

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0318/WP17 Status: öffentlich AZ: 35028-2010 Datum: 03.12.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/200						
<b>Bebauungsplan Nr. 922 -Charlottenburger Allee/Elleter Feld-          Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980</b> <b>hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit          gemäß § 3 (1) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß §          4 (1) BauGB</b> <b>- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>							
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>10.12.2015</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	10.12.2015	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
10.12.2015	PLA	Entscheidung					

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld- in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 922 -Charlottenburger Allee/Elleter Feld- und Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

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

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des großen Bebauungsplanes Nr. 722 -Elleter Feld III-, der seit dem 28.02.1985 rechtskräftig ist. In dieser Teilfläche setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen „Gewerbegebiet“ und „Grünfläche, Tennisanlage“ fest. Aufgrund einzelner Festsetzungen ist davon auszugehen, dass der alte Bebauungsplan Nr. 722 einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten würde. Daher hatte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 01.04.2004 einen Aufstellungsbeschluss (A 155) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 722 gefasst, mit dem Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes und Steuerung des Einzelhandels.

Es wurden mehrere Entwurfsvarianten für ein Gewerbegebiet erarbeitet und dem Planungsausschuss am 08.03.2007 zur Programmberatung vorgelegt. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung in dieser Sitzung, für das Plangebiet -Gewerbegebiet Charlottenburger Allee- einen Bebauungsplan zu bearbeiten und die vorgetragenen Anregungen, insbesondere die Reduzierung der Baukörper, die Veränderung der Position der Baukörper, die Rücknahme bzw. Begrenzung der Höhenentwicklung und die vorgezogene Durchführung von Begrünungsmaßnahmen in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Daraufhin wurde die Planung überarbeitet und zwei Varianten dem Planungsausschuss am 15.11.2007 zur Beratung vorgelegt. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung, einen Bebauungsplan zu erarbeiten und die frühzeitige Beteiligung mit beiden Varianten durchzuführen, wobei die Präferenz des Ausschusses bei Variante 1 lag. Diese zwei Varianten unterschieden sich im Wesentlichen in der Erschließung, in dem in der Variante 1 die Erschließung mit Wendehammer endete und in Variante 2 die Erschließung an die Schönebergerstraße anknüpft. Am 19.12.2007 schloss sich die Bezirksvertretung dem Beschluss des Planungsausschusses an und gab ebenso der Variante 1 den Vorzug.

Der Umweltausschuss nahm den Umweltbericht in seiner Sitzung am 19.02.2008 zur Kenntnis und empfahl dem Planungsausschuss dessen Integration in den Bebauungsplan sowie eine landschaftlich angemessene Eingrünung und eine abgestufte Bebauung im Sinne der jetzigen Topographie zum Haarbachtal hin.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.01.2008 bis 08.02.2008 in Form einer Ausstellung und einer Bürgeranhörung im Bezirksamt Aachen-Haaren statt. Ausgestellt wurden die Planunterlagen der zwei Varianten mit den dargestellten Planungszielen und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Am 29.01.2008 wurde von 18.00 bis 19.00 Uhr eine Anhörungsveranstaltung im Bezirksamt Haaren durchgeführt. Sowohl der Entwurf des

Bebauungsplans als auch der Entwurf der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung mit einer entsprechend vergrößerten Darstellung des Änderungsbereiches lagen aus.

Das Verfahren wurde nicht weitergeführt, da ein Interesse eines Unternehmens bestand, das Grundstück zu erwerben. Hierzu waren firmeninterne Vorprüfungen erforderlich und der Firma wurde Gelegenheit gegeben, diese Prüfungen durchzuführen, bevor das Verfahren weitergeführt wird. Die Firma entschied sich nicht für den Kauf des Grundstückes.

Zwischenzeitlich hat eine andere Firma ihr Interesse bekundet, den größten Teil der Fläche zu erwerben. Sie beabsichtigt, hier ihr Bürogebäude und die entsprechend erforderlichen Stellplätze ebenerdig zu errichten. Der potentielle Erwerber wird die Verkehrs- und tiefbautechnische Erschließung des Gewerbegebietes privat herstellen.

