

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0513/WP17 Status: öffentlich AZ: 35013-2013 Datum: 01.08.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Empfehlung zur vereinfachten Änderung - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
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>31.08.2016</td> <td>B-1</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.09.2016</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	31.08.2016	B-1	Anhörung/Empfehlung	01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
31.08.2016	B-1	Anhörung/Empfehlung								
01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des §13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 433 im Bereich der Abtreppung um 5,20 m in südlicher Richtung.

Sie 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. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des §13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 433 im Bereich der Abtreppung um 5,20 m in südlicher Richtung.

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. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage

- | | | | | |
|--|----------|---------------|--------|--------------------|
| - Aufstellungsbeschluss | PLA | 21.04.2005 | Allris | A61/0117/WP15 |
| - Programmberatung | PLA | 04.12.2014 | Allris | FB61/0081/WP17 |
| - Programmberatung | Bezirk 1 | 21.01.2015 | Allris | FB61/0081/WP17 |
| - Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB | | vom 16.03. | | bis zum 27.03.2015 |
| - Öffentliche Anhörungsveranstaltung | | am 17.03.2015 | | |
| - Beschluss der öffentlichen Auslegung Bezirk 1 | | 02.09.2015 | Allris | FB61/0231/WP17 |
| - Beschluss der öffentliche Auslegung PLA | | 17.09.2017 | Allris | FB61/0231/WP17 |
| - Öffentliche Auslegung Behörden | | vom 26.10. | | bis zum 27.11.2015 |
| - Öffentliche Auslegung Öffentlichkeit | | vom 23.05. | | bis zum 01.07.2016 |

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde in der Zeit zwischen dem 26.10. und 27.11.2015 durchgeführt. Sowohl der Öffentlichkeit als auch den Trägern öffentlicher Belange wurde in diesem Zeitraum die Planung im Internet als auch in der Planoffenlage für einen Monat zugänglich gemacht. Nach dem Offenlagezeitraum wurde festgestellt, dass der Rechtsplan in der öffentlichen Auslegung aufgrund eines Übertragungsfehlers nicht mit dem Rechtsplan des Offenlagebeschlusses übereinstimmt. Bei dem Rechtsplan in der Offenlage fehlte im "Allgemeinen Wohngebiet WA II" die Zulässigkeit von Doppelhäusern. Wie von den Gremien beschlossen, und von der Vorhabenträgerin gewollt, sollten sowohl Doppelhäuser als auch Einzelhäuser im WA II zulässig sein. Nach Empfehlung des Fachbereiches Recht, wurde die Offenlage für die Bürger und Bürgerinnen wiederholt. Neben der öffentlichen Bekanntmachung wurden diejenigen Bürger über die Wiederholung informiert, die in der fehlerhaften Offenlage bereits eine Stellungnahme abgegeben hatten. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nicht wiederholt, da nach Prüfung eine Korrektur für die Behördenstellungen keinerlei Relevanz gehabt hätte. Der optionale Bau von Doppelhäusern bleibt hinter der baulichen Dichte von Hausgruppen zurück, so dass bezüglich der durchgeführten Behördenbeteiligung von einer Worst-Case-Betrachtung auszugehen ist. Die optionale Zulässigkeit, auch von Doppelhäusern, reduziert die Dichte und damit das mögliche Konfliktpotential, durch Verkehr, Beseitigung von Niederschlagswasser, Emissionen etc..

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der öffentlichen Auslegung haben ausschließlich die Eigentümer der Parzelle 433 Stellungnahmen abgegeben. Zum einen haben der Vater (Grundeigentümer) und zum anderen sein Sohn (Architekt) zur Planung Stellung genommen. In der Stellungnahme zeigt sich die Familie grundsätzlich recht zufrieden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auf ihrem Grundstück. Der Bebauungsplan räumt –zur Vermeidung unnötiger Härten- einen erweiterten Bestandschutz ein, den die Familie ggf. zu einem Umbau als Etagenwohnung nutzen möchte. Dies erscheint unter der Berücksichtigung der Einschränkungen in den Festsetzungen grundsätzlich denkbar, bedarf aber einschränkend einer

