

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0517/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35138-2010
		Datum:	30.08.2011
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
<b>Bebauungsplan Nr. 935 - Breslauer Straße / Dresdener Straße - hier: Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
21.09.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung	
22.09.2011	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 935 – Breslauer Straße / Dresdener Straße – in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 935 – Breslauer Straße / Dresdener Straße – in der vorgelegten Fassung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Bauleitplanung fallen für den Haushalt der Stadt Aachen unmittelbar keine Kosten an.

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 935 - Breslauer Straße / Dresdener Straße -**

**hier: Offenlagebeschluss**

#### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage**

Zur Steuerung des Einzelhandels hat der Planungsausschuss am 11.10.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Verfahrensbereiche B-Plan Nr. 934 und 935 gefasst. Am 03.12.2009 hat der Planungsausschuss und am 09.12.2009 die Bezirksvertretung Aachen Mitte den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan gefasst.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. In der Zeit vom 31.01.2011 bis 11.02.2011 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar. Es wurden zehn Behörden an der Planung beteiligt. Bedenken zur Planung wurden nicht geäußert.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, hat ein Grundstückseigentümer, vertreten durch eine Anwaltskanzlei, Gebrauch gemacht.

#### **2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation**

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Dennoch sind der Vorlage die Eingabe und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Information beigelegt. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zur Planung.

Während der Bürgerinformation zum Bebauungsplan Nr. 935 wurden von einem betroffenen Grundstückseigentümer ein negativer Einfluss der Festsetzung auf die kaufmännische Tätigkeit und ein unzulässige Eingriff in das Eigentum beanstandet. Ziel des Bebauungsplans ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und nicht die weit reichende Einschränkung unternehmerischen Handels. Als Reaktion hierauf soll auf die Festsetzung nicht zentrenrelevanter Sortimente gänzlich verzichtet werden. Durch diese Öffnung der Planung wird ein breiterer Nutzungskorridor - ohne schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – geschaffen.

Zudem wurde angeregt auf die konkrete Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimenten zu verzichten und stattdessen ein einziges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum, mit undifferenzierter Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 11.800 m<sup>2</sup> festzusetzen. Der Forderung ein einziges Sondergebiet festzusetzen wird nicht gefolgt. Hingegen soll die Gesamtverkaufsfläche auf 11.800 m<sup>2</sup> erhöht werden und die übrigen Sortimentsbegrenzungen entfallen. Lediglich die Sortimente Elektroartikel etc. sollen je Sondergebiet auf eine maximale Verkaufsfläche in Kombination mit einer maximalen Verkaufseinheit von 1.700 m<sup>2</sup> begrenzt werden, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Weiterhin wurde angeregt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,6) auf GRZ 0,8 zu erhöhen. Auch dieser Eingabe soll nicht stattgegeben werden, da die gegenwärtige Bestandsnutzung durch eine GRZ von 0,6 und der Überschreitungsregel bis zu einer GRZ 0,9 für Nebenanlagen als völlig ausreichend angesehen wird.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Die beteiligten Behörden haben keine planungsrelevanten Sachverhalte angeregt.

### **4. Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 935 - Breslauer Straße / Berliner Ring - den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

#### **Anlagen:**

1.     Übersichtsplan
2.     Luftbild
3.     Abwägungsvorschlag Bürgerinformation
4.     Entwurf des Rechtsplanes
5.     Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6.     Entwurf der Begründung
7.     Sortimentsliste Aachen 2008
8.     Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003
9.     Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2007