

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1003/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 19.12.2008 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III												
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen Arkaden - - II. (vereinfachte) Änderung - 93. Änderung Flächennutzungsplan 1980 (vereinfachte Änderung) hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden - Satzungsbeschluss - Änderungsbeschluss													
Beratungsfolge: TOP: __ <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;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14.01.2009</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>15.01.2009</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>21.01.2009</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	14.01.2009	B 0	Anhörung/Empfehlung	15.01.2009	PLA	Anhörung/Empfehlung	21.01.2009	Rat	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz											
14.01.2009	B 0	Anhörung/Empfehlung											
15.01.2009	PLA	Anhörung/Empfehlung											
21.01.2009	Rat	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 857 - Aachen Arkaden - gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

1. Art der baulichen Nutzung / 1.1 Einkaufszentrum mit Dienstleistungen:

- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung, Textilien von 5.600 auf 7.700 m²
- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe, Lederwaren von 1.600 auf 1.850 m²
- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Bücher, Schreibwaren von 600 auf 1.300 m²

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Schriftlichen Darstellungen der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aachen Arkaden Rothe Erde - gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege: bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche
- Bekleidung, Textilien: bis zu 7.700 m² Verkaufsfläche
- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik, Multimedia: bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche
- Sportartikel: bis zu 2.800 m² Verkaufsfläche
- Schuhe, Lederwaren: bis zu 1.850 m² Verkaufsfläche

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Stellungnahmen der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Rat, den so geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen Arkaden - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 - Aachen Arkaden - Rothe Erde, vereinfachte Änderung - zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 857 - Aachen Arkaden - gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

1. Art der baulichen Nutzung / 1.1 Einkaufszentrum mit Dienstleistungen:

- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung, Textilien von 5.600 auf 7.700 m²
- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe, Lederwaren von 1.600 auf 1.850 m²
- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Bücher, Schreibwaren von 600 auf 1.300 m².

Darüber hinaus empfiehlt er dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Schriftlichen Darstellungen der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 - Aachen Arkaden Rothe Erde - gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege: bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche
- Bekleidung, Textilien: bis zu 7.700 m² Verkaufsfläche
- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik, Multimedia: bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche
- Sportartikel: bis zu 2.800 m² Verkaufsfläche
- Schuhe, Lederwaren: bis zu 1.850 m² Verkaufsfläche

Außerdem empfiehlt er dem Rat, die Stellungnahmen der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen Arkaden - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 - Aachen Arkaden - Rothe Erde, vereinfachte Änderung - zu beschließen.

Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Er beschließt, die Schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 857 - Aachen Arkaden - nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

1. Art der baulichen Nutzung / 1.1 Einkaufszentrum mit Dienstleistungen:

- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung, Textilien von 5.600 auf 7.700 m²

- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe, Lederwaren von 1.600 auf 1.850 m²
- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Bücher, Schreibwaren von 600 auf 1.300 m².

Darüber hinaus beschließt er nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Schriftlichen Darstellungen der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 - Aachen Arkaden Rothe Erde - gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege: bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche
- Bekleidung, Textilien: bis zu 7.700 m² Verkaufsfläche
- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik, Multimedia: bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche
- Sportartikel: bis zu 2.800 m² Verkaufsfläche
- Schuhe, Lederwaren: bis zu 1.850 m² Verkaufsfläche

Außerdem beschließt er, die Stellungnahmen der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat beschließt den so geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen Arkaden - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 - Aachen Arkaden - Rothe Erde, vereinfachte Änderung -.

Erläuterungen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen Arkaden - - II. (vereinfachte) Änderung

Der Investor des inzwischen fertig gestellten Einkaufszentrums Aachen Arkaden, die Fa. TCN, hatte mit Schreiben vom 20.08.2008 eine Änderung der zulässigen Sortimente beantragt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 16.000 m² soll nicht überschritten werden, vielmehr ist in einzelnen Sortimenten die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsflächen gewünscht.

Dieser Antrag wurde am 18.09.2008 in den Sitzungen der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und des Planungsausschusses beraten. Die Bezirksvertretung hat dem Planungsausschuss empfohlen, die geplante Änderung der Sortimente abzulehnen. Der Planungsausschuss folgte dieser Empfehlung nicht, sondern nahm die Ausführungen der Verwaltung lediglich zur Kenntnis.

Daher hat die Verwaltung anschließend, wie in der Sitzungsvorlage vorgeschlagen, den Arbeitskreis zum Städteregionalen Einzelhandelskonzept STRIKT beteiligt. Innerhalb dieses Arbeitskreises gibt es eine verbindliche Festlegung für die Durchführung von Beteiligungsverfahren. Dementsprechend hat die Städteregion am 21.10.2008 das Einzelhandelsgutachten von GfK Prisma sowie den Vordruck zur Begründung der Konsensfähigkeit des Vorhabens erhalten und umgehend an die Mitglieder des Arbeitskreises (IHK, Einzelhandelsverband, kreisangehörige Städte, Bezirksregierung Köln) mit der Bitte um Stellungnahme gesandt.

Die ursprünglich gesetzte Frist für die Abgabe der Stellungnahmen (05.11.) wurde verlängert, da die IHK Nachfragen zum Gutachten hatte. Aus diesem Grunde wurden sowohl TCN, als auch GfK Prisma zur Sitzung des Arbeitskreises am 06.11.2008 eingeladen. Einzelne Aspekte des Gutachtens wurden in diesem Rahmen erläutert, zu anderen Punkten hat der Gutachter im Anschluss schriftlich Stellung genommen. Diese Ausführungen wurden wiederum an die Mitglieder des Arbeitskreises weitergeleitet.

Schriftliche Stellungnahmen wurden eingereicht von IHK und Einzelhandelsverband. Zu beiden hat die Verwaltung einen Abwägungsvorschlag erstellt.

Die erläuterte, informelle Beteiligung von Behörden über den Arbeitskreis STRIKT entspricht nicht der üblichen Vorgehensweise der Verwaltung in der Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren. Allen Behörden, deren Belange von der geplanten Änderung der Verkaufsflächen betroffen sind, wurden jedoch alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt und Ihnen wurde eine angemessene Frist für die Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Darüber hinaus bestand im Arbeitskreis STRIKT die Gelegenheit, sich vom Investor sowie dem von ihm beauftragten Gutachter über die zu erwartenden Auswirkungen informieren zu lassen und Nachfragen zu stellen (siehe oben).

Entsprechend wurde allen rechtlichen Anforderungen an ein Änderungsverfahren Genüge getan.

Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Als Ergebnis der Beteiligung der Behörden empfiehlt die Verwaltung, die Stellungnahmen von IHK und Einzelhandelsverband zurückzuweisen und die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt vereinfacht zu ändern:

unter 1. Art der baulichen Nutzung / 1.1 Einkaufszentrum mit Dienstleistungen:

- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung, Textilien von 5.600 auf 7.700 m²
- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe, Lederwaren von 1.600 auf 1.850 m²
- Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche im Sortiment Bücher, Schreibwaren von 600 auf 1.300 m²

Ferner empfiehlt sie, den so geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen Arkaden - als Satzung zu beschließen.

Eine Änderung des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Änderung Nr. 93 des Flächennutzungsplanes 1980 - Aachen Arkaden Rothe Erde - (vereinfachte Änderung)

Die schriftlichen Darstellungen, die Bestandteil des Flächennutzungsplanes 1980 sind, ergänzen die grafischen Darstellungen im Hauptplan. Sie enthalten u.a. eine Auflistung der sonstigen Sondergebiete mit Angaben der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung.

Im Erläuterungsbericht zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes sind hierzu unter 3.1 Änderung des Flächennutzungsplan "Einkaufszentrum und Dienstleistungen" die einzelnen Sortimente mit Größenordnungen als Höchstwerte für die Verkaufsflächen festgelegt, die es im jetzigen vereinfachten Verfahren zu ändern gilt.

Empfehlung zum Änderungsbeschluss

Als Ergebnis der Beteiligung der Behörden empfiehlt die Verwaltung, die Schriftlichen Darstellungen zur 93. Änderung des Flächennutzungsplan 1980 vereinfacht zu ändern und die einzelnen Sortimente mit Größenordnungen als Höchstwerte für die Verkaufsflächen wie folgt festzulegen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege: bis zu 4.000 m²
- Bekleidung, Textilien: bis zu 7.700 m²
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto/Optik, Multimedia: bis zu 3.000m²
- Sportartikel_ bis zu 2.800 m²
- Schuhe, Lederwaren: bis zu 1.850 m²
- weitere Sortimentangebote im Rahmen der genannten Verkaufsflächenobergrenzen sind vorgesehen

Nähere Angaben zu weiteren zulässigen Sortimenten mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen sowie sonstige zulässige und unzulässige Nutzungen werden in den Schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen - Arkaden - II.(vereinfachte) Änderung, festgesetzt.

Anlage/n:

1. Schriftliche Festsetzungen
2. Begründung zur Änderung
3. Abwägungsvorschlag Behörden
4. Erläuterungsbericht FNP-Änderung