

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0398/WP17-1 Status: öffentlich AZ: 35028-2010 Datum: 07.03.2016 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III						
<p align="center"><b>Bebauungsplan Nr. 922 -Charlottenburger Allee/Elleter-Feld und          Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 für den Planbereich          im Stadtbezirk Aachen-Haaren im Bereich zwischen Charlottenburger          Allee und Haarbachtal          hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan          Beschluss der Flächennutzungsplanänderung</b></p>							
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>06.04.2016</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	06.04.2016	Rat	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
06.04.2016	Rat	Entscheidung					

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 922 sowie zur Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis.

Er beschließt, den Bebauungsplan Nr. 922 – Charlottenburger Allee/Elleter Feld - gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB in Anwendung des § 13 Baugesetzbuch wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen von 169,00m ü. NHN und 167,00m NHN im nördlichen Teilbereich werden zusammengefasst und in eine maximale Gebäudehöhe von 168,00m ü. NHN geändert.

Der Rat beschließt weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zu sämtlichen Verfahrensschritten der beiden Bauleitplanverfahren, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Haaren im Bereich zwischen Charlottenburger Allee und Haarbachtal gemäß § 10 (1) BauGB in der geänderten Fassung als Satzung und die Begründung hierzu.

Des Weiteren beschließt der Rat die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0318/WP17 – Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung

FB 61/0398/WP17 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des großen Bebauungsplanes Nr. 722 - Elleter Feld III -, der seit dem 28.02.1985 rechtskräftig ist. In dieser Teilfläche setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen „Gewerbegebiet“ und „Grünfläche, Tennisanlage“ fest. Aufgrund einzelner Festsetzungen ist davon auszugehen, dass der alte Bebauungsplan Nr. 722 einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten würde. Daher hatte der Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 01.04.2004 einen Aufstellungsbeschluss (A 155) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 722 gefasst, mit dem Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes und Steuerung des Einzelhandels.

Nach erfolgter Programmberatung im Planungsausschuss und in der Bezirksvertretung Aachen-Haaren fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.01.2008 bis 08.02.2008 in Form einer Ausstellung und einer Bürgeranhörung im Bezirksamt Aachen-Haaren statt, wobei sowohl der Entwurf des Bebauungsplans als auch der Entwurf der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung mit einer entsprechend vergrößerten Darstellung des Änderungsbereiches auslagen.

Das Verfahren wurde zunächst nicht weitergeführt, da ein Interesse eines Unternehmens bestand, das Grundstück zu erwerben. Hierzu waren firmeninterne Vorprüfungen erforderlich und der Firma wurde Gelegenheit gegeben, diese Prüfungen durchzuführen, bevor das Verfahren weitergeführt wird. Die Firma entschied sich nicht für den Kauf des Grundstückes.

Nachdem ein weiteres Unternehmen Interesse bekundet hatte, den größten Teil der Fläche zu erwerben, um hier ein Bürogebäude und die entsprechend erforderlichen Stellplätze ebenerdig zu errichten, wurde das Verfahren 2015 wieder aufgenommen.

Die ursprüngliche Vorlage für den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss wurde in der Bezirksvertretung Aachen-Haaren am 04.11.2015 beraten. Die Bezirksvertretung hatte die Erweiterung des Baugebietes über die alten Festsetzungen des Gewerbegebietes hinaus nachdrücklich ablehnt.

Der Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 19.11.2015 die Verwaltung beauftragt, die Planung basierend auf einem in der Sitzung vorgelegten Konzept des Investors unter Berücksichtigung der folgenden Maßgaben zu überarbeiten:

- Durch Verschieben der Baugrenze ist ein Abstand von 50m zwischen Bebauung und Nirmir Weg sicherzustellen.

- Die überbaubare Fläche soll in etwa in der Flucht des östlichen Endes des Wendehammers begrenzt werden.
- Nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße und begrenzt durch die o.a. Baugrenzen soll keine überbaubare Fläche, sondern Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung "Fläche für Stellplätze" festgesetzt werden.

Die überarbeitete Planung einschließlich des entsprechend überarbeiteten Umweltberichts wurde dem Ausschuss in der Dezembersitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Er beschloss mehrheitlich die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der vorgelegten Fassung mit den Maßgaben, dass vertraglich abzusichern ist, dass für die Stellplatzflächen außerhalb der Fahrgassen Rasengittersteine verwendet werden und dass die Stellplatzflächen je angefangene 12 Stellplätze mit einem Baum zu begrünen sind. Außerdem beschloss er, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung fand in der Zeit vom 18.01.2016 bis zum 19.02.2016 im Verwaltungsgebäude am Marschierort statt. Außerdem waren die Unterlagen im Internet einzusehen.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren hat am 16.03.2016 über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten und entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung beschlossen, mit der Ergänzung, dass die Gebäudehöhen entsprechend der Topografie zu staffeln seien.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 17.03.2016 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigt. Aufgrund der Beschlussfassung in der Bezirksvertretung wurde die Höhensituation im Bebauungsplangebiet anhand eines Schemaschnitts (s. Anlage) erläutert. Der Planungsausschuss hat den folgenden Beschluss gefasst:

*„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.*

*Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 922 – Charlottenburger Allee/Elleter Feld - gemäß § 4a (3), Satz 4 BauGB in Anwendung des § 13 Baugesetzbuch wie folgt vereinfacht zu ändern:*

- *Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen von 169,00m ü. NHN und 167,00m NHN im nördlichen Teilbereich werden zusammengefasst und in eine maximale Gebäudehöhe von 168,00m ü. NHN geändert.*

*Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - gemäß § 10 (1) BauGB in der geänderten Fassung als Satzung zu beschließen.*

*Des Weiteren empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung zu beschließen.“*

**Anlage/n:**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 922

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 922

Schemaschnitt

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 922

Begründung zur FNP-Änderung Nr. 106

Zusammenfassende Erklärung zur FNP-Änderung Nr. 106