

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0524/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35009-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	03.08.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße / Köpfchen - hier:</b>			
<b>- Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens</b>			
<b>- Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	
01.09.2016	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911 zur Kenntnis. Sie stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann und empfiehlt dem Planungsausschuss für den Bebauungsplan Nr. 911 die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 8 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911 zur Kenntnis. Er stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann und beschließt für den Bebauungsplan Nr. 911 die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 8 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - in der vorgelegten Fassung.

### finanzielle Auswirkungen

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx 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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx 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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen -**

#### **hier: Erarbeitung der Teilaufhebung und Offenlagebeschluss**

##### **1. Planungsanlass**

Bei der aufzuhebenden Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen, der seit dem 11.12.2009 rechtskräftig ist. Diese befindet sich auf der östlichen Seite der Eupener Straße und umfasst das sogenannte „Laderampengebäude“, das Teil der ehemaligen Grenzanlagen Köpfchen ist.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kultur und Erholung“ fest. Gemäß den schriftlichen Festsetzungen sind nur Nutzungen zulässig, die der kulturellen, musealen und waldpädagogischen Nutzung zuzuordnen sind sowie eine gastronomische Nutzung, deren Gesamtfläche 90,0m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Das ehemalige „Laderampengebäude“ gehört zum Baudenkmal Zollamt Köpfchen und unterliegt damit den denkmalrechtlichen Bestimmungen.

Bis heute konnte kein Betreiber für diese Nutzung gefunden werden, so dass das Gebäude schon seit längerer Zeit leer steht. Der neue Eigentümer hat das Gebäude Anfang 2013 erworben und beabsichtigt nun, das Gebäude zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

##### **2. Auswirkungen der Teilaufhebung**

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die vorhandenen Potentiale der aufgegebenen Zollanlagen für kulturelle, gastronomische und naturnahe Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Diese Ziele sind im Wesentlichen umgesetzt, da die größere Teilfläche des Bebauungsplanes auf der westlichen Seite der Eupener Straße vom privaten Kunst- und Kulturverein „KuKuK“ für diese Zwecke genutzt wird.

Da sich die Umsetzung der festgesetzten Nutzungsart für die Teilfläche auf der östlichen Seite als nicht zukunftsfähig darstellen lässt, ist es städtebaulich gerechtfertigt, zur Vermeidung von Leerständen oder gar eines drohenden Verfall des Baudenkmals die Festsetzungen der privaten Grünfläche mit ihren deutlichen Einschränkungen einer privaten Nutzbarkeit aufzuheben. Das Nutzungsspektrum soll mit der Teilaufhebung über die museale, kulturelle und waldpädagogische Nutzung hin erweitert werden. Da es sich bei dem Gebäude um ein kulturlandschaftsprägendes Gebäude handelt, ist eine sinnvolle Nutzung zum Erhalt aus städtebaulicher und denkmalrechtlicher Sicht wünschenswert.

Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, daher sind Vorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Da es sich bei dem „Laderampengebäude“ um ein erhaltenswertes, kulturlandschaftsprägendes Gebäude handelt, erfolgt

die Beurteilung von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 Baugesetzbuch. Demnach sind alle Vorhaben zulässig, die der zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwerts dienen. Darüber hinaus unterliegen bauliche Änderungen bzw. Nutzungsänderungen dem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Mit diesen zwei Steuerungsinstrumenten ist der Schutz und Erhalt der städtebaulichen Struktur und des Charakters der ehemaligen Zollanlage ausreichend gesichert, so dass auf den Bebauungsplan an dieser Stelle verzichtet werden kann.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Form einer Umweltprüfung zu untersuchen. Diese Prüfung hat jedoch ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind. Die vorhandenen Verkehrslärmbelastungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die beabsichtigten Nutzungen zu berücksichtigen.

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - sind keine Kosten für die Stadt Aachen verbunden.

### **4. Offenlagebeschluss**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - sollen die Voraussetzungen für flexiblere Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB abgesehen werden, da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Umgebung nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen“ das Verfahren zur Teilaufhebung einzuleiten und die Teilaufhebung des o.g. Bereichs in der vorliegenden Form gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes zur Teilaufhebung
4. Entwurf der Begründung zur Teilaufhebung