

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0632/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 08.02.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/201									
Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 911 -Eupener Straße/Köpfchen- 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 - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <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>08.03.2017</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>09.03.2017</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	08.03.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung	09.03.2017	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
08.03.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung								
09.03.2017	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte 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, zurückzuweisen und die Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung 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, zurückzuweisen und die Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen -

hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

In ihrer Sitzung am 31.08.2016 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung beschlossen. Der Planungsausschuss hat sich diesem Beschluss in seiner Sitzung am 01.09.2016 angeschlossen (ALLRIS Vorlage FB 61/0524/WP17).

Die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung erfolgte in der Zeit vom 07.11. bis zum 09.12.2016.

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hatte sich der BUND geäußert. Er wies darauf hin, dass bei baulichen Erweiterungen der öffentliche Belang des Naturschutzes zu beachten ist.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 35 Baugesetzbuch, in dem nur bestimmte Vorhaben zulässig sind, die den öffentlichen Belangen, wie u.a. Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz und Denkmalpflege nicht entgegenstehen. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens wird die Berücksichtigung dieser Belange geprüft.

Die Eingaben sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt

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

Parallel wurden drei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt wovon sich die STAWAG zur Planung geäußert hat. Es befindet sich eine Transformatorenstation im „Laderampengebäude“ und es wurde angeregt, für diese Station eine neue Fläche im Bebauungsplan festzusetzen. Da es sich hier aber lediglich um die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes handelt, in der keine Versorgungsfläche für die Transformatorenstation festgesetzt ist, hat die Aufhebung keine Auswirkung auf diese Station. Es ist davon auszugehen, dass dem Eigentümer die Station bekannt ist, und dass hier privatrechtliche Regelungen zwischen STAWAG und Eigentümer des Gebäudes zu treffen sind.

Die Gemeinde Raeren wurde ebenfalls beteiligt und hat eine positive Stellungnahme zur geplanten Aufhebung abgegeben.

Die Eingabe sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Mit der Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 911 soll das Nutzungsspektrum über eine museale, kulturelle und waldpädagogischen Nutzung hinaus erweitert werden, damit das denkmalgeschützte „Laderampengebäude“ genutzt und damit vor dem Verfall geschützt werden kann.

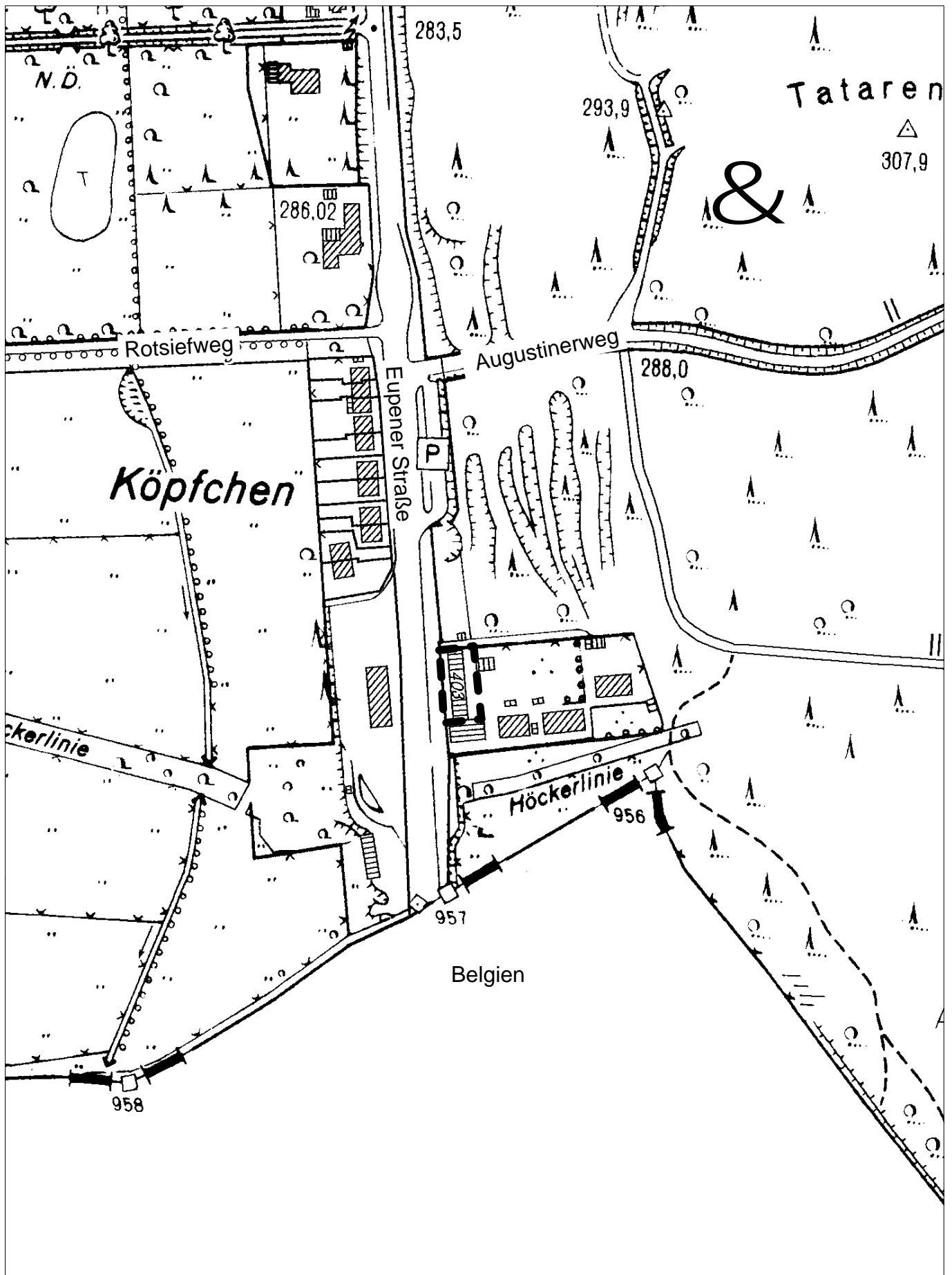
Die Verwaltung empfiehlt, die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Teilaufhebungsplan
4. Begründung zur Teilaufhebung
5. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
6. Abwägungsvorschlag Behörden
7. Zusammenfassende Erklärung
8. Finanzielle Auswirkungen

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 911

----- Lage des Aufhebungsbereichs



Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 911

----- Lage des Aufhebungsbereichs





Bebauungsplan Nr. 911

Eupener Straße / Köpfchen Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen
Beigelegt ist dem Bebauungsplan: - Begründung
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Juli 2008), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den 05.06.2009
Der Oberbürgermeister

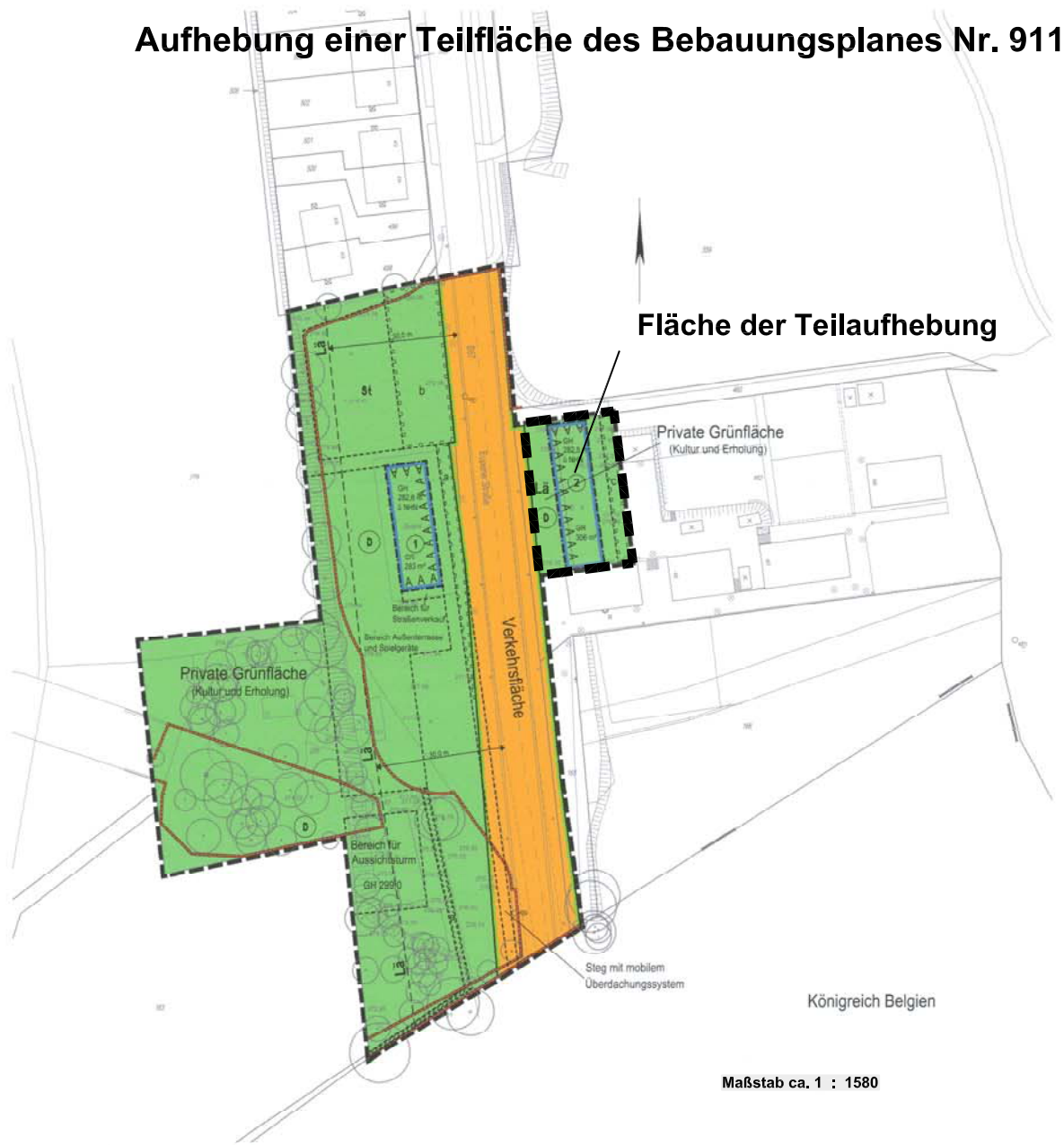
Baudezernat in Vertretung: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsangelegenheiten im Auftrag, gez. Gastmann; Fachbereich Vermessung und Kataster im Auftrag, gez. Preuth

Zeichenerklärung

- I. Festsetzungen: Baugrenze, Ortsbereichsgrenze, Stichtagsgrenze, Grünfläche, etc.
II. Nachvollziehbare Übernahmen: Umgrenzung von Gesamtanlagen, etc.
III. Bestandsangaben: Klotzgrenze, Grundbesitzgrenze, etc.
IV. Unveränderte Planung: Verkehrsplanung, etc.
V. Kennzeichnung: Liniensystem, etc.

Gemarkung Aachen Flur 78

HINWEIS: Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich des Geltungsbereichs... Diese Geltungsbereichsbeschränkung ist die verbindliche Festsetzung...



Maßstab ca. 1 : 1580

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 28.05.2009 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.06.2009 bis 24.07.2009 öffentlich ausgelegt.

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.06.2009 bis 24.07.2009 öffentlich ausgelegt.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am 18.09.2009 als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan wird hiermit ausgelegt. Aachen, den 01.10.2009

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am 11.12.2009 erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Bebauungsplan Nr. 911 Eupener Straße / Köpfchen

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB die Teilaufhebung des oben genannten Planbereiches und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 911 beschlossen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister Im Auftrag:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am als Satzung beschlossen worden.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister In Vertretung:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

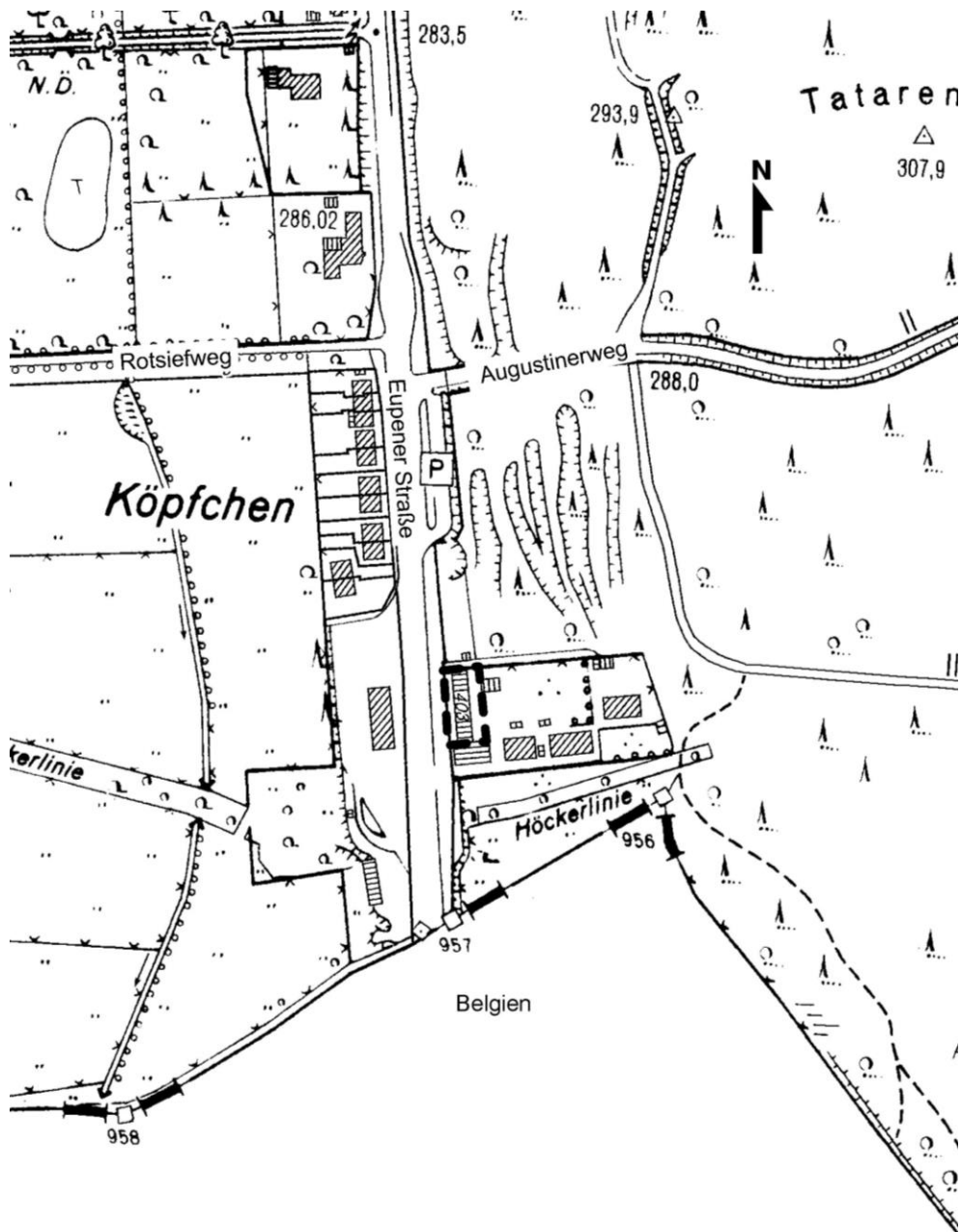
Aachen, den

Der Oberbürgermeister Im Auftrag:

Begründung zur Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte, für den Bereich Eupener Straße, Grenzübergang Köpfchen

zur Satzung



Lage des Plangebietes

Inhalt

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1.	Beschreibung des Plangebietes	3
1.2.	Regionalplan	3
1.3.	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
1.4.	Bestehendes Planungsrecht.....	3
1.5.	Bebauungsplanverfahren	3
2.	Anlass der Planung.....	4
3.	Ziel und Zweck der Planung.....	4
3.1	Allgemeine Ziele	4
3.2	Kinder- und Familienfreundlichkeit	4
4.	Begründung zur Aufhebung der Festsetzungen	4
5.	Umweltbericht.....	5
	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	5
	Grundlagen	5
5.1	Bodenschutz/Altlasten	5
5.2	Wasser/Grundwasser	5
5.3	Landschaft	5
5.4	Klima/Lufthygiene	5
5.5	Lärmschutz	6
5.6	Monitoring	6
5.7	Zusammenfassung (Allgemein verständliche Zusammenfassung)	6
6.	Kosten	6
7.	Plandaten	6

