

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0844/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.02.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
<b>III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A          - Gewerbepark Brand (ehem. Gewerbegebiet Camp Pirotte) -          hier: - Bericht über das Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung          - Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <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>06.03.2013</td> <td>B-1</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>11.04.2013</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	06.03.2013	B-1	Anhörung/Empfehlung	11.04.2013	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
06.03.2013	B-1	Anhörung/Empfehlung								
11.04.2013	PLA	Anhörung/Empfehlung								

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A - Gewerbepark Brand (ehem. Gewerbegebiet Camp Pirotte) gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A - Gewerbepark Brand (ehem. Gewerbegebiet Camp Pirotte) gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 828 A - Gewerbegebiet Camp Pirotte - ist seit dem 11.01.2007 rechtskräftig. Aufgrund der in absehbarer Zeit geänderten Erschließungssituation und dem Wunsch eines Eigentümers, die Zufahrt zu seinem Grundstück zu verschieben, hatte die Verwaltung vorgeschlagen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern. Die III. Änderung umfasste zwei Bereiche im Bebauungsplan Nr. 828 A. Zum Einen sollte die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im neuen Gewerbepark Brand, die der Erschließung des Grundstückes der ehemaligen Tuchfabrik Chmel vom Gewerbepark aus dient, nach Süden hin, um ca. 6,0m verschoben werden. Zum Anderen sollte die Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück der ehemaligen Tuchfabrik Chmel von der Eckener Straße aus auf bestimmte Verkehre beschränkt werden.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand und der Planungsausschuss hatten in ihren Sitzungen am 14. und 15.03.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 828 A vereinfacht zu ändern und die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 Baugesetzbuch an der III. Änderung zu beteiligen.

### **2. Bericht über das Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung**

Von der geplanten Verschiebung der Verkehrsfläche im Gewerbepark Brand ist nur der Eigentümer, der diesen Wunsch selbst an die Verwaltung herangetragen hat, betroffen. Daher konnte auf eine Beteiligung verzichtet werden.

Von der Beschränkung der Zufahrtsmöglichkeit von der Eckenerstraße aus sind zwei Eigentümer betroffen, die im Rahmen der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung beteiligt wurden. Von den zwei betroffenen Eigentümern hatte sich der Eigentümer der ehemaligen Tuchfabrik Chmel im Verfahren geäußert. Er hatte Widerspruch gegen die geplante Änderung eingelegt, da diese Änderung die wirtschaftliche Basis seiner Immobilie zerstören würde (Anlage 5). Der von der Verwaltung erarbeitete Abwägungsvorschlag ging davon aus, dass dem Eigentümer seit langem bekannt ist, dass die Erschließung seines Grundstückes nach Herrichtung der neuen Erschließungsstraße (spätestens am 31.12.2013) vom Gewerbepark Brand aus erfolgen muss und dass das Grundstück weiterhin für Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, von der Eckener Straße aus erschlossen werden kann. Aus diesen Gründen schlug die Verwaltung vor, dem Widerspruch nicht zu folgen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hatte in ihrer Sitzung am 29.08.2012 die III. Änderung als Satzung beschlossen. Kurz vor der Sitzung des Planungsausschusses am 30.08.2012 erreichte die Verwaltung ein Schreiben des betroffenen Eigentümers des Grundstückes der ehemaligen Tuchfabrik Chmel, in dem der im Rahmen der Beteiligung erhobene Widerspruch ausführlich begründet wurde (Anlage 6). Darauf hin hat der Planungsausschuss in der o.g. Sitzung die III. Änderung beschlossen und gleichzeitig die Verwaltung gebeten, für die Ratsvorlage eine Erklärung zur Aufklärung der

Sachlage abzugeben. In der Ratssitzung am 05.09.2012 wurde die Vorlage aufgrund weiteren Abstimmungsbedarfes hinsichtlich der Verkehrserschließung verwaltungsseitig zurückgezogen.

Zwischenzeitlich hatte sich auch die Anwohnerinitiative Aachen-Nord zu Wort gemeldet und die beabsichtigte III. Änderung ausdrücklich begrüßt (Anlage 7). Es fanden Gespräche mit dem betroffenen Eigentümer und mit der Anwohnerinitiative Aachen-Nord statt, in denen versucht wurde eine Lösung, die von allen Beteiligten akzeptiert wird, zu finden. Eine einvernehmliche Lösung konnte aber nicht gefunden werden.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange konnte verzichtet werden, da keine Betroffenheit durch diese Änderung vorliegt.

### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 828 A ist es, den Bereich des ehemaligen Militärgeländes Camp Pirotte als Gewerbegebiet zu entwickeln und die angrenzenden Wohnbereiche vor gewerblichen Verkehren zu schützen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor gewerblichen Verkehren setzt der Bebauungsplan Nr. 828 A entlang der Nordstraße ein generelles und entlang der Eckener Straße ein eingeschränktes Zufahrtsverbot fest.

Diese Zufahrtsbeschränkung an der Eckenerstraße gilt **nicht** für die zwei Zufahrten zum Grundstück der ehemaligen Tuchfabrik Chmel. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 828 A wird unter Pkt. 2.4 Verkehrsflächen aufgeführt, dass die beiden vorhandenen Zufahrten von der Eckener Straße aus für das Grundstück der ehemaligen Fa. Chmel gesichert bleiben müssen. Angrenzend an die zwei Zufahrten setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Mischgebiet (Mi) und ein Besonders Wohngebiet (WB) fest. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan erfolgte diese Festsetzung um erhaltenswerte Gebäude der Firma weiterhin gewerblich nutzen zu können und gleichzeitig das Wohnen zu stärken.

Eine Erschließung des Grundstückes der ehemaligen Tuchfabrik Becker von der Eckenerstraße aus ist planungsrechtlich ohne Beschränkung auf die Art der Nutzung zulässig.

Es wurden Gespräche mit dem Eigentümer des Grundstückes und der Anwohnerinitiative geführt. Nach Prüfung der Sachlage schlug die Verwaltung vor, eine Beschränkung der Zufahrtsmöglichkeit für die zwei Zufahrten von der Eckenerstraße nicht auf die Nutzungen zu beziehen, sondern auf die Immissionen, die von dieser Erschließungsanlage ausgehen. Die beabsichtigte Änderung sollte so erfolgen, dass über diese Zufahrten nur Gewerbeverkehre zulässig sind, die die Immissionswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschreiten. Damit würde eine eindeutige planungsrechtliche Regelung für die Zufahrten getroffen, die einen höheren Schutz der angrenzenden Wohnbebauung schafft, da der Schutzanspruch für ein Allgemeines Wohngebiet höher ist, als für ein Mischgebiet (Mi) oder Besonderes Wohngebiet (WB).

Diese modifizierte Änderung der Festsetzung fand aber keine Zustimmung bei der Anwohnerinitiative, so dass die Verwaltung nun vorschlägt, auf eine Änderung der bestehenden Festsetzung in diesem Bereich komplett zu verzichten. Der Schutz der angrenzenden Wohnnutzung ist vom Grundsatz her gewährleistet, da eine Wohnnutzung in einem Mischgebiet oder Besonderem Wohngebiet ohne Einschränkung zulässig ist und der Nachweis der Verträglichkeit über ein Schallgutachten zu erbringen ist und auch im Baugenehmigungsverfahren erbracht wurde. Außerdem sind gemäß § 15 Baunutzungsverordnung bauliche oder sonstige Anlagen nur zulässig, wenn von ihnen keine unzumutbaren Störungen für das Baugebiet selbst oder dessen Umgebung ausgehen. Dieses gilt auch ohne zusätzliche planungsrechtliche Regelung für die zwei Zufahrten der ehemaligen Tuchfabrik Chmel von der Eckener Straße aus. Hier ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens anhand von Gutachten nachzuweisen, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzung durch die Erschließung des Grundstückes über die zwei Zufahrten nicht vorliegt.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die III. Änderung nur noch für die Verschiebung der Verkehrsfläche weiterzuführen und den Bereich der zwei Zufahrten von der Änderung herauszunehmen.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Änderung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

### **Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Rechtsplan
4.      Begründung
5.      Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit