

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0741/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35005-2012
		Datum:	10.09.2012
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
Bebauungsplan Nr. 947 - Jülicher Straße / Wurbach - hier: Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
26.09.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	
04.10.2012	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 947 - Jülicher Straße / Wurbach - 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 Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 947 - Jülicher Straße / Wurbach - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage)

- Programmberatung PLA: 19.04.2012
- Programmberatung Bezirk: 09.05.2012

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 18.06.2012 bis 29.06.2012 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 14 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Von der Möglichkeit sich zu äußern, hat die Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG und die CBH Rechtsanwälte Gebrauch gemacht.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen.

Lidl wünscht sich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche seines im Plangebiet ansässigen Discounters. Da der Standort gemäß dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Aachen nur als ein Ergänzungsstandort für die Nahversorgung bewertet wird, kann eine Erweiterung der Verkaufsfläche nicht empfohlen werden.

CBH Rechtsanwälte vertreten die Interessen des klagenden Eigentümers der großen brachliegenden Halle.

Als Anregung werden ein Mischgebiet und eine über die Bestandssicherung hinausgehende Sicherung der vorhandenen Höhe und Überbauung der Halle eingebracht. Die Ausweisung eines Mischgebietes im Kernbereich des Plangebietes kann nicht empfohlen werden, da diese dem städtebaulichen Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes, nicht entspricht. Die Sicherstellung der weit überragenden Höhe des Bestandsgebäudes für eine Neubebauung kann ebenfalls nicht empfohlen werden.

3. Offenlagebeschluss

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen bebauten und vorwiegend genutzten Bereich in einer Gemengelage. Durch den Bebauungsplan soll die Gemengelage neu definiert werden und das städtebauliche Ziel der Gewerbestandortsicherung unter der Berücksichtigung der vorhandenen Wohngebäude festgelegt werden.

Am Blockrand soll die vorhandene Mischnutzung fortgeführt und weiter entwickelt werden. Der Kernbereich des Plangebietes soll ein gegliedertes Gewerbegebiet werden, in dem entsprechend den Abständen zum Mischgebiet nur wohnverträgliches Gewerbe möglich sein soll. Der Einzelhandel soll im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, jedoch erhält der LIDL

einen erweiterten Bestandsschutz. Die Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm und Gewerbelärm wird durch Isophone dargestellt und in den schriftlichen Festsetzungen entsprechende erforderliche Schalldämmmaße festgesetzt. Im Plangebiet wird eine noch nicht gänzlich untersuchte Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Aufgrund des möglichen Gefährdungspotentials kann in diesem Bereich eine Nutzung nur realisiert werden, wenn über ein Gutachten die Altlastenfrage geklärt ist. Diese Klärung kann im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Für eine spätere Renaturierung des Wurmbaches soll ein ca. 6 m breiter Grundstücksstreifen von gewerblicher Nutzung freigehalten werden. Um den Kaltluftstrom entlang des Wurmbaches sicherzustellen, soll darüber hinaus in einem etwa 30 m breiten Streifen keine Bebauung zugelassen werden. Der Bebauungsplan soll die Art der Nutzung festsetzen. Aufgrund der heterogenen Gebäudestruktur soll weiterhin der § 34 BauGB die Beurteilungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung sein.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 947 - Jülicher Straße / Wurmbach - den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

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