

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0115/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35001-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	21.01.2015
		Verfasser:	FB 61/01 // Dez. III
IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A - Gewerbepark Brand (ehem. Gewerbegebiet Camp Pirotte) - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand im Bereich zwischen Eckenerstraße und Nordstraße hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
11.02.2015	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A zur Kenntnis.

Er beschließt, den Bebauungsplan gem. §13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- a. Auf dem Flurstück 72, zwischen Nordstraße und der neuen südlichen Erschließungsstraße wird eine 746m² große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt;
- b. die öffentliche Verkehrsfläche, die von der südlichen Erschließungsstraße im Gewerbepark an dem Flurstück 64 endet, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE2) festgesetzt;
- c. Pkt. 1.5 der Schriftlichen Festsetzungen wird herausgenommen, so dass Wohnungen für bestimmte Personenkreise in allen Zonen des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig sind.
- d. Pkt. 1.6 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass der Nachweis schalltechnischer Maßnahmen für die schutzbedürftigen Wohnräume für alle Zonen des Gewerbegebietes erforderlich ist;
- e. Pkt. 5.2 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass ein/e maximale Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 6,0m Breite zulässig ist. Eine weitere Zufahrt oder eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn anhand von Schleppekurven der Nachweis erbracht wird, dass diese für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist;
- f. Die Kennzeichnungen „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind A und B“ werden herausgenommen werden; ebenso werden die entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen Pkt. 4.3 und 4.4 und der Hinweis Pkt. 1 herausgenommen;

Er beschließt weiterhin diese IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A - Gewerbepark Brand (ehem. Gewerbegebiet Camp Pirotte) - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand im Bereich zwischen Eckenerstraße und Nordstraße gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlage FB61/0054/WP17 – IV. Änderung Bebauungsplan Nr. 828 A, Empfehlung zum Satzungsbeschluss – einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Bebauungsplan Nr. 828 A – Gewerbegebiet Camp Pirotte – wurde am 11.01.2007 rechtskräftig. Die innere Erschließungsanlage ist seit Ende 2013 fertiggestellt. Seitdem wird das Areal des Gewerbegebietes entwickelt. Erste Grundstücke sind bereits veräußert, weitere Kaufoptionen liegen bereits vor.

Bei der Vermarktung der Flächen hat sich herausgestellt, dass es Festsetzungen gibt, die zu nicht beabsichtigten Nachteilen führt. Zudem haben sich Rahmenbedingungen geändert, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden müssen.

Die Verwaltung hatte daher der Bezirksvertretung Aachen-Brand sowie dem Planungsausschuss vorgeschlagen, den Bebauungsplan NR. 828 A mit einer IV. vereinfachten Änderung die Festsetzungen den geänderten Anforderungen und Rahmenbedingungen anzupassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Grundzüge der Planung, mit dem Ziel, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln, sind hiervon nicht betroffen.

Die Verwaltung hatte im Einzelnen folgende Änderungen vorgeschlagen:

- a. Auf dem Flurstück 72, zwischen Nordstraße und der neuen südlichen Erschließungsstraße wird eine 746m² große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt;
- b. die öffentliche Verkehrsfläche, die von der südlichen Erschließungsstraße im Gewerbepark an dem Flurstück 64 endet, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE2) festgesetzt;
- c. Pkt. 1.5 der Schriftlichen Festsetzungen wird herausgenommen, so dass Wohnungen für bestimmte Personenkreise in allen Zonen des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig sind.
- d. Pkt. 1.6 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass der Nachweis schalltechnischer Maßnahmen für die schutzbedürftigen Wohnräume für alle Zonen des Gewerbegebietes erforderlich ist;
- e. Die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, zwischen dem Vennbahnweg und der nördlichen Erschließungsstraße, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE 3) festgesetzt;
- f. Pkt. 5.2 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass ein/e maximale Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 6,0m Breite zulässig ist. Eine weitere Zufahrt oder eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn anhand von Schleppkurven der Nachweis erbracht wird, dass diese für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist;

- g. Die Kennzeichnungen „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind A und B“ werden herausgenommen werden; ebenso werden die entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen Pkt. 4.3 und 4.4 und der Hinweis Pkt. 1 herausgenommen;

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand ist ihrer Sitzung am 03.12.2014 dem Beschlussvorschlag der Verwaltung im Wesentlichen gefolgt, hat allerdings den Punkt e. aus ihrer Beschlussempfehlung gestrichen.

Der Planungsausschuss hat sich am 15.01.2015 mit der Angelegenheit beschäftigt und sich der Beschlussfassung der Bezirksvertretung ebenfalls unter Streichung des Punktes e. angeschlossen.

Die Verwaltung hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung aufgrund der Beschlussfassung in beiden Gremien überarbeitet, so dass der Bereich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze nicht geändert wird, und die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ weiterhin gilt.

Die Verwaltung schlägt vor, die IV. Änderung in der vorgelegten, von Bezirksvertretung Aachen-Brand und Planungsausschuss empfohlenen Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Begründung zur Bebauungsplanänderung
Schriftliche Festsetzungen