diese Anregungen sind nicht Gegenstand der Abwägung, da sie nicht das Bebauungsplanverfahren betreffen. In den Schreiben äußern Anwohner der Bleiberger Straße / Muffeter Weg Bedenken, dass sich durch den Bau der ca. 12 m hohen und ca. 60 m breiten Halle die Schallimmissionen der Bahn erheblich verstärken (Schallreflektionen) und fordern angemessenen Schallschutzmaßnahmen ein.

Im Baugenehmigungsverfahren wurde das Vorhaben geprüft. Es fügt sich hinsichtlich der Nutzung in das bestehende Gewerbegebiet ein, auch die Höhe und Abmessungen des Gebäudes weichen nicht wesentlich von der Nachbarbebauung ab. Bezüglich der Lärmemissionen (Gewerbelärm) wurde ein Gutachten im Genehmigungsverfahren vorgelegt, das nachweist, dass die erforderlichen Grenzwerte nicht überschritten werden. Insofern bestand kein Anlass die Genehmigung des Vorhabens zu verweigern.

Als Reaktion auf die Eingaben wurde ein weiteres Gutachten vorgelegt (Prof. Grundmann, Januar 2008), das mögliche Schallreflexionen untersuchte. Es wurde festgestellt, dass der reflektierte Anteil des Bahnlärms nicht zur Erhöhung des Gesamtpegels an der Bleiberger Straße beiträgt.

Eine Minderung des durch die Bahn verursachten Lärms kann nur durch die Lärmschutzwand entlang der Bleiberger Straße bewirkt werden. Die Ausführung und Höhe der Lärmschutzwand wurde durch die Bahn festgelegt, hierauf hatte die Stadt keinen Einfluss. Ob durch Schallreflektionen auch nach Bau der Lärmschutzwand erhebliche Beeinträchtigungen entstehen, kann derzeit nicht festgestellt werden.

Die Eingaben der Bürger sowie die dazugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sind der Vorlage als Anlage beigefügt und sind Grundlage der Beratung.

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Nach der Offenlage wurde die Begründung redaktionell überarbeitet, die Darstellung der Einzelhandelsituation auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes nochmals vertieft und Formulierungen an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Außerdem wurden die Sortimente bzw. die Sortimentsliste entsprechend der aktuellen Fassung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes angepasst und ein Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

Weiterhin wurden aufgrund einer Eingabe die schriftlichen Festsetzungen dahingegen geändert, dass nun nicht-zentrenrelevante Sortimente im Planungsgebiet weiterhin zulässig sind. Dies ist vertretbar, da durch diese Einzelhandelsbetriebe keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche entstehen können. Außerdem soll im Bereich des Plangebietes aufgrund der Heterogenität der vorhandenen Nutzungen und des vorhandenen Gebäudebestandes ein erweiterter Entwicklungsspielraum ermöglicht werden.

Nur zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden somit künftig ausgeschlossen. Dies führt dazu, dass eine Sicherung vorhandener Standorte im Bebauungsplan nur bei den beiden Lebensmitteldiscounter erforderlich ist unter Beschränkung der Verkaufsfläche und der Sortimente.

Zusammenfassung / Empfehlung zur erneuten Offenlage

Als Ergebnis der Offenlage empfiehlt die Verwaltung, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die nicht berücksichtigten Anregungen der Bürger, die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorgebracht wurden, zurückzuweisen.

Außerdem empfiehlt sie, den Bebauungsplan Nr. 896 - Weststraße - erneut öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

- 1 - Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden
- 2 - Begründung
- 3 - Schriftliche Festsetzungen mit Sortimentsliste
- 4 - Bebauungsplan Nr. 871