Die ursprüngliche Vorlage für den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss wurde in der Bezirksvertretung Aachen-Haaren am 04.11.2015 beraten. Die Bezirksvertretung hatte den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss nicht gefasst, da sie die Erweiterung des Baugebietes über die Festsetzungen des Gewerbegebietes hinaus nachdrücklich ablehnt.

Der Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 19.11.2015 die Verwaltung beauftragt, die Planung basierend auf dem in der Sitzung vorgelegten Konzept des Investors unter Berücksichtigung der folgenden Maßgaben zu überarbeiten:

- Durch Verschieben der Baugrenze ist ein Abstand von 50m zwischen Bebauung und Nürmer Weg sicherzustellen.
- Die überbaubare Fläche soll in etwa in der Flucht des östlichen Endes des Wendehammers begrenzt werden.
- Nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße und begrenzt durch die o.a. Baugrenzen soll keine überbaubare Fläche, sondern Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung "Fläche für Stellplätze" festgesetzt werden.

Die überarbeitete Planung einschließlich entsprechend überarbeiteten Umweltbericht ist dem Ausschuss in der Dezembersitzung zur Beschlussfassung vorzulegen."

Der Bebauungsplan wurde dementsprechend geändert. Der so geänderte Bebauungsplanentwurf ist Grundlage dieser Vorlage.

## **2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)**

Der Flächennutzungsplan 1980 ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Die in diesem Bereich greifende Darstellung der Änderung Nr. 5 des Flächennutzungsplans (bekanntgemacht am 29.11.1985) stellt den Planbereich als „Grünfläche“, mit der Kennzeichnung „geplante Tennisanlage“ und „geplante Tennishalle“ dar.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche zur Arrondierung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes.

Die geplante Änderung entspricht in den Grundzügen dem Flächennutzungsplanentwurf, der bereits 2008 in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgelegt wurde. Im Verlauf der Planung sind die Abgrenzungen geringfügig verändert worden. Der erforderliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist kleiner, somit nicht deckungsgleich mit dem des Bebauungsplans.

### **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat 2014 stattgefunden.

Die Arrondierung entspricht dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Abs. 3 ist die erforderliche Anpassung von „Grünfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ parallel zum Bebauungsplan fortzuführen.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die Mitarbeiter der Verwaltung standen am 29.01.2008 im Zeitraum von 18:00 bis 19:00 für die Durchführung der Bürgerinformationsveranstaltung zur Verfügung. Es sind jedoch keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Lediglich der BUND Naturschutz hat eine Eingabe eingereicht. Er lehnt die Planung ab, da Flächenreserven auf städtischem und privatem Grund ausreichend vorhanden seien. Außerdem wurde bemängelt, dass das Minimierungspotential nicht ausreichend ausgeschöpft wird. Daher wurden die Reduzierung der Bebauungsdichte und der Gebäudehöhe, sowie die Vergrößerung der Grünzone angeregt.

Da der Bedarf an Gewerbeflächen gegeben ist und aus städtebaulicher Sicht mit der Planung ein angemessenes und wirtschaftlich tragbares Verhältnis zwischen Grünfläche und Gewerbefläche angestrebt wird, wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

Die Eingabe der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit) beigefügt.

### **4. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Parallel wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, wovon zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen eingereicht haben.

Der Kampfmittelräumdienst weist auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hin, da der Planbereich im ehemaligen Kampfgebiet liegt.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Hinweise auf im Boden erhaltene archäologische Relikte vorliegen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Niederung des Haarbaches und der feuchten Bodenbedingungen bestehen aber gute Erhaltungsbedingungen für Pflanzenreste, Früchte, Holz oder

Gebäudereste. Daher sollte die Stadtarchäologie frühzeitig vom Beginn der Erdarbeiten unterrichtet werden, damit die Erdarbeiten archäologisch begleitet werden.

Daraufhin wurde im November 2009 eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch die Stadtarchäologie Aachen durchgeführt. Dabei wurde eine ca. 20qm große Erdverfärbung angetroffen, bei der es sich um eine Materialentnahmegrube zur Lehmgewinnung handeln könnte. Einer Bebauung steht nichts im Wege. Der Bereich muss aber bei einer Bebauung vorab archäologisch untersucht bzw. vor einer Zerstörung ausgegraben werden.

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

## **5. Kosten**

Da die Erschließung des Gewerbegebietes durch einen privaten Investor erfolgen soll, entstehen der Stadt keine Kosten.

## **6. Offenlagebeschluss**

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet und eine Tennisanlage. Der Bebauungsplan wurde an dieser Stelle nicht realisiert und es besteht auch kein Bedarf mehr für eine Tennisanlage. Der Bedarf an Gewerbefläche besteht weiterhin und die Stadt kann diesen Bedarf auf eigenem Gebiet nicht decken. Daher soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 922 der Bereich für die Tennisnutzung überplant und als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Ebenso soll der Einzelhandel ausgeschlossen werden, wenn er nicht im Zusammenhang mit einer handwerklichen Hauptnutzung steht. Diese Ziele entsprechen den städtebaulichen Zielen des Aufstellungsbeschlusses A 115, den Gewerbebestandort zu sichern und den Einzelhandel zu steuern.

Von der Planung sind mehrere im Plangebiet vorkommende Schutzgüter betroffen. Im Rahmen des Umweltberichtes hat die Untere Bodenschutzbehörde auf die nachteiligen Auswirkungen auf den schützenswerten Boden verwiesen, der mit einer Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen vollständig beeinträchtigt wird. Daher soll eine bodenkundliche Baubegleitung den sachgerechten Umgang mit dem Boden schon während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sicherstellen. Dieses soll im Kaufvertrag geregelt werden.

Die Planung hat Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Die überbaubare Fläche rückt an den engeren Talraum des Haarbachs heran und reduziert damit den klimawirksamen Ausgleichsraum der Freifläche. Daher soll die überbaubare Fläche mit der Baugrenze in einem Abstand vom Nürmer Weg von 50,0m bis 75,0m festgesetzt werden, damit die negativen Auswirkungen einer Bebauung auf das Haarbachtal minimiert werden. Die Fläche zwischen der Baugrenze und dem nördlichen 10,0m breiten Pflanzstreifen soll als Fläche für Stellplätze festgesetzt werden, die mit Baumpflanzungen gegliedert wird.

Zudem soll der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen, bezogen auf die Geländehöhen (NHN), entsprechend der Topografie festsetzen. Die geplanten maximalen Gebäudehöhen staffeln sich in Ost-West-Richtung, dem Gelände folgend, jeweils um ca. 2-3m ab. Außerdem soll eine Abstufung der Gebäudehöhe von Norden nach Süden hin festgesetzt werden, die angrenzend an die Bebauung an der Charlottenburger Allee Gebäudehöhen von ca. 11,50m (im Mittel) und nach Süden, zum sensiblen Bachtal hin, von 8,0m (im Mittel) zulassen.

Mit den o.g. Maßnahmen, wie Beschränkung der überbaubaren Fläche, Beschränkung der Gebäudehöhen, Anpflanzfläche, Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen, Dachbegrünung und bodenkundliche Baubegleitung sollen die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt minimiert und das Plangebiet zugunsten einer gewerblichen Nutzung entwickelt werden. Es soll Planungsrecht für ein Gewerbegebiet geschaffen werden, damit dringend notwendige Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Betrieben und damit die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Aachen geschaffen werden.

Daher empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Für das beabsichtigte Vorhaben soll der Flächennutzungsplan so geändert werden, dass die Darstellung "Grünflächen" herausgenommen und in "Gewerbliche Bauflächen" geändert wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

**Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Entwurf des Rechtsplanes
4.      Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5.      Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
6.      Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7.      Abwägungsvorschlag Behörden
8.      FNP - Begründung mit Umweltbericht
9.      FNP - Verfahrensplan