

Änderung des Flächennutzungsplan AACHEN*2030

Bereich Schleidener Straße / Montebourgstraße

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Schleidener Straße / Montebourgstraße - ist aufgrund der Ziele der Landesplanung und gemäß der Voraussetzungen der Gebietszuweisung in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Einzelhandelsbetriebe die parallele Änderung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Da aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben die geplante Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb nicht umfassend in einer Mischbauflächendarstellung umgesetzt werden kann, können unzusammenhängende Restflächen im Flächennutzungsplan entstehen. Nachfolgend werden drei Varianten zur Umsetzung der Festsetzung aus dem Bebauungsplan für ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Diskussion gestellt, um eine Konformität mit der geplanten Nutzung und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB herzustellen:

Variante 1 zeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach und bezieht sich ausschließlich auf dessen vollständige Änderung in eine Sonderbaufläche. Die hierbei verbleibende Restfläche zwischen Sonderbaufläche und Wohnbaufläche bleibt im Rahmen dieser Variante als isolierte Mischbaufläche. Dadurch wird eine parzellenscharfe Zuordnung erzeugt, die dem Detaillierungsgrad und den Darstellungsschwellen im Flächennutzungsplan widerspricht. Eine visuelle Unterscheidung der Flächendarstellungen bzw. -zuweisungen in der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans (1:20.000) ist kaum möglich.

Variante 2 sieht ebenfalls die vollständige Darstellung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ vor. Infolge der Sondergebietsdarstellung bleibt jedoch eine restliche, isolierte Mischbaufläche zwischen Sonderbaufläche und Wohnbaufläche von 0,02 ha übrig, bei der ein zeichnerischer Flächenanschluss nicht möglich wäre. Im Rahmen dieser Variante wird daher vorgeschlagen, diesen Flächenanteil in die Darstellung einer Wohnbaufläche zu ändern. Zum einen wird dadurch eine Anpassung an die angrenzende Umgebungsnutzung geschaffen, zum anderen wird im Sinne des Flächennutzungsplans eine gesonderte Darstellung einzelner Parzellen verhindert.

Variante 3 stellt im Gegensatz zu den beiden anderen Vorschlägen nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche dar. Stattdessen verbleibt der Bereich an der Ecke Schleidener Straße/Montebourgstraße als Mischbaufläche nach jetziger Darstellung mit einer Größe von 0,07 ha im Flächennutzungsplan. Dieser Vorschlag begründet sich daraus, dass die Vorhabenplanung in diesem Bereich eine gemischte Nutzung des Gebäudes als Marktverwaltung und Praxen sowie eine Bäckerei vorsieht. Der FNP-Geltungsbereich dieser Variante beträgt somit eine Größe von 0,4 ha in Form der Sondergebietsdarstellung. Zudem wird dadurch die gesonderte Darstellung einer unverhältnismäßig kleinen Fläche verhindert, wie es in Variante 3 der Fall wäre. Die Beibehaltung der Mischbaufläche erhält die Zielaussage auf Ebene des Flächennutzungsplans und lässt Interpretationsspielraum für die nachgelagerte verbindliche Planung.

Im Zuge der zeichnerischen Änderung unabhängig von der ausgewählten Variante eine Anpassung der textlichen Darstellungen zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 zu vollziehen. Die Tabelle zur Auflistung der Sondergebiete mit der Zweckbindung für den Einzelhandel wäre wie folgt zu ergänzen:

Plandarstellung Nr.	Lage	Art der Nutzung	Max. VK Gesamt	Sortimente
SO EH (Nr.)	Sleidener Straße / Montebourgstraße	Nahversorgung	2.000 m ²	Max.10 % ZRS