

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0538/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	03.05.2007
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Nr. 892 - Freunder Weg/ Hünefeldstraße - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
23.05.2007	B 0	Anhörung/Empfehlung	
24.05.2007	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen - Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 892 - Freunder Weg / Hünefeldstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 892 - Freunder Weg / Hünefeldstraße - in der vorgelegten Fassung.

### **Erläuterungen:**

Der Verfahrensbereich liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses A 159.

Für das Bauvorhaben - Freunder Weg / Hünefeldstraße - wurde am 09.06.2005 im Planungsausschuss beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan zu erarbeiten und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und den Richtlinien des Rates Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 892 - Freunder Weg / Hünefeldstraße - handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufgestellt werden soll. Er soll nur den - Ausschluss von Einzelhandel an diesem Standort - festsetzen. Es werden keine weiteren städtebaulichen Aussagen getroffen.

Gemäß § 13a, Abs.2.1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

### **Derzeitige städtebauliche Situation:**

Das Plangebiet liegt großräumig gesehen zwischen Eisenbahnweg, Trierer Straße und dem Madrider Ring am Freunder Weg, gegenüber der Einmündung der Hünefeldstraße. Das Gesamtgebiet ist als Gemengelage geprägt von großflächigen produzierenden Gewerbebetrieben und kleinteiligen gewerblichen Strukturen sowie vereinzelt Einsprengseln einer Wohnbebauung, wie z.B. an der Kreuzung Freunder Weg / Zeppelinstraße oder südlich des Freunder Weges zur Trierer Straße hin.

Der Verfahrensbereich umfaßt nur das Grundstück Freunder Weg Nr. 71a mit der Flurstücksnummer 2715. Die sich auf dem Grundstück befindliche Hallensstruktur überdeckt die Fläche fast vollständig. Die ehemalige Nutzung als produzierender Gewerbebetrieb wurde vor geraumer Zeit aufgegeben und konnte auch bis heute keiner adäquaten Nachnutzung zugeführt werden. Derzeit wird die Fläche von einem benachbarten Gewerbebetrieb als Lagerhalle genutzt.

### **Derzeitige planungsrechtliche Situation:**

im Flächennutzungsplan der Stadt Aachen 1980 ist der Verfahrensbereich als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses A 159 aus dem Jahre 2004 für den Bebauungsplan - Hünefeldstraße, Freunder Weg, Köhlstr. Hickelweg - , der neben den gewerblichen Flächen südlich des Freunder Weges bis zu Madrider Ring auch die gewerblichen Flächen nördlich des Freunder Weges bis zur Zeppelinstraße und zum Eisenbahnweg umfaßt. Die übergeordnete Grundlage des Bebauungsplans A159 ist u.a. das für das Stadtgebiet beschlossene Nahversorgungskonzept zur generellen Stärkung des Einzelhandelsstandortes Aachen und der gewachsenen Nahversorgungsstandorte der Stadtteile. Ein weiteres Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung der gewerblichen Standorte, wobei Betrieben, die Produkte herstellen, weiterverarbeiten usw. ggfs. die Möglichkeit eröffnet werden sollte, diese Produkte auch zu verkaufen.

Die Zielsetzung für den Großraum von Rothe Erde bis Madrider Ring, zwischen Eisenbahnweg und Freunder Weg geht dahin, die sehr heterogen strukturierten Bereiche langfristig einer städtebaulichen Neuordnung mit weiteren Bauleitplanverfahren zuzuführen.

#### **Altlasten:**

Lt. Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt wird das Flurstück 2715 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen unter der Nummer AS 938 Altlastenverdachtsfläche geführt. Darüber hinaus liegen dem Fachbereich Umwelt keine Anhaltspunkte vor, die auf eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt schließen lassen. Weitergehende Untersuchungen sind daher im Planverfahren entbehrlich. Erst bei baulichen Veränderungen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen vorzunehmen.

#### **Anlass und aktuelles Planverfahren:**

Da der Verwaltung für das Grundstück Freunder Weg 71a ein Antrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters vorlag, wurde im Juni 2005 vom Rat der Stadt Aachen für den jetzigen Verfahrensbereich eine Veränderungssperre beschlossen und veröffentlicht. Gleichzeitig wurde beschlossen, daß zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, den Einzelhandel in diesem Bereich zugunsten des gewerblichen Standortes zu beschränken, für das Verfahrensgebiet ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der den Ausschluss von Einzelhandel an diesem Standort vorsieht.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen keine umweltrelevanten Aussagen treffen und keine umweltrelevanten Ein- und Auswirkungen zu erwarten sind.

#### **Offenlagebeschluss:**

**Die Verwaltung schlägt vor, die Offenlage des einfachen Bebauungsplanes Nr. 892 - Freunder Weg / Hünefeldstraße - mit folgenden Festsetzungen durchzuführen:**

- **Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig**
- **Ausnahme können Gewerbe- und Handwerkerbetriebe mit Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn die Art der Waren mit der eigenen produktiven Tätigkeit verbunden ist. Zusätzlich darf die Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche sein und eine Größe von 200m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

#### **Anlage/n:**

- Rechtsplanentwurf M. 1 : 1000
- Schriftliche Festsetzungen
- Begründung
- Übersichtskarte
- Lage im Bereich d. Aufstellungsbeschlusses A 159
- Luftbild