konkreten Prüfung. Bezüglich der tatsächlichen bzw. bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung des gewerblichen Teils der Bestandsimmobilie besteht ein Dissens zwischen der Auffassung der Familie und der bauordnungsrechtlichen Einschätzung der Bauordnungsbehörde. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 964 stützen sich bezüglich möglicher gewerblicher Lärmimmissionen auf die Annahme einer ungenehmigten Gewerbenutzung gemäß der Einschätzung der Bauordnungsbehörde. Insoweit musste eine Berücksichtigung gewerblicher Immissionen auf das umgebende Wohngebiet nicht erfolgen. Sollte eine gewerbliche Nutzung auf der Parzelle 433 beantragt werden, muss diese den Schallschutzanspruch des umgebenden Wohngebietes berücksichtigen.

2.1 Vereinfachte Änderung der zeichnerischen Festsetzung

Darüber hinaus besteht der Wunsch, die überbaubaren Grundstücksflächen um die Fläche einer Freitreppe zu erweitern. Dem Anliegen soll entsprochen werden, um einen ggf. notwendigen barrierefreien Zugang über einen Aufzug zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen des bereits festgesetzten Vorsprungs sollen um 5,20m in Richtung Süden verlängert werden. Die gewünschte Erweiterung ist marginal, berührt die Grundzüge der Planung nicht und hat keine negativen Auswirkungen auf das angestrebte städtebauliche Konzept. Entsprechend § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB ist eine vereinfachte Änderung der Planung notwendig. Betroffen ist nur der Grundstückseigentümer, der selbst den Änderungswunsch geäußert hat. Insoweit ist eine eingeschränkte Beteiligung nicht erforderlich, so dass die Änderung der Planung unmittelbar zum Satzungsbeschluss erfolgen soll.

Die Ergänzung der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Vorher-/Nachher-Darstellung ist als Anlage beigefügt.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anlässlich der öffentlichen Auslegung wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Hiervon haben drei eine abwägungsrelevante Anregung abgegeben.

Straßenverkehrsbehörde

Die Anregung bezieht sich im Wesentlichen auf die Ausführung der Verkehrsanlagen. Es handelt sich hierbei um Anregungen, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen umgesetzt werden können. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern der nachgeschalteten Ausführungsplanung. Die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde wurde der zuständigen Fachabteilung zugestellt. Eine Regelung des ruhenden Verkehrs der Wohngebäude (notwendige Stellplätze) ist ebenfalls nicht direkt durch den Bebauungsplan möglich, sondern obliegt dem nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren. Die öffentlichen Parkplätze fanden bei der Bauleitplanung durch ausreichend bemessene öffentliche Straßenverkehrsflächen Berücksichtigung.

Untere Bodenschutzbehörde

Innerhalb des Plangebietes ist eine Altlastenverdachtsfläche vorhanden deren Sanierung durch den städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden soll.

Untere Wasserbehörde (UWB)

Die Bauleitplanung war nach dem Bekanntwerden einer abgelaufenen wasserrechtlichen Erlaubnis ins Stocken geraten. Die Zuständigkeit für die weit außerhalb des Plangebietes gelegene entwässerungstechnische Einrichtung liegt beim Wasserverband Eifel-Rur, so dass weder der Vorhabenträger noch die Stadt Aachen einen unmittelbaren Einfluss auf den Fortgang der rechtlichen Voraussetzungen hatte. Dem Argument, dass bei der Umsetzung der Wohnbaumaßnahmen wesentlich weniger Niederschlagswasser anfällt und damit das Gewässer weniger belastet als bei der weitgehend vollflächig versiegelten bisherigen gewerblichen Nutzung, hat sich die Bezirksregierung und die Untere Wasserbehörde nicht länger verschlossen, da das Verschlechterungsverbot des Wasserhaushaltsgesetzes eingehalten wird. In diesem Sinne spiegeln die abweichenden Stellungnahmen der UWB die zeitliche Entwicklung in der Sache wider.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt. Durch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich keine relevanten Aspekte zur Änderung der Planung ergeben.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 964 -Eilendorfer Straße/Am Tiergarten- einschließlich der vereinfachten Änderung in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Darstellung vereinfachte Änderung
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag Behördenbeteiligung