

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0793/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 06.12.2012 Verfasser: FB 61/01 // Dez. III								
Bebauungsplan Nr. 947 - Jülicher Straße/ Wurmbach - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen der Jülicher Straße, dem Wurmbach und dem ehemaligen Versatz des Berliner Rings hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB									
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Datum</td> <td style="width: 25%;">Gremium</td> <td style="width: 25%;">Kompetenz</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>19.12.2012</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> <td></td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz		19.12.2012	Rat	Entscheidung	
Datum	Gremium	Kompetenz							
19.12.2012	Rat	Entscheidung							

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 947 zur Kenntnis.

Er beschließt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sämtliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Außerdem beschließt er den Bebauungsplan Nr. 947 - Jülicher Straße/ Wurmbach - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen der Jülicher Straße, dem Wurmbach und dem ehemaligen Versatz des Berliner Rings gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0741/WP16 – Offenlagebeschluss

FB61/0782/WP16 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 19.04.2012 mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung gem. §13a BauGB für Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen der Jülicher Straße, dem Wurmbach und dem ehemaligen Versatz des Berliner Rings beauftragt, die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich am 09.05.2012 diesem Beschluss an.

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 18.06.2012 bis 29.06.2012 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.

Am 04.10.2012 hat der Planungsausschuss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 947 - Jülicher Straße / Wurmbach - in der vorgelegten Fassung.“

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte in ihrer Sitzung am 26.09.2012 bereits aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.10.2012 bis einschließlich 19.11.2012 statt. Parallel dazu wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Zur öffentlichen Auslegung wurden keine abwägungsrelevanten Belange zur Planung vorgebracht.

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung haben die Rechtsanwälte CBH, die den Eigentümer des brachliegenden Gewerbegrundstückes vertreten, eine Eingabe, datiert vom 04.12.2012 und eingegangen am 04.12.2012 per Fax, vorgebracht. Die öffentliche Auslegung endete bereits am 19.11.2012, damit ist der Eingang nicht fristgerecht erfolgt.

Auch wenn eine Beratung in den Sitzungen der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 05.12.2012 und des Planungsausschusses am 06.12.2012 aufgrund des verspäteten Eingangs nicht mehr möglich war, sind alle bis zur Ratssitzung vorgebrachten Anregungen in eine Abwägung zu bringen.

In der als Anlage beigefügten Eingabe werden drei Aspekte genannt:

1. Die Rechtsanwälte wiederholen ihr Anliegen, für das besagte Grundstück ein Mischgebiet und die Festsetzung der Höhe des Bestandsbaus zu beschließen.
2. Sie begründen diese Forderungen damit, dass das Grundstück nicht wirtschaftlich nutzbar sei, wenn nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werde, da im Bebauungsplan Einschränkungen durch den Ausschluss aller Abstandsklassen des Abstanderlasses und durch Begrenzungen hinsichtlich der Sortimente beim Einzelhandel festgesetzt würden.
3. Es wird bezweifelt, dass eine ordnungsgemäße und vollständige Ermittlung der im betreffenden Bereich vorhandenen Lärmbelastungen stattgefunden habe; die Planung basiere lediglich auf Vermutungen.

Zu 1.

Die Eingaben zur Höhe und zum Mischgebiet wurden bereits zum Offenlagebeschluss behandelt. Sowohl Bezirksvertretung Aachen-Mitte als auch Planungsausschuss haben dem Rat der Stadt aufgrund des Abwägungsvorschlags der Verwaltung empfohlen, diese Anregungen zurückzuweisen.

Zu 2.

Bei der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll die Höhe und die Überbaubarkeit des Grundstückes durch den § 34 BauGB beurteilt werden. Die Gebäude genießen hierbei einen Bestandsschutz.

Eine Beurteilung nach § 34 BauGB bezieht die umgebende Bebauung ein. Bei der Umgebung handelt es sich zum überwiegenden Teil um gewerbliche Betriebe, die bereits langfristig existieren und in der vorhandenen Baustruktur ein wirtschaftliches Auskommen haben. Da das Grundstück momentan nur gering überbaut ist, können gemäß § 34 BauGB weitere Gebäude mit Höhen bis zu 17 m bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen errichtet werden. Der § 34 BauGB ermöglicht hinsichtlich Höhe und Überbaubarkeit eine für gewerbliche Nutzung dort übliche Auslastung.

Der Ausschluss der Abstandsklassen bedeutet für das Gelände eine Einschränkung, die bereits durch die Existenz der Wohnbebauung aus dem Jahre 1922 und 1960 gegeben ist. Die Einschränkung hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung entspricht den Zielen des Einzel- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen.

Die Berücksichtigung der Eingabe kann nicht empfohlen werden.

Zu 3.

Die Lärmberechnungen basieren auf den Gutachten und Betriebsbeschreibungen der Bauantragsunterlagen der vorhandenen Betriebe und Wohngebäude. Es handelt sich daher nicht um Vermutungen, sondern um die Daten der genehmigten Nutzungen. Die Lärmpegelbereiche wurden anhand allgemein anerkannter Methoden errechnet.

Die Berücksichtigung der Eingabe kann nicht empfohlen werden

Die Verwaltung empfiehlt, die nachträglich zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ebenso wie die bereits zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Eingaben zurück zu weisen und den Bebauungsplan Nr. 947 in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Eingabe vom 04.12.2012

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan