

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0231/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 04.08.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/201									
Bebauungsplan Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten. 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 - Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 35%;">Gremium</td> <td style="width: 45%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>02.09.2015</td> <td>B-1</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.09.2015</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	02.09.2015	B-1	Anhörung/Empfehlung	17.09.2015	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
02.09.2015	B-1	Anhörung/Empfehlung								
17.09.2015	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

De Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, 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. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- in der vorgelegten Fassung.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten-

hier: Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Aufstellungsbeschluss	PLA:	21.04.2005
- Programmberatung	PLA:	04.12.2014
- Programmberatung	Bezirk:	21.01.2015
- Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	vom	16.03. bis zum 27.03.2015
- öffentliche Anhörung	am	17.03.2015

Wenn auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 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 16.03.2015 bis 27.03.2015 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten zusätzlich die Möglichkeit, sich in der öffentlichen Anhörungsveranstaltung über die Planung zu informieren und sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 11 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurde lediglich eine Anregung vorgebracht. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben ca. 120 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Der Flächennutzungsplan (FNP 1980) weicht mit seinen Darstellungen von den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans ab. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

Die Bürgerinnen und Bürger befürchten vor allem, mögliche Verkehrsprobleme und zusätzliche Belastungen des bestehenden Straßennetzes durch Verkehre aus dem neuen Wohngebiet. Die Sorgen der Anwohner wurden geprüft und die Auswirkungen eingeschätzt. Nach der Prognose ist mit einem Anstieg der Verkehrsbelastung um 56 Fahrten je Spitzenstunde zu rechnen. Die Auswirkungen auf die umgebenden öffentlichen Straßen, werden jedoch von der zuständigen Fachverwaltung als verträglich eingestuft. Die

Befürchtung der Anwohner, dass ein hoher Anteil dieses Verkehrs in die westlichen Wohngebiete strömt wird nicht geteilt. Durch die verwinkelte Führung der Planstraße und die geplante Beschränkung als Spielstraße, ist von einer Nutzung als Abkürzung nicht auszugehen, so dass eine Trennung der Planstraße durch eine Abpollerung –wie durch die Anwohner gewünscht- nicht sinnvoll erscheint. Sollten sich widererwarten doch erhebliche Belastungen im Bereich der Straße Am Tiergarten einstellen, kann die zuständige Behörde jederzeit reagieren und geeignete Maßnahmen anordnen.

Weiterhin wird befürchtet, dass die Anzahl der Stell- und Parkplätze im Wohngebiet nicht ausreicht und sich in der Folge der Parkdruck in die benachbarten Wohngebiete verlagert. Hierzu ist festzustellen, dass auf der Ebene des Bebauungsplans keine verbindliche Regelung des ruhenden Verkehrs erfolgen kann. Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurde jedoch darauf geachtet, dass ausreichend Flächen für die Unterbringung notwendiger privater Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet und öffentlicher Parkplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind, um den erforderlichen Bedarf im Wohngebiet zu decken.

Ein weiteres Augenmerk wird auf die Überplanung der Bestandsimmobilie, Eilendorfer Straße 143 (Flurstück 433 und 454), gelegt. Die Grundstücke liegen inmitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens und werden durch diesen überplant. Aus dem bisher - durch den Bebauungsplan Nr. 4 Brand - festgesetzten Gewerbegebiet soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 964 ein allgemeines Wohngebiet werden. Eine Enklave eines Gewerbegebietes inmitten eines Wohngebietes ist aus städtebaulichen Gründen nicht denkbar. Die Verwaltung war bestrebt eine einvernehmliche Lösung zwischen den Interessen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer sowie den Zielen des Bebauungsplans herbeizuführen. Leider konnte keine umsetzbare Lösung gefunden werden. Der Bebauungsplan Nr. 964 soll nun das Gewerbegrundstück planungsrechtlich in eine Wohnnutzung wandeln. Da derzeit bauordnungsrechtlich keine gewerbliche Nutzung genehmigt ist und das Grundstück in eine wirtschaftlich höherwertige Nutzung gewandelt wird, ist mit einer Entschädigungsforderung gegen die Stadt Aachen nicht zu rechnen. Dennoch soll dem Grundstückseigentümer, um unnötige Härten zu vermeiden, ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden werden. Dieser aktive Bestandsschutz bringt dem Eigentümer zusätzliche Möglichkeiten die Bestandsimmobilie zu nutzen und in einem begrenzten Umfang auch zu entwickeln.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat in der Stellungnahme vom 13.04.2015 auf ein verliehenes Bergwerksfeld, Minerva, hingewiesen und eine Beteiligung der Eigentümerin, EBV GmbH, empfohlen. Die Bergwerkseigentümerin, EBV GmbH, wird am Bauleitplanverfahren in der Phase der öffentlichen Auslegung beteiligt. Aus Erfahrungen bei anderen Bauleitplanverfahren im Umfeld, ist mit Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf die Planung nicht zu rechnen.

4. Offenlagebeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Das Bauleitplanverfahren wird als Verfahren gem. § 11 Baugesetzbuch mit einem städtebaulichen Vertrag durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag regelt u.a. die Übernahmen von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Vorhabenträger tragen wird. Der Stadt Aachen entstehen durch die Bauleitplanung und deren Umsetzung keine Kosten. Im städtebaulichen Vertrag sollen neben der Erstellung der Erschließungsanlagen auch die Herstellung der öffentlichen Grünfläche sowie eine Ausgleichszahlung zur Ertüchtigung des vorhandenen Kinderspielplatzes an der Straße "AmTiergarten" zulasten des Vorhabenträgers geregelt werden. Außerdem soll eine Einmalzahlung zur Übernahme der Unterhaltungskosten der öffentlichen Grünfläche vereinbart werden. Die beabsichtigten Regelungen im städtebaulichen Vertrag haben zum Ziel, den Vorhabenträger an den Lasten der Gebietsinfrastruktur zu beteiligen und die Stadt Aachen von diesen Lasten freizustellen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Stellungnahmen u. Abwägungsvorschlag der Behörden
9. Baumbilanzierungsplan
10. Grünflächen Bestand
11. Grünflächen Planung