

In 8 Eingaben wird das Bauvorhaben kritisiert, davon haben sich 6 Beteiligte bereits im vorherigen Verfahrensschritt geäußert. Sie wiederholen und ergänzen ihre Bedenken zum Wohnungsbau und zum Discounter.

Nach wie vor wird die Höhe und Dichte des Wohnungsbaus als zu mächtig betrachtet und eine Einbindung in das Umfeld bezweifelt. Die Ansiedlung eines Discounters wird größtenteils abgelehnt. Es wird der Bedarf angezweifelt. Es werden Belastungen durch Verkehr, Lärm, Licht, Geruch und der Baustruktur vorgetragen, die einer angemessenen städtebaulichen Einfügung eines Lebensmittelmarktes in das Wohngebiet entgegenstehen würden. Die vorgelegten Gutachten und die daraus entwickelten Maßnahmen werden in Zweifel gezogen und als abwägungsfehlerhaft bezeichnet.

Bei der Wiederholung der erneuten Offenlage gingen 2 Eingaben ein, die sich auf das Verfahren beziehen und bei der Offenlage Mängel anzeigen.

Eine Nacharbeitung oder Überarbeitung der Gutachten ist nicht erforderlich. Insgesamt kommen alle Untersuchungen dazu, dass die Nutzung eines Discounters mit den Anforderungen des Wohnumfeldes verträglich ist. Auch die Anregungen zur Größe und Höhe des Wohnungsbaus begründen keine Änderung des städtebaulichen Konzeptes. Die rechtlichen Anforderungen bei der Öffentlichkeitsbeteiligung sind erfüllt worden.

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

3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden

Parallel wurden mit Schreiben vom 03.07.2018 insgesamt 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 4 davon haben eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgetragen.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

In der Rahmenplanung Kornelimünster West aus dem 1990er Jahren wurde der Grundstein für eine Siedlungsentwicklung in westlicher Richtung gelegt. Durch die Bauleitplanverfahren zwischen Oberforstbacher Straße und Schleckheimer Straße ist Planungsrecht für insgesamt 250 Wohneinheiten geschaffen worden, wodurch die Ansiedlung von über 750 Menschen ermöglicht werden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Kreuzungsbereich Schleckheimer Straße und August-Macke-Straße / Meischenfeld inmitten des Siedlungsschwerpunkts und seiner sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr ist die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer Ergänzung durch Wohnungsbau möglich und wünschenswert. Der geplante Einzelhandel soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, den Bedarf der Wohnbevölkerung von Kornelimünster und Schleckheim mit Gütern des täglichen Bedarfs auf kurzem Wege langfristig zu decken und damit auch die Entwicklung des Siedlungsbereichs Kornelimünster-West fördern und stärken. Die Ansiedlung von Geschosswohnungsbau ist nicht nur an dem Siedlungsschwerpunkt städtebaulich angemessen.

Geschosswohnungsbau und wie hier mit 20 % geförderten Wohnungen trägt zu einem notwendigen Maß eines Wohnungsmix in dem vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Bereich bei.

Seit Aufstellung der Rahmenplanung hat es sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht ergeben, dass ein Vorhabenträger das gesamte Plangebiet entwickeln und sowohl Wohnungsbau als auch den Einzelhandel umsetzen konnte. So konnte das städtebauliche Ziel nur mit der Vorgabe eines Mischgebietes aufrechterhalten werden. Bei fast gleichwertigem Vorhaben mit zwei Grundstückseigentümern ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht umsetzbar. Es wurde daher ein Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag erarbeitet.

Der Angebotsbebauungsplan kann nur allgemeine Festsetzungen für ein gegliedertes Mischgebiet treffen. Für die Umsetzung der Vorhaben werden zwei städtebauliche Verträge mit zwei unterschiedlichen Eigentümern für den Lebensmitteldiscounter und für den Wohnungsbau abgeschlossen. Die städtebaulichen Verträge werden nur unterzeichnet, wenn die zukünftigen Eigentümer die entsprechenden Auflassungsvermerke im Grundbuch vorweisen können. Der Satzungsbeschluss wird zur Beratung im Rat nur durchgeführt, wenn die städtebaulichen Verträge unterzeichnet sind.

Der Vorhabenträger des Discounters verfolgt das Ziel, gleichzeitig mit den Beratungen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes den Bauantrag zu stellen, um bei erfolgtem Beschluss und Veröffentlichung zeitnah die Genehmigung zu erhalten. Die Bebauung kann Mitte nächsten Jahres beginnen.

Anlage/n:

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