

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0850/WP17 Status: öffentlich AZ: 35065-2014 Datum: 03.01.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West / August-Macke-Straße - 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 Beschluss zu einer erneuten Offenlage										
Beratungsfolge: <table border="1" 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;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.01.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>22.02.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	31.01.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung	22.02.2018	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
31.01.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung								
22.02.2018	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim 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.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße – zu ändern und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung 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 den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße – zu ändern und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Fassung durchzuführen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Wahlheim hat am 18.01.2017 und der Planungsausschuss am 09.02.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 974 – Kornelimünster West / August-Macke-Straße – beraten und beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 08.05.2017 bis zum 09.06.2017 statt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Es wurden 15 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 12 Eingaben aus der Nachbarschaft abgegeben worden, wovon eine Eingabe eine Unterschriftenliste von 96 Personen beinhaltet. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben demnach 108 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

2. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt.

Die Eingaben beziehen sich einerseits auf die Auswirkungen des geplanten Discounters auf das Wohnumfeld und andererseits auf die Größe des geplanten Wohngebäudes. Es werden Belastungen durch Verkehr, Lärm, Licht, Geruch und der Baustruktur vorgetragen, die einer angemessenen Einfügung eines Lebensmittelmarktes in das Wohngebiet entgegenstehen würden. Es wurden die vorgelegenen Gutachten in Zweifel gezogen. Kritisiert wurde von den Anliegern, dass die Kundenfrequenz insgesamt wesentlich höher und der Anteil der fußläufigen Kunden wesentlich geringer anzusetzen sei. Auch seien nicht alle Belastungen einbezogen worden, wie die Einfahrt der Tiefgarage des Wohngebäudes, alle LKW-Anfahrten und ggf. weitere im Mischgebiet mögliche gewerbliche Nutzungen. Darüber hinaus wurden insbesondere die Höhe und Massigkeit der geplanten Wohnbebauung kritisiert.

Der Vorhabenträger des Discounters hat insbesondere aufgrund der aus der Nachbarschaft vorgebrachten Bedenken, weitergehende Untersuchungen zum Verkehr, zum Lärm und zur Tragfähigkeit des Discounters durchführen lassen.

Das vorhandene Verkehrsgutachten wurde auf die geäußerten Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hin vertieft und die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes auf die hinzukommenden Verkehre bestätigt.

In einer weitergehenden schalltechnischen Untersuchung wurde, um auf der sicheren Seite zu sein, der Ansatz der mit dem Auto kommenden Kunden nochmals überprüft und an die aktuelle verkehrliche Situation angepasst. Durch eine Markt- und Standortanalyse wurde das durchschnittliche Kundenaufkommen ermittelt und die zuvor getätigten Prognosen konnten damit bestätigt werden.

Insgesamt kommen alle weiteren Untersuchungen dazu, dass die Nutzung eines Discounters mit den Anforderungen des Wohnumfeldes verträglich ist. Es werden verschiedene bauliche Maßnahmen bei der Umsetzung gefordert, die im städtebaulichen Vertrag und im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

3. Änderungen des Bebauungsplanes

Gleichzeitig wurde geprüft, ob die bisherigen Festsetzungen sich nicht zu sehr am konkret geplanten Vorhaben orientieren. Dies könnte im Widerspruch zu den Festsetzungen eines Mischgebietes in einem Angebotsbebauungsplan stehen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichen Gewerbe gewährleistet. Beide Nutzungen sollten sich möglichst gleichrangig im Plangebiet entwickeln. Auch ein Lebensmittelmarkt bzw. ein Discounter ist ein Gewerbebetrieb, der – soweit er nicht großflächig ist ($\leq 800 \text{ m}^2$) – in einem Mischgebiet zulässig ist. So kann dem städtebaulichen Ziel entsprochen werden, im fußläufigen Umfeld der Wohnsiedlung Nahversorgung und wohnungsnahen Dienstleistungen anbieten zu können. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird sichergestellt, dass der gewerbliche Anteil im gesamten Siedlungsbereich Kornelimünster West eine untergeordnete Bedeutung hat.

In der öffentlichen Auslegung ist in den schriftlichen Festsetzungen für einen Teilbereich (MI 1) ein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment festgesetzt worden. Ebenso sind Festsetzungen zu Stellplätzen und den Einkaufswagen getroffen worden. Diese für einen Discounter spezifischen Festsetzungen begrenzen den Bebauungsplan zu stark auf die spezielle Betriebsart. Durch die Baunutzungsverordnung wird im ausreichenden Maße die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen geregelt. In einem Mischgebiet ist generell nur kleinteiliger Einzelhandel zulässig. Hierfür bedarf es keiner weiteren Festsetzungen.

Auch die Begrenzung auf ein nahversorgungsrelevantes Sortiment würde andere Entwicklungen an dem Standort blockieren und bei geänderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel möglicherweise zu Leerständen führen. An dem Standort ist z.B. ein Blumenladen, ein Ärztehaus oder eine Tierarztpraxis ebenso städtebaulich gerechtfertigt. Die Umsetzung aller Anforderungen bei der Ansiedlung eines Discounters, die sich aus den Gutachten ergeben, können durch den städtebaulichen Vertrag und durch das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

4. Beschluss zur erneuten Offenlage

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 974 - Kornelimünster West/August-Macke-Straße - den Bebauungsplanentwurf folgendermaßen zu ändern:

- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Festsetzung 1.1.3 zu der Einzelhandelsnutzung mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment gestrichen werden.
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Festsetzung 4.1 zu den Stellplätzen und Einkaufswagen im Mischgebiet MI 1 gestrichen werden.
- Im Rechtsplan soll die Festsetzung zu den Stellplätzen im Mischgebiet MI 1 gestrichen werden.

Die vorgeschlagenen Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung. Gemäß § 13 BauGB ist eine erneute Offenlage erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt daher den Bebauungsplan in der nun vorliegenden Form erneut öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes mit der Änderung
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen mit den Änderungen
5. Entwurf der Begründung
6. Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag aus der Öffentlichkeitsbeteiligung