

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0769/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.03.2008 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III						
Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ohne einschränkende Festsetzungen und mit Baunutzungsverordnungen vor 1990 hier: Information der Verwaltung							
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>03.04.2008</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	03.04.2008	PLA	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz					
03.04.2008	PLA	Kenntnisnahme					

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Einige Gewerbegebiete im Aachener Stadtgebiet haben aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation Rechtslücken hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Diese aus der planungsrechtlichen Historie (Baunutzungsverordnungen vor 1990) und aufgrund fehlender Festsetzungen zu Einzelhandelsbeschränkungen entstandenen Schwächen werden erfahrungsgemäß bevorzugt zur Expansion von Einzelhandelsunternehmen genutzt. Aufgrund der Lage der Gebiete - meist am Rande von Siedlungsbereichen - sind negative Auswirkungen auf die Nah- und Zentrenversorgung nicht auszuschließen. Eine Ablehnung derartiger Vorhaben auf Grundlage der Bauleitplanung ist nicht möglich.

Zur Lösung dieser "Altfälle" hat die Stadt Aachen in 2004 diverse Beschlüsse zur Aufstellung von Verfahren zur Änderung der betroffenen Bebauungspläne gefasst, mit dem Ziel den jeweiligen Gebietscharakter zu bewahren und weitere Einzelhandelsansiedlungen zu unterbinden. Der Aufstellungsbeschluss bietet zudem die rechtliche Möglichkeit, eingehende Baugesuche, die den vorgenannten Zielen des Bebauungsplans zuwiderlaufen, zurückzustellen und Veränderungssperren zu erlassen, um die vorhandenen Nutzungen im Bestand für begrenzte Zeit vor einem Wandel zu bewahren. Von diesen Instrumentarien wurde an verschiedenen Stellen bereits mit Erfolg Gebrauch gemacht.

In der Praxis gestaltet sich die s.g. "*Überplanung*" der bestehenden Bebauungspläne und die Umwandlung in aktuelles Recht jedoch schwierig und aufwendig. Nicht nur das eigentliche Ziel zur Steuerung des Einzelhandels ist umzusetzen sondern ebenfalls die geänderten Rechtsvorschriften des Planungs- und Umweltrechtes sind auf diese Gebiete anzuwenden. Da es sich um Bestandsgebiete handelt, die über Jahrzehnte bebaut und gewachsen sind, ist mit erheblichen Konflikten bei "*Überplanungen*" - vor allem - bezüglich der planungsrechtlichen Regelung von Lärmemissionen, der Art und Abgrenzung von Baugebieten zu rechnen.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches "*Änderung durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte*" hat der Gesetzgeber mit Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB ein Instrumentarium geschaffen, um innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche (§ 34er Bereiche) einfache Bebauungspläne aufzustellen. Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, kann in einem solchen Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. Dabei ist wesentlich, dass dies in einem einfachen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren, ohne Festsetzung eines Baugebietes (z.B. als Gewerbegebiet), erfolgen kann. Die vorgenannten Probleme von "*Bestandsüberplanungen*" und Überführungen in aktuelles Planungs- und Umweltrecht treten nicht auf. Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB konzentriert sich ausschließlich auf die eigentliche Zielsetzung, der Steuerung des Einzelhandels und des weiteren Gebietserhalts.

Beim Vorliegen eines Einzelhandelskonzeptes ist dies – gemäß Gesetzesdefinition - bei der Planung zu berücksichtigen. Mit dem Nahversorgungskonzept, dem städteregionalen Einzelhandelskonzept

und dem in Aufstellung befindlichen Zentrenkonzept hat die Stadt Aachen diese Grundlagen bereits geschaffen.

Eine Prüfung der einzelnen Gewerbegebiete soll ergeben, ob zu dem Regelungsbedarf des Einzelhandels weitere Planerfordernisse gegeben sind, die ein konventionelles Verfahren bedingen. Angestrebt ist eine generelle Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB auf alle bebauten Gewerbegebiete im Aachener Stadtgebiet zur Steuerung des Einzelhandels. In den dann zu erarbeitenden Bebauungsplänen (gem. § 9 Abs. 2a BauGB) werden bestehende Einzelhandelsnutzungen – unter Berücksichtigung eines Entwicklungsspielraumes – in deren Bestand (Verkaufsflächen und Sortimente) festgeschrieben. Weitere Einzelhandelsnutzungen im Gebiet werden grundsätzlich ausgeschlossen. Die Zulässigkeit der übrigen Vorhaben und Nutzungen richtet sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2a BauGB ist die Aufhebung des ursprünglichen, lückenhaften Bebauungsplans, um den geforderten § 34er Status zu gewährleisten. Außerdem ist die Anwendung eines verkürzten Verfahrens gem. § 13 BauGB möglich. Durch Verzicht der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und einer direkten Offenlage kann eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden.

Die Verwaltung sieht in der Anwendung des Instrumentariums des neuen § 9 Abs. 2a BauGB eine ideale Möglichkeit auf die Rechtslücken in den alten Gewerbegebietsbebauungsplänen zu reagieren, um den Zielen der Einzelhandelskonzepte zu entsprechen.