

| Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: | Vorlage-Nr: FB 61/0452/WP17 Status: öffentlich AZ: 35028-2013 Datum: 17.05.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200 | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------|---------|-----------|------------|-----|---------------------|------------|-----|--------------|
| <p>Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 - Lütticher Straße/Unterer Backertsweg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 969 - Lütticher Straße/Unterer Backertsweg - hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss - 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 | | | | | | | | | | |
| Beratungsfolge: TOP: __ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>15.06.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>16.06.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table> | | Datum | Gremium | Kompetenz | 15.06.2016 | B 0 | Anhörung/Empfehlung | 16.06.2016 | PLA | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Kompetenz | | | | | | | | |
| 15.06.2016 | B 0 | Anhörung/Empfehlung | | | | | | | | |
| 16.06.2016 | PLA | Entscheidung | | | | | | | | |

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte 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 § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 969 - Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 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 § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 öffentlich auszulegen.

finanzielle Auswirkungen

| Investive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx 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 |
| + Verbesserung / - Verschlechterung | <i>0</i> | | <i>0</i> | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

| konsumtive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx 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 |
| + Verbesserung / - Verschlechterung | <i>0</i> | | <i>0</i> | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

Erläuterungen:

Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Discounters mit zwei kleinen Shops zur Nahversorgung des Ortsteils Preuswald geschaffen werden. Die Verkaufsfläche soll unter 800 m² und die Verkaufsflächen der Shops je unter 150 m² liegen.

Am 28.02.2013 hat der **Planungsausschuss** nach Empfehlungsbeschluss der **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** am 27.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für einen etwas erweiterten Planbereich gefasst (FB61/0830/WP16). Seinerzeit war die Verlagerung des Waldparkplatzes in Richtung Norden noch Planungsabsicht und daher der Planbereich größer. Zwischenzeitlich wurde der Ersatz für die Parkplätze auf das Vorhabengrundstück gelegt, daher wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit dem kleineren Geltungsbereich erforderlich.

Am 26.02.2015 hat der **Planungsausschuss** die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 18.03.2015 hat sich die **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** dem Beschluss angeschlossen.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** hat in der Zeit vom 02.11. bis 13.11.2015 stattgefunden und wurde öffentlich ausgestellt. Am 09.11.2015 fand die Anhörungsveranstaltung im Gemeindezentrum Maria im Tann statt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich und mündlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war zusätzlich im Internet einsehbar. Die betroffenen Behörden wurden ebenfalls beteiligt.

Der **Umweltausschuss** hat den Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. zur Flächennutzungsplanänderung am 12.05.2016 beraten und empfohlen, den Umweltbericht in die entsprechenden Begründungen einzufügen, sobald die Ergebnisse zum Ausgleich und der Entwässerung darin eingearbeitet sind. Diese Einarbeitungen haben zwischenzeitlich stattgefunden. Zum Ausgleich sind entsprechende Regelung zur Umwandlung einer Grünlandfläche in Wald getroffen worden. Zur Entwässerung wurden Planungen durch das Ingenieurbüro IQ durchgeführt und mit der Verwaltung abgestimmt.

Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Die im Bereich der Planung greifende Darstellung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich als „Fläche für die Forstwirtschaft“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

Ziel der Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes – Lütticher Straße/ Untere Backertsweg – ist die Ausweisung als „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“.

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) bei der Bezirksregierung Köln ergab, dass die bisher vereinbarte zukünftige Darstellung als „Gemischte Baufläche“ nicht weiter forciert wird, aufgrund der konkreten Planungsinhalte für den Discounter. Des Weiteren wies die Bezirksregierung Köln nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die Verkaufsfläche unterhalb 800 m² bleiben muss und gut fußläufig an den Siedlungsbereich angebunden sein sollte. Zudem wird empfohlen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nunmehr als „Sondergebiet Nr. 32“ mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ darzustellen. Dieser Empfehlung wird entsprochen.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand frühzeitige Beteiligung Mai 2014) stellt den in Rede stehenden Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Durch die Empfehlung der Bezirksregierung im Rahmen der gestellten Anfrage nach §34 LPIG wird nunmehr von dieser Darstellung abgesehen.

Die vorgesehene Darstellung als „Sondergebiet Nr. 32“ und der entsprechend ergänzenden Zweckbestimmung ist mit dem Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 rückzukoppeln.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis 13.11.2015 stattgefunden. Es waren ca. 120 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen.

Hauptthemen für die Anwesenden waren

- Umweltthemen wie der Verlust von Wald, Eingriff in die Landschaft
- Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner
- Abwicklung des Verkehrs, Verkehrssicherheit für Kinder und Jugendliche
- Standortfrage und der grundsätzliche Bedarf

Die geplante Versorgung des Ortsteils durch einen Discounters wurde von vielen Bürgern begrüßt.

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen:

Gestaltung der geplanten Lärmschutzwand, Anforderung an die Gebäudegestaltung, Hinweis auf den historischen Straßenbahndamm, weitere Entwicklung von Wohnbebauung in der Umgebung.

Weiterhin liegen 32 schriftliche Äußerungen von Bürgern vor, von denen sich 10 positiv zur Planung geäußert haben. Die 22 kritischen Äußerungen spiegeln die gleichen Themen wieder, die bereits in der Anhörungsveranstaltung geäußert wurden. Die Hauptpunkte der Anregungen befassen sich mit folgenden Themen:

- Wegfall des Waldes / Eingriff in die Landschaft

Der Eingriff in den Wald und damit in Natur und Landschaft wurde von vielen Bürgern bemängelt und darauf hingewiesen, dass ein Einzelhandelsbetrieb dieser Größenordnung nicht erforderlich ist bzw. dass andere Standorte im Preuswald unter Schonung des Waldes besser geeignet wären.

Tatsächlich wurden alternative Standorte in der Umgebung geprüft und von den Standorten hat sich der gewählte als der geeignetste herausgestellt. Für einen Nahversorgungsmarkt ist für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eine entsprechende Einwohnerzahl erforderlich, die vom Preuswald selbst nicht erreicht wird. Daher ist nur ein Konzept tragbar, das zusätzlich Einwohner aus umliegenden Stadtteilen und aus Belgien miteinbezieht. Die Flächen des ehemaligen Ladenzentrums an der Reimser Straße sind eindeutig zu klein für einen wirtschaftlichen Markt, dort fehlen die ebenerdigen Kundenparkplätze und der zusätzliche Fahrweg in das Ladenzentrum würde zusätzlichen Verkehr in die Siedlung Preuswald ziehen.

Außer bei der Planung im Bestand wäre ein Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in Wald nicht vermeidbar, da rund um die Siedlung Preuswald ähnliche Verhältnisse vorzufinden sind.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden zwingend vorgesehen. Bei der Entscheidung für einen Supermarkt kann nur ein Eingriff in den Wald in Kauf genommen werden. Die Belange einer guten Versorgung des Siedlungsbereichs Preuswald werden jedoch sehr hoch bewertet und sind wesentlich für die Erhaltung eines lebenswerten Ortsteils. Dieses Ziel ist nur eines von vielen, die konzeptionell für den Ortsteil Preuswald vorgesehen sind. Auch die Wohnungsbaugesellschaft VONOVIA hat sich verpflichtet, Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils durchzuführen.

- Lärmschutz

Zum einen wurde die Befürchtung geäußert, dass der Einzelhandelsbetrieb die Wohngebiete in der Umgebung belastet und zum zweiten wurde nach der Gestaltung der geplanten Lärmschutzwand gefragt.

Sowohl die westlich angrenzende Bebauung als auch die nördlich, jenseits der Lütticher Straße, angrenzende Wohnbebauung wurden im Lärmgutachten berücksichtigt. Nur im Falle des westlichen Wohngebietes wurde die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand ermittelt, um die Immissionswerte nicht zu überschreiten. Die geplante Lärmschutzwand ist jetzt in Ansichtsplänen zum Vorhaben dargestellt. Sie steht in einem Abstand von ca. 5,0 m zur Grundstücksgrenze, sie ist selbst ca. 3,0 m hoch und ca. 25 m lang parallel zur Grundstücksgrenze. Durch die Aufschüttung des Geländes erhöht sich die Gesamthöhe zum Nachbargrundstück auf ca. 5,0 m. Zur Minderung der Wirkung sollen in dem Abstandsstreifen Baumpflanzungen stattfinden und die Wand begrünt werden. Eine weitere Wand von 15 m Länge befindet sich als Teil des Einzelhandelsgebäudes im hinteren Teil des Grundstücks unmittelbar neben der Anlieferungszone und ist durch den Abstand von ca. 7,0 m zur Grundstücksgrenze viel weniger wirksam. Laut Lärmgutachten hat die Lage der Anlieferung keine Auswirkung auf die Gestaltung der ersten Lärmschutzwand in 5,0 m Entfernung; das heißt, dass sich die Höhe der Lärmschutzwand nicht allein nach der Anlieferungszone sondern vor allem nach der Lage und der Zahl der Kundenparkplätze auf dem Gelände richtet.

- Anforderung an die Gebäudegestaltung

Auf die Gestaltung des Gebäudes hat die Stadt selbst großen Wert gelegt und hat erreicht, dass der Vorhabenträger nicht die übliche Architektur für eine Aldi-Discounter-Filiale baut, sondern eine individuellere Gestaltung wählt. Hierzu finden sich Ansichten in der Anlage.

- Hinweis auf den historischen Straßenbahndamm

Auf den ehemaligen Straßenbahndamm parallel zum Unteren Backertsweg wurde mehrfach hingewiesen. Laut Unterer Denkmalbehörde liegen keine Hinweise auf einen Denkmalwert vor und gibt es keine Eintragung in die Denkmalliste der Stadt.

- Verkehrssicherheit

Die Querung der Lütticher Straße sowohl für Kfz als auch für Fußgänger und Radfahrer ist ein mehrfach genanntes Thema. Die Stadt folgt dem vorliegenden Verkehrsgutachten, das aussagt, dass die Abwicklung des Knotens ohne Schwierigkeiten möglich ist und durch einen neuen Linksabbiegerstreifen, einen neuen Rechtsabbiegerstreifen, die Beibehaltung der Querungshilfe und zusätzliche Maßnahmen an der Fuß-/ Radweg-Querung am Unteren Backertsweg ausreichend Maßnahmen zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ergriffen werden. Eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Lütticher Straße von 70 km/h auf 50 km/h ist wünschenswert, lässt sich jedoch nur bedingt umsetzen. Hierfür ist zudem die Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erforderlich. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW schlägt zusätzlich eine Lichtsignalanlage (LSA) zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vor. Hierzu finden noch Abstimmungsgespräche zwischen Vorhabenträger und Landesbetrieb Straßenbau NRW statt, um den Landesbetrieb von der Entbehrlichkeit der LSA zu überzeugen.

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage 11 (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung der Planung.

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

Parallel wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 6 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat insbesondere auf die 40-m-Anbaubeschränkungszone bzw. die 20-m-Anbauverbotszone hingewiesen, in der Zustimmungsverpflichtungen bestehen. Pläne zum Umbau des Knotens sind zur Genehmigung vorzulegen. Außerdem wird eine Lichtsignalanlage verlangt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Die STAWAG verweist auf Leitungen auf dem Gelände und Abstimmungsbedarf zu jeglichen Veränderungen. Die Untere Wasserbehörde formuliert ihre Forderungen an ein vorzulegendes Entwässerungskonzept, da sowohl Niederschlagswasser, eine Leitung des Landesbetriebs Straßenbau NRW als auch Hangwasser aus dem Wald betroffen sind.

Die Thyssengas weist auf eine Gasleitung im Plangebiet hin, die jedoch zurückgebaut werden soll.

Das Regionalforstamt hat Bedenken gegen die Planung und sieht die Erforderlichkeit einer Waldumwandlungsgenehmigung. Hierfür sei eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband legt Wert auf die Beschränkung der Verkaufsfläche auf unter 800m².

Als Ergebnis lässt sich resümieren, dass die Anforderungen von Landesbetrieb Straßenbau NRW, STAWAG und Thyssengas und Einzelhandelsverband überwiegend erfüllt werden, jedoch noch Abstimmungsbedarf zu der Lichtsignalanlage sowie zu den Leitungen besteht, die verlegt werden müssen. Für die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde muss das Entwässerungskonzept noch weiter ausgearbeitet werden. Dem Regionalforstamt wird insoweit widersprochen als eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist, wenn im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung erfüllt sind. Hierzu ist insbesondere der 100%-ige Waldausgleich zu leisten.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlagen 12 (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

4. Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der im Wesentlichen folgendes enthalten soll:

- Durchführungsverpflichtung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Umsetzung der Hochbauplanung mit Architekturdetails
- Umsetzung der Grünflächenplanung
- Umsetzung der öffentlichen Erschließungsstraße, des Waldweges und des Umbaus des Knotens gem. abgestimmter Straßenplanung
- Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Waldausgleich

5. Finanzielle Auswirkungen / Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung werden von der Vorhabenträgerin getragen. Das Gleiche gilt für die Kosten des neuen Abschnitts des Waldweges und die Kosten für den kombinierten Waldausgleich und die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Daher entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

6. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 und die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- soll für einen Discounter mit 799 m² Verkaufsfläche und zwei Shops von je 150 m² Verkaufsfläche Planungsrecht geschaffen werden. Gleichzeitig wird für den Ausbau des Unteren Backertswegs zur Erschließung des Grundstücks die Rechtsgrundlage geschaffen.

Für das beabsichtigte Vorhaben soll der Flächennutzungsplan 1980 geändert werden. Die Darstellung „Flächen für die Forstwirtschaft“ soll in die Darstellung „Sondergebiet Nr. 32“ für „kleinflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistungen“, Art der Nutzung „Gebäude und Stellplätze“ geändert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 969 -Lütticher Straße/Unterer Backertsweg- den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Des Weiteren empfiehlt sie, die Änderung Nr. 137 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. BPlan Übersichtsplan
2. BPlan Luftbild
3. BPlan Entwurf des Rechtsplanes

- 3a BPlan Längsprofilplan
4. BPlan Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. BPlan Entwurf der Begründung
6. BPlan Vorhaben- und Erschließungsplan (mit Ansichten/Schnitten)
7. FNP Übersichtsplan
8. FNP Luftbild
9. FNP Entwurf zur Änderung Nr. 137 (Plan)
10. FNP- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zur Änderung Nr. 137

gemeinsame Dokumente:

11. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
12. Abwägungsvorschlag Behörden