

| | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------------|---------|-----------|------------|-----|---------------------|------------|-----|--------------|
| Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: | Vorlage-Nr: FB 61/0398/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 26.02.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/201 | | | | | | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 922 -Charlottenburger Allee/Elleter-Feld und Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - vereinfachte Änderung gemäß § 4 (3) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss | | | | | | | | | | |
| Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>16.03.2016</td> <td>B 3</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.03.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table> | | Datum | Gremium | Kompetenz | 16.03.2016 | B 3 | Anhörung/Empfehlung | 17.03.2016 | PLA | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Kompetenz | | | | | | | | |
| 16.03.2016 | B 3 | Anhörung/Empfehlung | | | | | | | | |
| 17.03.2016 | PLA | Entscheidung | | | | | | | | |

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 922 – Charlottenburger Allee/Elleter Feld - gemäß § 4a (3), Satz 4 BauGB in Anwendung des § 13 Baugesetzbuch wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen von 169,00m ü. NHN und 167,00m NHN im nördlichen Teilbereich werden zusammengefasst und in eine maximale Gebäudehöhe von 168,00m ü. NHN geändert.

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, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - gemäß § 10 (1) BauGB in der geänderten Fassung als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 922 – Charlottenburger Allee/Elleter Feld - gemäß § 4a (3), Satz 4 BauGB in Anwendung des § 13 Baugesetzbuch wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen von 169,00m ü. NHN und 167,00m NHN im nördlichen Teilbereich werden zusammengefasst und in eine maximale Gebäudehöhe von 168,00m ü. NHN geändert.

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, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - gemäß § 10 (1) BauGB in der geänderten Fassung als Satzung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 922 - Charlottenburger Allee/Elleter Feld - Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980

**hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung
Empfehlung zur vereinfachten Änderung
Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren hatte am 04.11.2015 über den Offenlagebeschluss beraten und einstimmig die Erweiterung des Baugebietes über die alten Festsetzungen des Gewerbegebietes hinaus nachdrücklich abgelehnt (S. FB 61/0291/WP17). Am 10.11.2015 hatte der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz die Vorlage einstimmig an die Verwaltung zurückgewiesen (S. FB 36/0072/WP17).

In seiner Sitzung am 19.11.2015 hatte der Planungsausschuss beschlossen, die Planung basierend auf dem in der Sitzung vorgelegten Konzept des Investors unter den folgenden Maßgaben zu überarbeiten:

- Verschiebung der Baugrenze in einem Abstand von 50m zwischen Bebauung und Niermer Weg
- Die überbaubare Fläche soll in etwa in der Flucht des östlichen Endes des Wendehammers liegen
- 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 (S. FB 61/0291/WP17)

Die dementsprechend überarbeitete Planung wurde am 10.12.2015 erneut im Planungsausschuss beraten (S. FB 61/0318/WP17). Er beschloss mehrheitlich die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der vorgelegten Fassung mit den Maßgaben, dass vertraglich abzusichern ist, dass für die Stellplatzflächen außerhalb der Fahrgassen Rasengittersteine verwendet werden und dass die Stellplatzflächen je angefangene 12 Stellplätze mit einem Baum zu begrünen sind. Außerdem beschloss er, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

Die Schriftlichen Festsetzungen unter Punkt 4.4 wurden entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses so geändert, dass je angefangene 12 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes fand in der Zeit vom 18.01.2016 bis zum 19.02.2016 im Verwaltungsgebäude am Marschiertor statt. Außerdem waren die Unterlagen im Internet einzusehen. Parallel zur öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen bei der Verwaltung zwei Eingaben zur Planung ein. Der BUND weist darauf hin, dass der Bebauungsplan den Landschaftsplan überlagert und fordert die Zurücknahme dieser Überlagerung. Eine weitere Eingabe der Fa. Habers Immo GmbH bezieht sich auf zwei Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen im nördlichen Plangebiet. Es wird angeregt, die zwei festgesetzten Gebäudehöhen einander anzupassen und nur eine maximale Gebäudehöhe festzusetzen, so dass eine maximale Gebäudehöhe um 1,0m reduziert und eine maximale Gebäudehöhe um 1,0m erhöht wird.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Davon haben lediglich zwei Hinweise zur Planung gegeben, die bereits berücksichtigt werden. Die Untere Wasserbehörde wies darauf hin, dass das Entwässerungskonzept umzusetzen ist und dass vertragliche Regelungen bei Querung von Fremdparzellen für die Einleitung in das Hochwasserrückhaltebecken zu treffen sind. Diese Hinweise sind bereits bekannt und werden entsprechend umgesetzt. Der Landesbetrieb Straßenbau hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung. Sollte eine Ertüchtigung der Signalanlage durch das neue Gewerbegebiet erforderlich sein, gehen die Kosten zu Lasten der Stadt. Es wird darauf verwiesen, dass im Bebauungsplan die Verkehrsemissionen der angrenzenden Straße zu berücksichtigen sind. Dieses wird bereits berücksichtigt, da in den Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, die die Vorbelastung durch den Autobahnlärm berücksichtigen, getroffen werden.

Darüber hinaus gingen keine Eingaben ein, die in die Abwägung einzustellen sind.

4. Empfehlung zur Änderung nach der Offenlage und zum Satzungsbeschluss

Die Habers Immo GmbH beabsichtigt, eine große Fläche im geplanten Gewerbegebiet zu erwerben und dort ihr Firmengebäude zu errichten. Das geplante Gebäude besteht aus 5 Gebäudeteilen, die räumlich und innerbetrieblich miteinander verbunden sind. Aufgrund des nach Nordwesten hin stark abfallenden Geländes und der geplanten zusammenhängenden Gebäudefläche ist die im Bereich der nordwestlichen überbaubaren Fläche festgesetzte Gebäudehöhe nicht einzuhalten. Daher regt der Einwender an, die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen so zu ändern, dass für die gesamte überbaubare Fläche im nördlichen Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 168,00m über NHN festgesetzt wird. Damit wird die Gebäudehöhe für den nordwestlichen Planbereich um 1,0m erhöht und für den nordöstlichen Planbereich die Gebäudehöhe um 1,0m reduziert.

Die umweltrechtlichen Belange werden von der geplanten Änderung nicht betroffen, da mit der Änderung in der Summe keine relevante Verschlechterung der klimatischen Situation eintritt.

Auch aus städtebaulicher Sicht widerspricht die Angleichung der Gebäudehöhe nicht dem Ziel, dort keine Baukörper entstehen zu lassen, die das Landschaftsbild zum Haarbachtal gravierend negativ beeinflussen. Daher empfiehlt die Verwaltung, die zwei maximalen Gebäudehöhen so zu ändern, dass für den nördlichen Planbereich eine maximale Gebäudehöhe von 168,0m ü. NHN festgesetzt wird.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren erfolgen, da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt werden. Betroffen sind lediglich die Stadt Aachen als derzeitige Eigentümerin der Fläche und der potentielle Erwerber der Fläche selbst, der die Eingabe zur Änderung der Gebäudehöhe gemacht hat. Daher kann eine vereinfachte Änderung im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für ein Gewerbegebiet geschaffen werden, das der Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen in der Stadt Aachen dient. Gleichzeitig wird mit den Festsetzungen von Gebäudehöhen und Abstand der überbaubaren Flächen zum Nirmmer Weg Rücksicht auf die sensible Tallage des Haarbachtals genommen. Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan in der geänderten Fassung als Satzung zu beschließen.

Gleichzeitig empfiehlt die Verwaltung, die Änderung Nr. 106 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen ebenfalls in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7. Zusammenfassende Erklärung BPlan Nr. 922
8. Übersichtsplan FNP Änderung Nr. 106
9. Luftbild FNP Änderung Nr. 106
10. FNP Änderung Nr. 106 - Verfahrensplan
11. FNP Änderung Nr. 106 - Begründung mit Umweltbericht
12. Zusammenfassende Erklärung FNP Nr. 106