

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0513/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35013-2013
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	04.08.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen Brand zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und ‚Am Tiergarten‘ hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.09.2016	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 964 sowie den städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

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

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 964 - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen Brand zwischen Eilendorfer Straße, Erberichshofstraße und ‚Am Tiergarten‘ in der so geänderten Fassung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

(Marcel Philipp)

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0231/WP17 – Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung

FB61/0513/WP17 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 21.04.2005 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Brand den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – Eilendorfer Straße/ ‚Am Tiergarten‘ gefasst mit der Zielsetzung, nach Aufgabe dieses Standorts durch OBI die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen weicht mit seinen Darstellungen von den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans ab, er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nachdem die Umsiedlung des OBI-Marktes in den Neubau an der Trierer Straße 2011 vollzogen wurde, beauftragten Planungsausschuss und Bezirksvertretung Aachen-Brand die Verwaltung im Dezember 2014 bzw. im Januar 2015 damit, für das Gebiet einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten.

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.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 17.09.2015 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und beschloss gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans. Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Beide Gremien empfahlen dem Rat der Stadt, nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

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 Hausgruppen 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..

Der Planungsausschuss wird sich in seiner Sitzung am 01.09.2016 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigen, die Bezirksvertretung Aachen-Brand wird am 31.08.2016 darüber beraten.

Die Ergebnisse werden in der Ratssitzung mitgeteilt.

**Anlage/n:**

Entwurf des städtebaulichen Vertrags

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan