

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0232/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 04.08.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/201+100									
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 -Trierer Straße / Vennbahnweg-          Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 -Trierer Straße / Vennbahnweg-          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          - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <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>02.09.2015</td> <td>B-1</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.09.2015</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	02.09.2015	B-1	Anhörung/Empfehlung	17.09.2015	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
02.09.2015	B-1	Anhörung/Empfehlung								
17.09.2015	PLA	Entscheidung								

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 - Trierer Straße/Vennbahnweg - aufzustellen und in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 953 –Trierer Straße /Vennbahnweg- in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 - Trierer Straße/Vennbahnweg- aufzustellen und in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

## finanzielle Auswirkungen

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

## **Erläuterungen:**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- und Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes (FNP) 1980 der Stadt Aachen –Trierer Straße/Vennbahnweg- hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

#### **1. Bisheriger Verlauf der Planverfahren / Beschlusslagen**

- Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 zum Bebauungsplan
- Programmberatung PLA: 14.06.2012 zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB incl. Berichtigung FNP
- Programmberatung Bezirk: 04.07.2012 zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB incl. Berichtigung FNP

Für den o.g. Bebauungsplan sowie der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.08. bis zum 31.08.2012, Anhörungstermin 28.08.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 20.08. bis zum 24.09.2012

Hinweis: Im Verlauf wurde die Verfahrensart von § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) auf vier eigenständige Bauleitverfahren aufgeteilt.

Der Geltungsbereich der Änderungen wurde aufgrund der Bearbeitung angepasst und entsprechend der Inhalte und Planungsschwerpunkte aufgeteilt:

- Änderung FNP Nr. 129 und Bebauungsplan Nr. 953 – Zielsetzung Sondergebiet (B-Plan Nr. 953)
- Änderung FNP Nr. 136 und Bebauungsplan Nr. 943 – Zielsetzung Wohnen (B-Plan Nr.943)

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom: 20.08.2012 bis: 31.08.2012 stattgefunden. Es waren ca. 70 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen. Hauptthema für die Anwesenden waren Fragen zu den Auswirkungen des Einzelhandels und dessen verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld. Ebenso wurden Fragen zu der städtebaulichen und architektonischen Qualität und zu den Auswirkungen auf die Umwelt diskutiert.

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

- Verkehr
- Einzelhandel
- Wohnbestandsüberplanung
- Umwelt
- Qualität

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde für den Gesamtbereich zwischen Rombachstraße und Trierer Straße durchgeführt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Planbereich in zwei eigenständige Bauleitplanverfahren, VEP 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- mit der Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes 1980 und B-Plan 943 –Rombachstraße/Vennbahnweg- mit der Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes 1980 geteilt. Die Aufteilung spiegelt die unterschiedlichen Zuständigkeiten (Vorhabenträger – VEP 953 / Stadt Aachen – Angebotsbebauungsplan 943) wider und ermöglicht eine individuelle vorhabenbezogene Planung und Sicherung des Einkaufszentrums. Die eingegangenen Stellungnahmen lassen eine individuelle Zuordnung zu den Einzelverfahren nicht zu. Aus diesem Grund wurde eine einheitliche Gesamtabwägung aller eingegangenen Stellungnahmen für alle vier Planverfahren erstellt.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Rechtsbeistand des Grundstückseigentümers des Futtermittel- und Gartenhandels mitgeteilt, dass eine Überplanung des Grundstückes nicht gewünscht und eine Umsetzung der Planung auf absehbare Zeit nicht möglich ist. Der Betrieb floriert und die Nachfolge des privaten Einzelhandels ist gesichert. Da eine Gesamtentwicklung des Bereiches zwar städtebaulich wünschenswert ist, aber eine Realisierung gegen den erklärten Willen des Grundstückseigentümers nicht möglich bzw. sinnvoll erscheint, wurde der zweite Bauabschnitt aus dem Verfahrensbereich herausgelöst. Durch den Aufstellungsbeschluss und das besondere Vorkaufsrecht hat die Stadt Aachen einen ausreichenden Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung für die Grundstücke an der Trierer Straße.

Die Stadt Aachen und die Vorhabenträgerin des Einkaufszentrums haben erhebliche Anstrengungen unternommen, das Einzelhandelsgrundstück zu arrondieren und die vorhandenen Wohngebäude zu erwerben. Die Grundstücke Ringstraße 13, 15 und 17 konnten erworben werden. Der Eigentümer des Grundstücks Ringstraße 15a hat Kaufverhandlungen abgelehnt, so dass das Wohngebäude bestehen bleibt und in die Planung eingegliedert werden soll. Da die Gemeinde langfristig an einer Integration des Wohngrundstückes in den Einzelhandelsbereich interessiert ist, soll das Grundstück in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als Sondergebiet Einzelhandels-zentrum festgesetzt werden. Um die Einschränkungen für den Eigentümer und die Bewohner möglichst verträglich zu gestalten, soll der Bestandsschutz auf Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausgedehnt werden. Die bestehende Zufahrt zu dem Grundstück soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie einer Ver- und Entsorgung belastet werden. Durch dieses Maßnahmenpaket sollen die eigentumsrechtlichen Belange des Eigentümers ausreichend gewürdigt werden.

Die Bedenken der Öffentlichkeit bezüglich der Verkehrsbelastung durch den Einzelhandel wurden aufgenommen und bei der Planung berücksichtigt. Für beide Bauleitplanverfahren wurden Verkehrsgutachten erstellt und Empfehlungen zur Umsetzung gegeben. Die Ein- und Ausfahrt des Einzelhandels zur Trierer Straße wird neu geregelt. Zukünftig soll der Knotenpunkt durch eine Lichtzeichenanlage (Ampel) geregelt werden. Dieser Knotenpunkt ermöglicht es in Zukunft, dass in beide Richtungen sowohl rechts als auch links abgebogen werden kann. Der querende Radverkehr (Vennbahntrasse) wird in den signalisierten Knotenpunkt eingebunden und sicher geleitet. Um die Wohngebiete auf der westlichen Seite von Brand auf direktem Wege anzubinden soll eine Anbindung des Einzelhandels über die Planstraße 1 des Wohngebietes erfolgen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Anlieferung des Einzelhandels ausschließlich über die Trierer Straße erfolgen darf.

Zur Schließung der Baulücke an der Platzaufweitung der Heussstraße soll ein zweigeschossiger Baukörper mit zurückversetztem Obergeschoss entstehen. Das Gebäude wird an das vorhandene grenzständige Gebäude Nr. 41 anschließen und die vorhandene Gebäudekubatur übernehmen. Somit werden die Bedenken der Anwohner und des Architektenbeirates aufgenommen und umgesetzt. Im Erdgeschoss soll eine Einzelhandelsnutzung und in den Obergeschossen Praxis- oder Büroräume vorgesehen werden.

Die Planung wurde im Laufe der Zeit angepasst und konkretisiert. Im Zuge dessen wurden die Mitarbeiterstellplätze des Einzelhandels in den Bereich des Wohngebietes verschoben. Durch diese Verschiebung wurde das Wohngebiet um Bauflächen für eine Hausgruppe verringert und der konzipierte Spielplatz musste gedreht werden. Der Spielplatz und der begleitende Weg für Fußgänger und Radfahrer werden so zum verbindenden Element zwischen dem Wohngebiet und dem Vennbahnweg. Die Größe der öffentlichen Grünfläche im Wohngebiet ermöglicht die Planung eines Spielplatzes und einer s.g. Fahrradstation, eines Treffpunktes, der zur Rast bei einer Fahrradtour einlädt und den Kindern eine Spielmöglichkeit bietet. Dem Wunsch, dem Wohngebiet einen zentralen Platz zuzuordnen konnte aus städtebaulichen Gründen nicht nachgekommen werden. Das Wohngebiet ist hierzu zu klein, die Rahmenbedingungen durch den benachbarten Einzelhandel und die sonstigen Belange z.B. nach gesunden Wohnbedingungen (Schallschutz, Ausrichtung zur Sonne, etc.) nicht umsetzbar, um einen entsprechenden und schlüssigen städtebaulichen Entwurf erstellen zu können. Aus diesem Grund wurde die bisherige Wohngebietsplanung beibehalten und lediglich konkretisiert.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gegenüber dem Bestand eine wesentlich größere Fläche versiegelt. Da die Hochwasserrückhaltekapazitäten in der Rombachstraße nicht ausreichen besteht einzig eine Entwässerungsmöglichkeit in den Kanal in der Trierer Straße. Aus Kanalkapazitätsgründen ist die Einleitungsmenge in den öffentlichen Kanal in der Trierer Straße auf 70 l/s begrenzt. Aus diesem Grund muss ein erheblicher Anteil des Abwassers auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Aus räumlichen Gründen ist hier nur ein unterirdisches Becken denkbar. Eine Verpflichtung zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung soll

in dem Durchführungsvertrag verbindlich zwischen der Stadt Aachen und der Vorhabenträgerin geregelt werden.

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

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Davon haben drei eine Anregung zur Planung abgegeben. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

Die Städteregion Aachen erhebt gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, verweist jedoch auf eine Beteiligung der Konsensfähigkeit zum Städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) aus dem Jahre 2011. Bei dieser Prüfung der Konsensfähigkeit wurde von den damals aktuellen maximalen Verkaufsflächen von 4.550 m<sup>2</sup> ausgegangen. Im Jahre 2013 wurde eine erneute Anfrage mit den seinerzeit aktuellen Verkaufsflächen gestellt und ein Konsens erzielt. Durch den Wechsel in der Vorhabenträgerschaft und einer finalen Konkretisierung der Planung hat sich die Verkaufsfläche abermals erhöht. Aufgrund der besonderen Privilegierung der Fläche durch das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen als Stätteilzentrum, der vorhandenen Einwohnerdicht und resultierenden Kaufkraft, ist die abermalige Erhöhung der Verkaufsflächen unproblematisch und eine erneute Konsensentscheidung nicht notwendig.

In ihrer Stellungnahme hat die Bezirksregierung Arnsberg auf ein verliehenes Bergwerksfeld (Minerva) zugunsten der EBV GmbH hingewiesen und empfohlen die Bergwerkseigentümerin am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Die EBV GmbH wurde beteiligt und hat bezüglich der Bauleitplanung keine Bedenken erhoben.

### **4. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 (FNP)**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bezieht sich nur auf die Planung des Einkaufszentrums parallel zum Bebauungsplan Nr. 953 und hat sich im Verfahrensverlauf geändert. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

#### **Neuaufstellung FNP Aachen\*2030**

Der Flächennutzungsplan unterlag in den letzten dreißig Jahren zahlreichen einzelnen Änderungen. Basisdaten und Prognosen sowie die Ziele der Stadtentwicklung stammen aus den 70er Jahren und sind inzwischen veraltet. Nach der Periode des Stadtwachstums und der kommunalen Neugliederung steht die Aachener Stadtentwicklung heute vor den Aufgaben der qualitativen Fortentwicklung und Modernisierung der Stadt. Zudem ist eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und neue gesetzliche Grundlagen erforderlich. Insbesondere sind umweltbezogene Zielvorstellungen, wie bspw. der Freiraum-, Klima- und Bodenschutz und die Anforderungen an den demografischen Wandel zu beachten.

Daher wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des zuvor erarbeiteten Masterplanes Aachen\*2030 beschlossen.

Derzeitiger Stand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Durchführung des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes einschließlich der für Teilräume beschlossenen Varianten wurde in der Zeit vom 23.06. bis 01.08.2014 öffentlich ausgelegt. Dieser Vorentwurf übernimmt die Darstellung der Änderung Nr.129 als „Sondergebiet“. Die gemischte Baufläche östlich des Plangebietes wird darin entsprechend der umgebenden Darstellung als Grünfläche dargestellt

Für den westlich gelegenen Teil im Bereich Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahnweg wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 943 vorbereitet. Parallel hierzu wird die Änderung Nr. 136 des Flächennutzungsplanes durchgeführt mit der Änderung der Darstellung von `gemischter Baufläche` in `Wohnbaufläche`.

## **5. Offenlagebeschluss**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- soll für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Einkaufszentrum mit Dienstleistungen- Planungsrecht geschaffen werden. Die Planungen des Angebotsbebauungsplans (B-Plan 943) und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP 953) wurden eng aufeinander abgestimmt. Die Bauleitplanverfahren sollen parallel geführt werden, um die städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses nach einer Verbesserung und Neuordnung der Einzelhandelsituation im Stadtteilzentrum und die Schaffung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau planungsrechtlich abzusichern. Die Bauleitplanungen nehmen die Vorgaben des Rahmenplans Brand auf und konkretisieren dessen Inhalte. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag sollen konkrete und verbindliche Grundlagen zum Einfügen in das Umfeld und zur Umsetzung des Einzelhandelszentrums definiert werden. Die Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen sollen in konkretes Bauplanungsrecht umgesetzt werden.

Für das beabsichtigte Vorhaben des Nahversorgungszentrums soll parallel der Flächennutzungsplan geändert werden. Die derzeitige Darstellung `Gewerbliche Baufläche` soll in die Darstellung `Sondergebiete` geändert werden. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „Trierer Straße / Vennbahnweg“ erhält die Nr. 30 mit der Zweckbindung „Nahversorgungszentrum mit Dienstleistung“; Art der Nutzung ist „Gebäude, Stellplätze“.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 953 –Trierer Straße/Vennbahnweg- den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Des Weiteren empfiehlt sie, die Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes aufzustellen und in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Kosten werden durch die Vorhabenträgerin getragen. Das Planverfahren löst keine

finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Aachen aus. Sämtliche Aufwendungen bezüglich der Planung und Durchführung der Maßnahme gehen zulasten der Vorhabenträgerin. Dies betrifft auch die verkehrstechnische Ertüchtigung des Knotenpunktes an der Trierer Straße einschließlich der Ampelanlage und der Ausgestaltung der neu geplanten Abbiegestreifen.

**Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Entwurf des Rechtsplanes
4.      Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5.      Entwurf der Begründung
6.      Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7.      Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8.      Stellungnahmen der Behörden
9.      Abwägungsvorschlag Behörden
10.     Vorhaben- und Erschließungsplan
11.     Ansichten und Schnitte (1)  
          Ansichten und Schnitte (2)
12.     Baumbilanz- u. Grünmaßnahmenplan (1)
12.     Baumbilanz- u. Grünmaßnahmenplan (2)
13.     Übersichtsplan FNP
14.     Luftbild FNP
15.     FNP - Entwurf Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplan 1980
16.     FNP - Entwurf der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 129