

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0054/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35001-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	06.10.2014
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
IV. Änderung Bebauungsplan Nr. 828 A - Gewerbepark Brand (ehem. Gewerbegebiet Camp Pirotte) - hier: - Empfehlung zum Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
29.10.2014	B-1	Anhörung/Empfehlung	
06.11.2014	PLA	Anhörung/Empfehlung	
19.11.2014	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- a. Auf dem Flurstück 72, zwischen Nordstraße und der neuen südlichen Erschließungsstraße wird eine 746m² große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt;
- b. die öffentliche Verkehrsfläche, die von der südlichen Erschließungsstraße im Gewerbepark an dem Flurstück 64 endet, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE2) festgesetzt;
- c. Pkt. 1.5 der Schriftlichen Festsetzungen wird herausgenommen, so dass Wohnungen für bestimmte Personengruppen in allen Zonen des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig sind.
- d. Pkt. 1.6 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass der Nachweis schalltechnischer Maßnahmen für die schutzbedürftigen Wohnräume für alle Zonen des Gewerbegebietes erforderlich ist;
- e. Die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, zwischen dem Vennbahnweg und der nördlichen Erschließungsstraße, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE 3) festgesetzt;
- f. Pkt. 5.2 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass ein/e maximale Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 6,0m Breite zulässig ist. Eine weitere Zufahrt oder eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn anhand von Schleppkurven der Nachweis erbracht wird, dass diese für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist;
- g. Die Kennzeichnungen „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind A und B“ werden herausgenommen werden; ebenso werden die

entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen Pkt. 4.3 und 4.4 und der Hinweis Pkt. 1
herausgenommen;

und die IV. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A – Gewerbepark Brand (ehem.
Gewerbegebiet Camp Pirotte) - gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung zu
beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- a. Auf dem Flurstück 72, zwischen Nordstraße und der neuen südlichen Erschließungsstraße
wird eine 746m² große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt;
- b. die öffentliche Verkehrsfläche, die von der südlichen Erschließungsstraße im Gewerbepark
an dem Flurstück 64 endet, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit
Gewerbegebiet (GE2) festgesetzt;
- c. Pkt. 1.5 der Schriftlichen Festsetzungen wird herausgenommen, so dass Wohnungen für
bestimmte Personenkreise in allen Zonen des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig
sind.
- d. Pkt. 1.6 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass der Nachweis
schalltechnischer Maßnahmen für die schutzbedürftigen Wohnräume für alle Zonen des
Gewerbegebietes erforderlich ist;
- e. Die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der nördlichen
Plangebietsgrenze, zwischen dem Vennbahnweg und der nördlichen Erschließungsstraße,
wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE 3) festgesetzt;
- f. Pkt. 5.2 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass ein/e maximale
Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 6,0m Breite zulässig ist. Eine weitere Zufahrt oder
eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn anhand von Schleppkurven der Nachweis erbracht
wird, dass diese für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist;
- g. Die Kennzeichnungen „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind A und B“ werden herausgenommen werden; ebenso werden die
entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen Pkt. 4.3 und 4.4 und der Hinweis Pkt. 1
herausgenommen;

und die IV. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A – Gewerbepark Brand (ehem.
Gewerbegebiet Camp Pirotte) - gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung zu
beschließen.

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, den Bebauungsplan gemäß §13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- a. Auf dem Flurstück 72, zwischen Nordstraße und der neuen südlichen Erschließungsstraße
wird eine 746m² große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt;

- b. die öffentliche Verkehrsfläche, die von der südlichen Erschließungsstraße im Gewerbepark an dem Flurstück 64 endet, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE2) festgesetzt;
- c. Pkt. 1.5 der Schriftlichen Festsetzungen wird herausgenommen, so dass Wohnungen für bestimmte Personenkreise in allen Zonen des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig sind.
- d. Pkt. 1.6 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass der Nachweis schalltechnischer Maßnahmen für die schutzbedürftigen Wohnräume für alle Zonen des Gewerbegebietes erforderlich ist;
- e. Die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, zwischen dem Vennbahnweg und der nördlichen Erschließungsstraße, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE 3) festgesetzt;
- f. Pkt. 5.2 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass ein/e maximale Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 6,0m Breite zulässig ist. Eine weitere Zufahrt oder eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn anhand von Schleppkurven der Nachweis erbracht wird, dass diese für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist;
- g. Die Kennzeichnungen „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind A und B“ werden herausgenommen werden; ebenso werden die entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen Pkt. 4.3 und 4.4 und der Hinweis Pkt. 1 herausgenommen;

und die IV. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A – Gewerbepark Brand (ehem. Gewerbegebiet Camp Pirotte) - gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 828 A – Gewerbegebiet Camp Pirotte – wurde am 11.01.2007 rechtskräftig. Die innere Erschließungsanlage ist seit Ende 2013 fertiggestellt. Seitdem wird das Areal des Gewerbegebietes entwickelt. Erste Grundstücke sind bereits veräußert, weitere Kaufoptionen liegen bereits vor. Bei der Vermarktung der Flächen hat sich herausgestellt, dass es Festsetzungen gibt, die zu nicht beabsichtigten Nachteilen führt. Dies betrifft zum Beispiel die Nachfrage nach Wohnungen für Betriebsangehörige im Gebiet. Außerdem haben sich die Rahmenbedingungen geändert, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden müssen. Dieses betrifft zum Beispiel eine Fläche im nordwestlichen Plangebiet mit der Festsetzung Bestandsbäume und -sträucher zu erhalten. Dieser Bewuchs musste aber im Zuge der Bodensanierungsarbeiten entfernt werden, so dass die Festsetzungen obsolet sind.

Um den Anforderungen von Gewerbeansiedlungen und den geänderten Rahmenbedingungen entsprechen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 828 A wie folgt geändert werden.

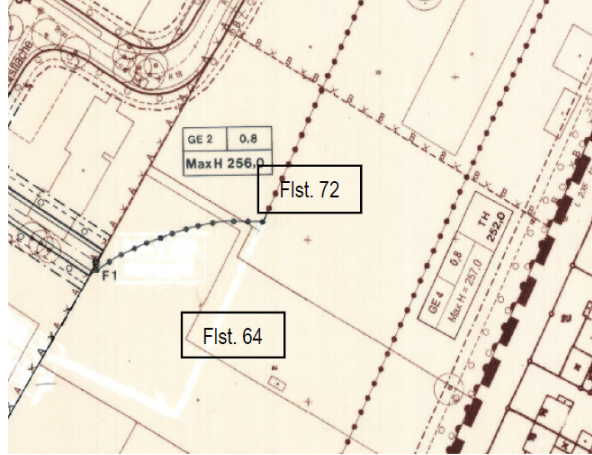
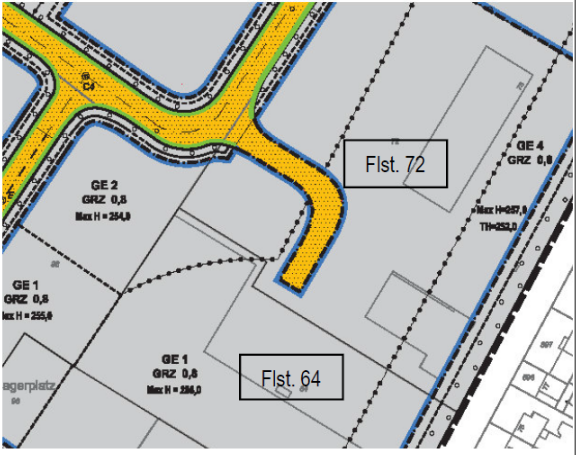
2. Änderungen

a. Festsetzung Öffentliche Verkehrsfläche Flurstück 72

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 828 A ist neben der Entwicklung eines Gewerbegebietes, die Grundstücke entlang der Nordstraße ausschließlich von der neuen Straße im Gewerbepark Brand aus zu erschließen. Um die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Betriebs- und Lagergebäude an der Nordstraße, von der neuen Straße vom Gewerbepark Brand aus erschließen zu können, setzt der Bebauungsplan zwei Erschließungsstiche fest, die an den beiden Bestandsgebäuden enden. Für das Bestandsgebäude auf dem Flurstück Nr. 62 wurde 2006 in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Aachen und dem Eigentümer vereinbart, dass die Erschließung des Lagergebäudes vom Gewerbepark erst bei Umbau des Bestandsgebäudes von mehr als 50% erfolgen muss. Solange besteht Bestandsschutz für die Erschließung des Grundstückes von der Nordstraße aus.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Aachen eine Fläche auf dem direkt an das Flurstück 64 angrenzende Flurstück 72 gekauft, um hier eine Erschließungsstraße von der neuen Erschließungsstraße zum Flurstück 64 herzustellen. Mit Herstellung dieser neuen Straße, ist das Flurstück 64 vom Gewerbepark Brand aus zu erschließen, so dass auf die Zu- und Abfahrt von der Nordstraße aus verzichtet werden kann.

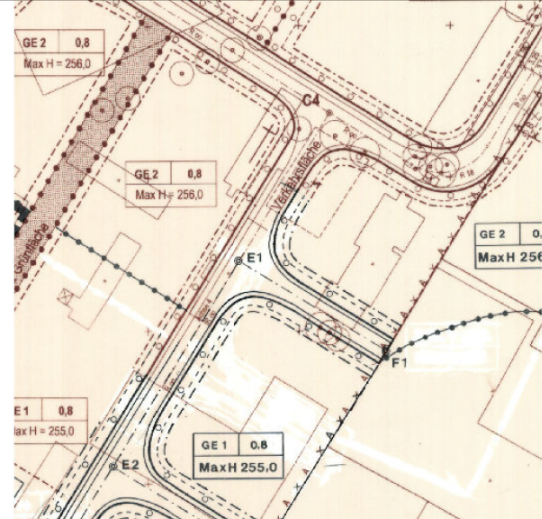

Es wird vorgeschlagen die ca. 700m² große Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

a. Festsetzung Verkehrsfläche	
Festsetzung alt	Festsetzung neu
	

b. Herausnahme Öffentliche Verkehrsfläche

Aufgrund der unter Punkt **a.** **Festsetzung Öffentliche Verkehrsfläche Flurstück 72** beschriebenen Änderung hat der nördliche der beiden festgesetzten Erschließungsstiche keine Erschließungsfunktion mehr.

Es wird vorgeschlagen, die ca. 470m² öffentliche Verkehrsfläche herauszunehmen und stattdessen eine überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet GE 2 entsprechend der umgebenden Nutzung festzusetzen.

b. Herausnahme Verkehrsfläche	
Festsetzung alt	Festsetzung neu
	

c. Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Der Bebauungsplan Nr. 828 A setzt ein Gewerbegebiet fest, das gemäß Abstandserlass in 4 Zonen gegliedert ist. Gemäß der Festsetzungen sind Betriebswohnungen nur entlang der Nordstraße in der Zone 4 (GE 4) des gegliederten Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig

sind. Diese Festsetzung entsprach dem damaligen Konzept, die Nordstraße entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur zu fassen sowie dem Nutzungscharakter zu entsprechen und hier Büros und Wohnungen für Betriebsinhaber zuzulassen. Zwischenzeitlich hat sich aber herausgestellt, dass ein wichtiges Kriterium für die Standortwahl von Betrieben, die Möglichkeit ist, das Betriebsgelände durch Firmeninhaber bzw. Aufsichtspersonen zu beaufsichtigen. Daher sollen Wohnungen ausnahmsweise in allen Zonen des Gewerbegebietes zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Lärmrichtwerte auch für die Nacht eingehalten werden und die Voraussetzung der untergeordneten Größe und bestimmter Nutzergruppen nachgewiesen wird.

Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung, in der geregelt ist, dass Wohnungen ausnahmsweise nur in der Zone 4 zulässig sind, herauszunehmen, so dass die gemäß § 8, Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für bestimmte Personenkreise im gesamten Gewerbegebiet zulässig sind.

b. Pkt. 1.6 Innenraumpegel für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen

Mit der unter **c. Wohnungen** beschriebenen Änderung, müssen die Innenraumpegel für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im gesamten Gewerbegebiet eingehalten werden. Daher sollen die Schriftlichen Festsetzungen so geändert werden, dass der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Innenraumpegel in den schutzbedürftigen Wohnräumen in allen Zonen des Gewerbegebietes erbracht werden muss.

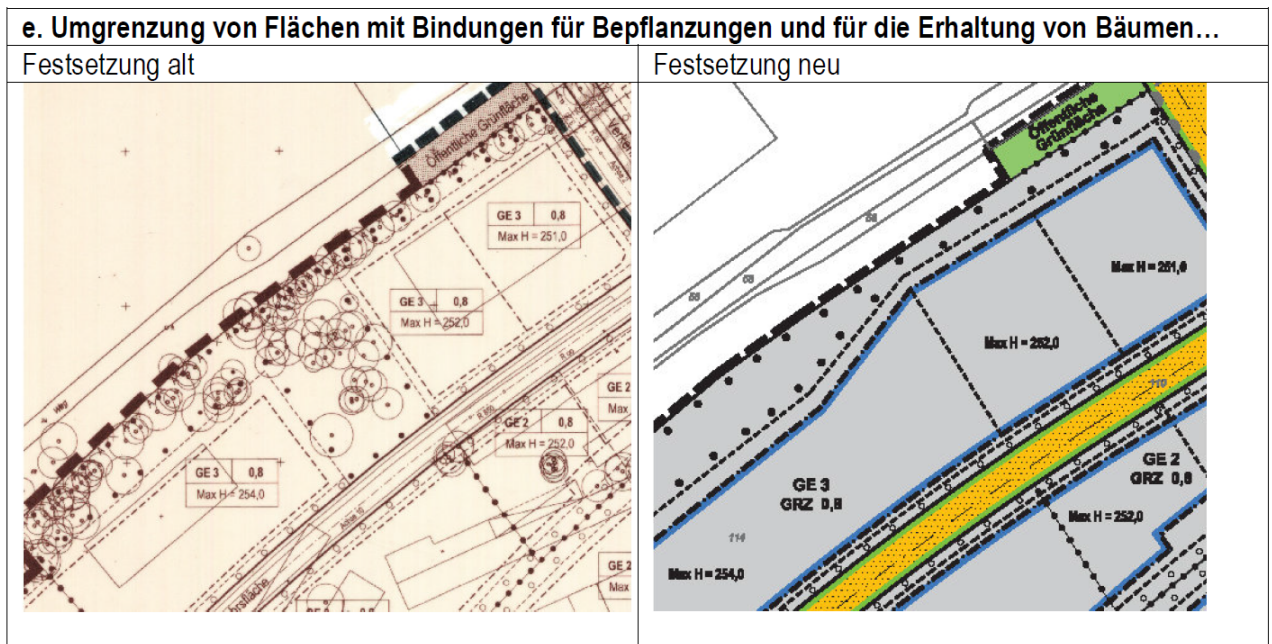
Es wird vorgeschlagen, die Schriftlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.6 so zu ändern, dass die Einhaltung der festgesetzten Innenraumpegel für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in allen Zonen des Gewerbegebietes nachzuweisen sind.

d. Nachweis schalltechnischer Maßnahmen	
Festsetzung alt	Festsetzung neu
1.6 Für die in Zone 4 des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen,	1.6 Für die in Zone 4 des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, ...

c. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf einer ca. 2400m² großen Fläche zwischen der nordwestlichen Erschließungsstraße und dem Vennbahnradweg setzt der Bebauungsplan Nr. 828 A „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ fest. Diese Festsetzung erfolgte, um die erhaltenswerten Bäume und Sträucher in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der erforderlichen Bodensanierungsarbeiten konnte der Bewuchs, bis auf einen nördlichen Gehölzstreifen nicht erhalten werden. Somit ist diese Festsetzung obsolet.

Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ für diesen Bereich herauszunehmen und stattdessen eine ca. 2.000m² große überbaubare Fläche zu ergänzen und Gewerbegebiet (GE 3) mit einer maximalen Gebäudehöhe und GRZ entsprechend der angrenzenden Nutzung festzusetzen. Der nördliche ca. 400m² große Gehölzstreifen soll weiterhin mit der Festsetzung „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesichert bleiben.



d. Pkt. 5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Grundstückszufahrten,

Der Bebauungsplan Nr. 828 A setzt unter 5.2. fest, dass innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen eine Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 5,5m Breite zulässig ist. Außerdem ist eine weitere Zufahrt ausnahmsweise zulässig, wenn die Breite des Grundstücks 40,0m überschreitet.

Es hat sich bei der Realisierung von Gewerbegebieten herausgestellt, dass Zufahrtsbreiten von 5,50m zu Problemen für Zu- und Abfahrtsverkehren von größeren LKWs führen können. Daher soll diese Festsetzung so geändert werden, dass ein/e Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 6,0m Breite zulässig ist. Eine breitere Zufahrt soll zugelassen werden, wenn anhand von Schlepplagen nachgewiesen wird, dass diese für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer weiteren Zufahrt, abhängig von der Grundstücksbreite kann zu nicht beabsichtigten Nachteilen führen, wenn der Zuschnitt eines Grundstückes eine Zufahrt an zweiter Stelle erfordert, unabhängig von der Breite des Grundstückes. Daher soll die Festsetzung so geändert werden, dass eine weitere Zufahrt ausnahmsweise zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass diese für die Nutzung erforderlich ist.

Es wird vorgeschlagen die Schriftlichen Festsetzungen unter Pkt. 5.2 zu ändern, dass entlang der Erschließungsstraßen je angebundenem Grundstück ein/e Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 6,0m Breite zulässig ist. Eine weitere Zufahrt ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist.

f. maximale Grundstückszufahrten	
Festsetzung alt	Festsetzung neu
<p>5.2 In den Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Erschließungsstraßen ist je angebundenem Grundstück eine Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 5,5 m Breite zulässig. Eine weitere Zufahrt ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Breite des Grundstückes 40,0 m überschreitet.</p>	<p>5.2 In dem Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ... ist je angebundenem Grundstück eine Grundstückszufahrt/-zugang von maximal <u>5,5 6,0 m</u> Breite zulässig. <u>Ausnahmsweise ist eine Verbreiterung der Zufahrt zulässig, wenn anhand von Schlepplinien der Nachweis erbracht wird, dass diese Breite für die notwendigen Fahrzeuge erforderlich ist.</u> Eine weitere Zufahrt ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Breite des Grundstückes 40,0 m überschreitet. Nachgewiesen wird, dass eine weitere Zufahrt für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist.</p>

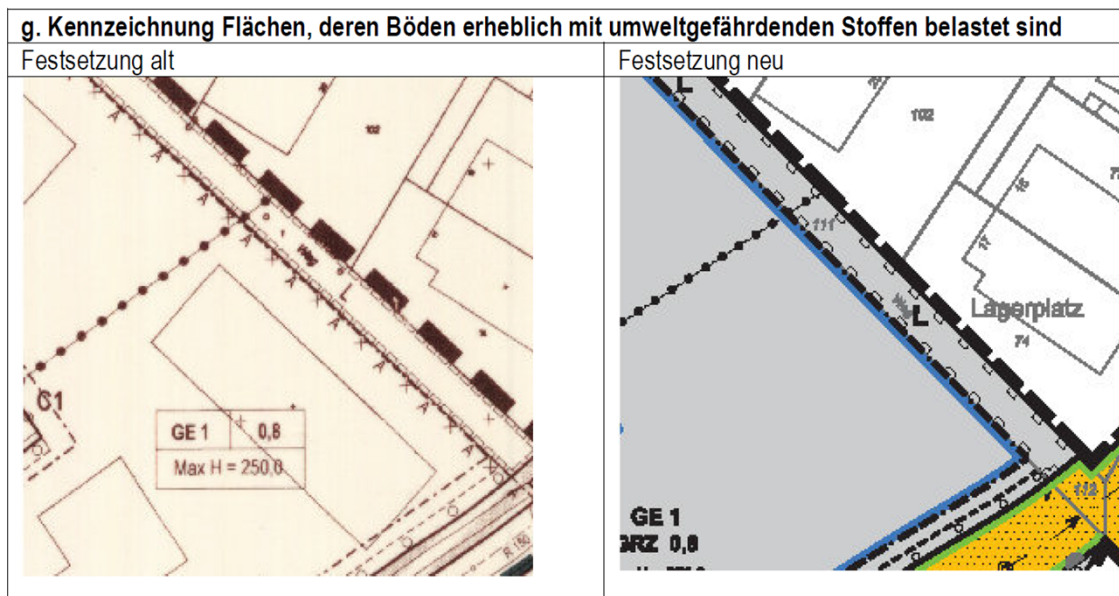
e. Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“

Im Bebauungsplan Nr. 828 A ist nahezu der gesamte Bereich gekennzeichnet als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Flächen sind zusätzlich mit A und B gekennzeichnet. In den Schriftlichen Festsetzungen ist unter Pkt. 4.3 und 4.4 festgesetzt, dass für den Bereich mit der Kennzeichnung A Bodensanierungsbedarf besteht und für den Bereich mit der Kennzeichnung B Überwachungsmaßnahmen mit dem Umweltamt abzustimmen und gegebenenfalls Bodensanierungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Die Bodensanierungsmaßnahmen für eine gewerbliche Nutzung wurden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 828 A vollständig durchgeführt, so dass die zeichnerische Kennzeichnung im Bebauungsplan Nr. 828 A herausgenommen werden soll.

Es wird vorgeschlagen, die zeichnerische Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im Bebauungsplan Nr. 828 A herauszunehmen.

Ebenso sollen Pkt. 4.3 und 4.4 sowie Pkt. 1 der Hinweise herausgenommen werden.



- 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 Da durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan vereinfacht nach § 13 BauGB geändert werden.

Auf eine öffentliche Auslegung konnte verzichtet werden, da eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit auf den Eigentümer, auf dessen Grundstück die neue Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, beschränkt werden konnte. Der Eigentümer hatte einen Teil seines Grundstückes zur Herstellung einer Erschließungsstraße an die Stadt veräußert und damit die geplante Änderung befürwortet.

Potentielle Kaufinteressenten von Gewerbegrundstücke im Gewerbepark wurden über die beabsichtigten Änderungen frühzeitig informiert.

4. Kosten

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Mit der IV. Änderung Bebauungsplan Nr. 828 A - Gewerbepark Brand- sollen die Festsetzungen den geänderten Anforderungen und Rahmenbedingungen angepasst und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Die Grundzüge der Planung, mit dem Ziel, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln, werden nicht geändert.

Die Verwaltung empfiehlt, für die IV. Änderung Bebauungsplan Nr. 828 A - Gewerbepark Brand - den Satzungsbeschluss zu fassen

Anlage/n:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Luftbild

Anlage 3 Übersichtsplan Änderungen/Rechtsplan

Anlage 4 Schriftliche Festsetzungen

Anlage 5 Begründung