

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1083/WP17 Status: öffentlich AZ: 35031-2015 Datum: 06.11.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 und          Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße/          Beckerstraße -          hier:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</li> <li>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</li> <li>- Empfehlung zum Änderungsbeschluss / Satzungsbeschluss</li> </ul>										
<b>Beratungsfolge:</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05.12.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Brand</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>06.12.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.12.2018	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	06.12.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
05.12.2018	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung								
06.12.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

#### Beschlussvorschlag:

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

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, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- zu beschließen.

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

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, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 978 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 - Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- zu beschließen.



## Erläuterungen:

### 1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage

- Programmberatung PLA: 06.04.2017 (FB 61/0650/WP17) [B-Plan]
- Programmberatung Bezirk 10.05.2017 (FB 61/0650/WP17) [B-Plan]
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – vom 12.06. bis zum 23.06.2017 [B-Plan]
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der FNP Neuaufstellung - vom 23.06.2014 bis zum 01.08.2014 [FNP]
- Termin der öffentlichen Anhörung – 14.06.2017 [B-Plan/FNP]
- Beteiligung der Behörden – vom 12.06. bis zum 17.07.2017
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Bezirk: 02.05.2018 (FB 61/0929/WP17) [B-Plan/FNP]
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss PLA: 17.05.2018 (FB 61/0929/WP17) [B-Plan/FNP]
- Öffentliche Auslegung - vom 09.07. bis zum 10.08.2018 [B-Plan/FNP]
- Beteiligung der Behörden - vom 09.07. bis zum 10.08.2018 [B-Plan/FNP]

### Bebauungsplan

Es soll ein Angebotsbebauungsplan in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB aufgestellt werden. Auch wenn die Voraussetzungen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB grundsätzlich vorliegen, wurde aufgrund der Größe des Plangebietes und der Vielzahl der definitions-notwendigen Einzelbauvorhaben auf die Anwendung eines VEP verzichtet. Durch die Vielzahl an Einfamilienhäusern (98 WE) und Mehrfamilienhäusern (170 WE) sind eine Grundriss- und Detailplanung sowie die Definition eines festen Zeitpunktes zur Fertigstellung sämtlicher Hochbaumaßnahmen erfahrungsgemäß nicht möglich. Insoweit wurde die Variante eines Angebotsbebauungsplans mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gewählt. Die Kombination aus Rechtsplan und vertraglicher Bindung sichert eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele in ausreichendem Maße. Für die gewählte Verfahrensart musste im Verfahren ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/ Ausgleichs-bilanzierung erstellt werden. Die beabsichtigte Nutzung des Geländes weicht von den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans ab. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Am 02.05.2018 hat die Bezirksvertretung Brand dem Planungsausschuss den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss einstimmig unter Berücksichtigung von 13 Zusatzpunkten empfohlen. Die Verwaltung hat die Punkte ausgiebig geprüft und hat Stellungnahmen zu deren Umsetzbarkeit verfasst. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss einschließlich der Stellungnahmen der Verwaltung (Tischvorlage 17.05.2018) beschlossen. Die Anpassungsmaßnahmen wurden in die Bauleitplandokumente aufgenommen und die Öffentlichkeitsbeteiligung mit den so geänderten Planunterlagen durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wurde in der Zeit zwischen 09.07. bis zum 10.08.2018 durchgeführt. Sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden wurde in dem o.g. Zeitraum die Planung im Internet sowie in der Planoffenlage für einen Monat zugänglich gemacht.

## Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Die im Bereich der Planung greifende Darstellung des Flächennutzungsplans 1980 stellt den Bereich als **gewerbliche Baufläche** und für einen Teilbereich im Südosten, zum Vennbahnweg hin, als **landwirtschaftliche Fläche** dar. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Bebauungsplan setzt für den in Rede stehenden Bereich Wohnbaufläche fest und steht somit im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans 1980. Ziel der Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes – Niederforstbacher Straße / Beckerstraße – ist die Ausweisung des gesamten Planbereiches als **Wohnbaufläche**.

## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 stellt den in Rede stehenden Bereich bereits als **Wohnbaufläche** dar. Das Vorhaben wäre somit konform mit der voraussichtlichen Zielsetzung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030, den Bereich für Wohnbebauung zu entwickeln.

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

Von der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme haben 14 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht. Fünf Eingaben sind gleichlautend und wurden von den Eigentümern der Parzellen 1986 und 1993 unterzeichnet, die eine Berücksichtigung eines Wegerechtes im Bebauungsplan fordern. Die Themen, Erhalt der vorhandenen Vegetation, Verkehrsbelastung, die Höhe und Dichte der geplanten Gebäude - vor allem im Übergang zu der Bestandsbebauung im Bereich der Niederforstbacher Straße - sowie das Thema der Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit den denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld bewegt die Bürgerinnen und Bürger. Weiterhin wurde der Fuß- und Radverkehr thematisiert und die Annahme der anteiligen Verkehrsmengen im Verkehrsgutachten in Zweifel gezogen. Durch den Anwalt eines betroffenen Nachbarn wurde mitgeteilt, dass im Grenzbereich des Plangebietes Feuersalamander leben und es sich hierbei um eine besonders geschützte Art handelt. Sämtliche Eingaben, sowie eine ausführliche Stellungnahme der Verwaltung hierzu, sind der Vorlage als Anlage beigefügt. Eine Eingabe bezüglich einer zu geringen Breite des Gehweges im Zehntweg hat mit einer gleichlautenden Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde zu einer Anpassung der Planung geführt. Im städtebaulichen Vertrag werden eine Verpflichtung zur Verbreiterung des Fußweges auf den Grundstücken des Vorhabenträgers und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit verankert.

Für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurden keine Anregungen / Eingaben gemacht.

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

Parallel wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Acht Behörden haben planungsrelevante Eingaben abgegeben, die bei dem Abwägungsvorschlag berücksichtigt wurden. Nachfolgend werden die wesentlichen Eingaben kurz zusammengefasst.

### **LVR Bodendenkmalbehörde**

Aufgrund eines Verdachts wurde bereits eine kleinflächige Sachverhaltsermittlung durchgeführt, die jedoch keine relevanten Befunde erbracht hat. Da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass dennoch Bodendenkmale vorhanden sind, bittet der LVR- Amt für Bodendenkmalpflege um die Aufnahme eines Textbausteins als Hinweis für die Schriftlichen Festsetzungen.

### **LVR Baudenkmäler**

In der Stellungnahme weist der LVR darauf hin, dass die Denkmalschutzsituation des Umfeldes stärker im Umweltbericht zu betrachten sei und sieht in der Agglomeration der Denkmale im Umfeld einen Denkmalbereich, der Einfluss auf die Neubebauung haben sollte. Außerdem wird mitgeteilt, dass das Wegekreuz am Kreisverkehr mittlerweile unter Denkmalschutz gestellt wurde und entsprechend im Bauleitplanverfahren zu würdigen ist. Die Untere Denkmalbehörde hat sich fachlich mit der Stellungnahme des LVR auseinander gesetzt und relativiert die Darstellung.

### **Straßenverkehrsbehörde**

Die Straßenverkehrsbehörde sieht unterschiedliche Punkte, die in dem Bauleitplanverfahren noch geregelt werden müssen. Zum einen soll der Fahrgastunterstand an der Niederforstbacher Straße auf der privaten Fläche durch eine vertragsrechtliche Einigung gesichert werden. Zum anderen wird kritisch angemerkt, dass der Gehweg des Zehntweges nicht wie im Verkehrsgutachten dargestellt 1,50 m sondern lediglich 1,20 m breit ist und an drei Stellen zusätzlich durch Laternenmasten auf 1,00 m eingeschränkt wird. Unter anderem ist durch die anliegend geplante Kindertagesstätte mit einer entsprechend hohen Nutzerfrequenz des Fußweges zu rechnen. Sowohl die dauerhafte Nutzung des Bushaltehäuschens als auch eine Verbreiterung des Gehweges auf 2,00 m wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **Untere Wasserbehörde**

Die untere Wasserbehörde stellt dar, dass bestimmte Anforderungen an die Beseitigung der Abwässer zu stellen sind, die im städtebaulichen Vertrag zu fixieren sind.

### **Untere Bodenschutzbehörde**

Diverse Gutachten zu Belastungen und Unfällen zu Zeiten der Tuchfabrikation kommen zu dem Schluss, dass keine Gefährdungen für die Umwelt bestehen. Dennoch fordert die Untere Bodenschutzbehörde eine Verbindlichkeit für eine gutachterliche Begleitung bei den Abbrucharbeiten. Diese Verpflichtung soll entweder in den Abbruchartrag oder dem städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurden keine Anregungen / Eingaben gemacht.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

#### **4. Empfehlung zum Änderungsbeschluss / Satzungsbeschluss**

Durch die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 und den Bebauungsplan Nr. 978 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Nach den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung führen die Eingaben der Öffentlichkeit und der Behörden nicht zu einer Änderung des Rechtsplans und nur zu einer Ergänzung der Hinweise in den Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden klarstellend ergänzt. Der städtebauliche Vertrag wurde um die Verpflichtung einer Eintragung der Grunddienstbarkeit zur Verbreiterung des Gehweges Zehntweg ergänzt.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan Nr. 978 –Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- als Satzung zu beschließen. Des Weiteren empfiehlt sie, die Änderung Nr. 144 des Flächennutzungsplanes 1980 – Niederforstbacher Straße / Beckerstraße – in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

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

1. Übersichtsplan [B-Plan]
2. Luftbild [B-Plan]
3. Rechtsplan [B-Plan]
4. Schriftlichen Festsetzungen [B-Plan]
5. Begründung [B-Plan]
6. Zusammenfassende Erklärung [B-Plan]
7. Übersichtsplan [FNP Nr. 144]
8. Luftbild [FNP Nr. 144]
9. Verfahrensplan [FNP Nr. 144]
10. Begründung mit Umweltbericht [FNP Nr. 144]
11. Zusammenfassende Erklärung [FNP Nr. 144]

#### **gemeinsame Dokumente**

12. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
13. Abwägungsvorschlag Behörden