

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0169/WP17 Status: öffentlich AZ: 35028-2010 Datum: 07.04.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee / Elleter Feld - Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <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>29.04.2015</td> <td>B 3</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.05.2015</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	29.04.2015	B 3	Anhörung/Empfehlung	07.05.2015	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
29.04.2015	B 3	Anhörung/Empfehlung								
07.05.2015	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 922 -Charlottenburger Allee/Elleter Feld- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß

§ 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

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

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld- in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	218.300	218.300	186.700	186.700	405.000	405.000
Auszahlungen	13.700	13.700	13.300	13.300	27.000	27.000
Ergebnis	232.000	232.000	200.000	200.000	432.000	432.000
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	11.400	11.400	11.100	11.100	0	0
Abschreibungen	8.300	8.300	9.700	9.700	0	0
Ergebnis	19.700	19.700	20.800	20.800	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 922 -Charlottenburger Allee/Elleter Feld- Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen hier: Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage)

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 722 -Elleter Feld III-, der seit dem 28.02.1985 rechtskräftig ist. Es ist davon auszugehen, dass der alte Bebauungsplan Nr. 722 einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten wird. Daher hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 01.04.2004 einen Aufstellungsbeschluss (A 155) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 722 gefasst, mit dem Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes und der Steuerung des Einzelhandels. Die Verwaltung hatte einen Entwurf zur Entwicklung eines Gewerbegebietes erarbeitet, der dem Planungsausschuss am 08.03.2007 zur Programmberatung vorgelegt wurde. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung in dieser Sitzung, für das Plangebiet -Gewerbegebiet Charlottenburger Allee- einen Bebauungsplan zu bearbeiten und die vorgetragenen Anregungen, insbesondere die Reduzierung der Baukörper, die Veränderung der Position der Baukörper, die Rücknahme bzw. Begrenzung der Höhenentwicklung und die vorgezogene Durchführung von Begrünungsmaßnahmen in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Am 15.11.2007 wurden dem Planungsausschuss zwei Varianten, unter Berücksichtigung der in der Sitzung am 08.03.2007 vorgetragenen Anregungen, zur Beratung vorgelegt. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung, einen Bebauungsplan zu erarbeiten und die frühzeitige Beteiligung mit beiden Varianten durchzuführen, wobei die Präferenz des Ausschusses bei Variante 1 lag. Am 19.12.2007 schloss sich die Bezirksvertretung dem Beschluss des Planungsausschusses an und gab ebenso der Variante 1 den Vorzug.

Der Umweltausschuss nahm den Umweltbericht in seiner Sitzung am 19.02.2008 zur Kenntnis und empfahl dem Planungsausschuss dessen Integration in den Bebauungsplan sowie eine landschaftlich angemessene Eingrünung und eine abgestufte Bebauung im Sinne der jetzigen Topographie zum Haarbachtal hin. Eine erneute Beratung erfolgt im Umweltausschuss am 28.04.2015.

Die Variante I wurde als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes verwendet, wobei das Plangebiet so verändert wurde, dass nur der Bereich des bestehenden Bebauungsplan Nr. 722 überplant wird. Die angrenzenden Flächen, für die der städtebauliche Vorentwurf eine parkähnliche Gestaltung vorsah, ist nicht mehr Bestandteil des jetzigen Bebauungsplanverfahrens. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist die Erschließungsstraße verkürzt, da eine Anbindung des westlich angrenzenden Privatgrundstücks aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist.

2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Die in diesem Bereich greifende Darstellung der Änderung Nr. 5 des Flächennutzungsplans (bekanntgemacht am 29.11.1985) stellt den Planbereich als „Grünfläche“, mit der Kennzeichnung „geplante Tennisanlage“ und „geplante Tennishalle“ dar.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche zur Arrondierung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes.

Der Änderungsbereich entspricht in den Grundzügen dem Flächennutzungsplanentwurf, der bereits 2008 in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegt wurde. Im Verlauf der Planung sind die Abgrenzungen geringfügig verändert worden. Der erforderliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist kleiner, somit nicht deckungsgleich mit dem des Bebauungsplans.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden.

Die Arrondierung entspricht dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Abs. 3 ist die erforderliche Anpassung von „Grünfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ parallel zum Bebauungsplan fortzuführen.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.01.2008 bis 08.02.2008 in Form einer Ausstellung und einer Bürgeranhörung im Bezirksamt Aachen-Haaren statt. Ausgestellt wurden die Planunterlagen der zwei Varianten mit den dargestellten Planungszielen und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 29.01.2008 wurde von 18.00 bis 19.00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung im Bezirksamt Haaren durchgeführt. Sowohl der Entwurf des Bebauungsplans als auch der Entwurf der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung mit einer entsprechend vergrößerten Darstellung des Änderungsbereiches lagen aus.

Die Mitarbeiter der Verwaltung standen im Zeitraum von 18:00 bis 19:00 zur Verfügung, es sind jedoch keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Der BUND lehnt die Planung ab, da Flächenreserven auf städtischem und privatem Grund ausreichend vorhanden seien. Außerdem wurde bemängelt, dass das Minimierungspotential nicht ausreichend ausgeschöpft wird. Daher wurden die Reduzierung der Bebauungsdichte und der Gebäudehöhe, sowie die Vergrößerung der Grünzone angeregt.

Da der Bedarf an Gewerbeflächen gegeben ist, und aus städtebaulicher Sicht mit der Planung ein angemessenes und wirtschaftlich tragbares Verhältnis zwischen Grünfläche und Gewerbefläche angestrebt wird, wird empfohlen der Anregung nicht zu folgen.

Die Eingabe der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit) beigefügt.

4. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, wovon drei Stellungnahmen eingereicht haben.

Der Kampfmittelräumdienst weist auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hin, da der Planbereich im ehemaligen Kampfgebiet liegt.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf im Boden erhaltene archäologische Relikte vorliegen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Niederung des Haarbaches und der feuchten Bodenbedingungen bestehen aber gute Erhaltungsbedingungen für Pflanzenreste, Früchte, Holz oder Gebäudereste. Daher sollte die Stadtarchäologie frühzeitig vom Beginn der Erdarbeiten unterrichtet werden, damit die Erdarbeiten archäologisch begleitet werden.

Daraufhin wurde im November 2009 eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch die Stadtarchäologie Aachen durchgeführt. Dabei wurde eine ca. 20qm große Erdverfärbung angetroffen, bei der es sich um eine Materialentnahmegrube zur Lehmgewinnung handeln könnte. Einer Bebauung steht nichts im Wege. Der Bereich muss aber bei einer Bebauung vorab archäologisch untersucht bzw. vor einer Zerstörung ausgegraben werden.

Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Behörden) beigefügt.

5. Offenlagebeschluss

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet und eine Tennisanlage. Der Bebauungsplan wurde an dieser Stelle nicht realisiert und es besteht auch kein Bedarf mehr für eine Tennisanlage. Daher soll mit dem Bebauungsplan Nr. 922 der Bereich für die Tennisnutzung überplant und als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 115, die Sicherung des Gewerbebestandes und die Steuerung des Einzelhandels, planungsrechtlich umgesetzt werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes hat die Untere Bodenschutzbehörde auf die nachteiligen Auswirkungen auf den schützenswerten Boden verwiesen, der mit einer Versiegelung durch

Gebäude und Verkehrsflächen vollständig beeinträchtigt wird. Daher soll eine bodenkundliche Baubegleitung den sachgerechten Umgang mit dem Boden schon während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sicherstellen. Diese gutachterliche Begleitungspflicht soll im Kaufvertrag sichergestellt werden.

Die Planung hat Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Die überbaubare Fläche rückt an den engeren Talraum des Haarbachs heran und reduziert damit den klimawirksamen Ausgleichsraum der Freifläche. Der Bebauungsplan trifft kleinteilige Abgrenzung für die Gebäudehöhenfestsetzungen, damit sichergestellt ist, dass die maximale Gebäudehöhe von 10,0m über NHN an keiner Stelle im Plangebiet überschritten wird. Zusammen mit den Festsetzungen von Dachbegrünungen und dem Anpflanzstreifen sollen diese nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima minimiert werden. Die Dachbegrünung soll zusätzlich im Kaufvertrag geregelt werden.

Mit den o.g. Maßnahmen sollen die nachteiligen Auswirkungen minimiert werden und das Plangebiet zugunsten einer gewerblichen Nutzung entwickelt werden, da eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Aachen besteht. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes an dieser Stelle wird das vorhandene Gewerbegebiet an der Charlottenburger Allee arrondiert.

Daher empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Für das beabsichtigte Vorhaben soll der Flächennutzungsplan so geändert werden, dass die Darstellung "Grünflächen" herausgenommen und in "Gewerbliche Bauflächen" geändert wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7. Längsprofil Straße
8. Anlage zum Umweltbericht - Grünordnungsplan

9. FNP - Begründung mit Umweltbericht
10. FNP - Verfahrensplan