

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0170/WP17 Status: öffentlich AZ: 35040-2013 Datum: 07.04.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 896 Weststraße 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 - vereinfachte Änderung - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
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>06.05.2015</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.05.2015</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	06.05.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	07.05.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
06.05.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung								
07.05.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Plangebiet ist auf der im Bebauungsplan mit *3 markierten Fläche Antiquitätenhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig.

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Rat, die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Plangebiet ist auf der im Bebauungsplan mit *3 markierten Fläche Antiquitätenhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig.

Außerdem empfiehlt er dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 896 wurde aufgestellt, um die Verkaufsflächen und Sortimente im Plangebiet zu steuern bzw. zu reglementieren und den vorhandenen Gewerbestandort zu sichern. Dieses Ziel verfolgt auch weiterhin die I. Änderung des Bebauungsplanes. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen soll jedoch der Erweiterungsspielraum der vorhandenen Discounter auf 1000 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.

Der Planungsausschuss fasste am 25.09.2014 den Änderungs- und Offenlagebeschluss nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 24.09.2014.

Der Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 – Weststraße – einschließlich Begründung und schriftlicher Festsetzungen lag aus in der Zeit vom 27.10.2014 bis einschließlich 28.11.2014.

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

Während der Öffentlichen Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen von Bürger/innen ein.

In der ersten Stellungnahme wurde angeregt, auf Verkaufsflächenerweiterungen zu verzichten, um die Verkehrssituation im Bereich Weststraße nicht weiter zu verschlechtern. Die Verwaltung schlägt vor, dieser Anregung nicht zu folgen. Die Gründe sind in der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt.

In der zweiten Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass eine seit langem bestehende Einzelhandelsnutzung (Antiquitätenhandel) im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde. Da dieses Sortiment zentrenrelevant ist, wäre dieser Betrieb über den Bestandsschutz hinaus nicht mehr zulässig. Nach Prüfung der Genehmigungslage, schlägt die Verwaltung vor, dieser Anregung zu folgen. Der Betrieb befindet sich seit Jahrzehnten im Plangebiet und sollte deshalb auch künftig gesichert werden. Aufgrund des speziellen Sortimentes sind negative Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche nicht zu befürchten. Die Gründe sind ebenfalls in der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt.

Da durch diese Änderung der schriftlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Dem von der Änderung betroffenen Eingabesteller bzw. Eigentümer wurde der Änderungsvorschlag zugeschickt und zur Stellungnahme innerhalb einer Frist aufgefordert.

Es wurde erneut eine Stellungnahme eingereicht. Diese enthält die Forderung, keine Einschränkungen bezüglich des Sortimentes vorzunehmen, sondern grundsätzlich für das betreffende Grundstück Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen. Die Verwaltung schlägt vor, dieser Anregung nicht zu folgen. Die Gründe sind in der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, zwei davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Beide Eingaben kritisieren die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Erweiterung der beiden Discounter, da diese über einen zur Sicherung des Bestandes notwendigen geringfügigen Erweiterungsspielraum hinausgehe.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Anregungen nicht zu folgen. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße soll der vorhandene Gewerbestandort an der Weststraße gesichert werden. Darüber hinaus soll eine weitere Zunahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieben vermieden werden zum Schutz der benachbarten Versorgungszentren. Der Erweiterungsspielraum der beiden im Plangebiet vorhandenen Discounter soll erhöht werden, da diese wesentlich zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete beitragen.

Als Ergebnis der Offenlage empfiehlt die Verwaltung, die schriftlichen Festsetzungen durch nachfolgende Ergänzung der im Plangebiet zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente wie folgt vereinfacht zu ändern:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkaufsfläche (maximal)	zulässige Sortimente
*3	Aachen	10	467, 190, 184, 548, 824	400 m ²	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (WZ 47.78.3) Antiquitäten und Gebrauchsgüter (WZ 47.79)

Die Verwaltung empfiehlt, für die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 – Weststraße - den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Behörden