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Aachener Süden, an der Grenze zu Belgien. Bei der aufzuhebenden Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - der seit dem 11.12.2009 rechtskräftig ist. Sie befindet sich auf der östlichen Seite der Eupener Straße und umfasst das sogenannte „Laderampengebäude“, das Teil der ehemaligen Grenzanlagen Köpfchen ist. Das ehemalige Zollamtsgebäude mit Rampe für die Güterabfertigung wurde 1938 zusammen mit den drei südlich angrenzenden Beamtenwohnhäusern errichtet. Diese Gebäudegruppe (Zollamt, Rampe und Wohnhäuser) ist noch heute in wesentlichen Teilen erhalten und ist Teil des Baudenkmals, das 2009 in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen wurden.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kultur und Erholung“ fest. Gemäß den schriftlichen Festsetzungen sind hier nur Nutzungen zulässig, die der kulturellen, musealen und waldpädagogischen Nutzung zuzuordnen sind und eine gastronomische Nutzung, die eine Gesamtfläche von 90,0m² nicht überschreiten darf. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die vorhandenen Potentiale der aufgegebenen Zollanlagen für kulturelle, gastronomische und naturnahe Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Diese Ziele sind im Wesentlichen umgesetzt, da die größere Teilfläche des Bebauungsplanes auf der westlichen Seite der Eupener Straße vom privaten Kunst- und Kulturverein „KuKuK“ für diese Zwecke genutzt wird.

1.2. Regionalplan

Für den Planbereich östlich der Eupener Straße stellt der Regionalplan unter Punkt 2. Freiraum „Waldbereiche“ dar.

1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan 2009 geändert. Er stellt für den gesamten Bereich der ehemaligen Grenzanlagen „Grünfläche“ mit dem Symbol „K“ für „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Im Entwurf für den neuen Flächennutzungsplan wird der gesamte Bereich der Grenzanlage Köpfchen als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

1.4. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 911 setzt „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kultur und Erholung“ fest. Damit sind nur Nutzungen zulässig, die der kulturellen, musealen und waldpädagogischen Nutzung zuzuordnen sind. Eine gastronomische Nutzung ist bis maximal 90m² zulässig. Die überbaubare Fläche umfasst das bestehende Gebäude inklusive der Rampe. An den zur Lärmquelle „Eupener Straße“ hin ausgerichteten Fassaden setzt der Bebauungsplan fest, dass das resultierende Schalldämmmaß von mindestens 35db einzuhalten ist. Östlich des Gebäudes ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt derzeit gemäß § 30 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Darüber hinaus unterliegen die Zollgebäude und deren umgebenden Freiflächen dem Denkmalschutz.

1.5. Bebauungsplanverfahren

Das Aufhebungsverfahren wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches für die Aufstellung von Bebauungsplänen durchgeführt. Innerhalb des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung vorgenommen und der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung verfasst. Die Aufhebung der Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 911 wird als eigenständige Satzung beschlossen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde abgesehen, weil sich die Teilaufhebung nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Teilaufhebung „Private Grünfläche“ und ganz konkrete Nutzungen aus dem kulturellen, musealen und waldpädagogischen Bereich fest. Für diese eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten konnte für das „Laderampengebäude“ bis heute kein Betreiber gefunden werden. Der Eigentümer beabsichtigt nun, das Gebäude zu sanieren und einer neuen gewerblichen oder Wohnnutzung zuzuführen. Ein konkretes Nutzungskonzept wird derzeit vom Eigentümer erarbeitet. Der Teilbereich des Bebauungsplanes soll aufgehoben werden, um das Nutzungsspektrum über eine museale, kulturelle und waldpädagogischen Nutzung zu erweitern und damit das Gebäude vor dem Verfall zu schützen. Für den Erhalt des kulturlandschaftsprägenden Gebäudes, ist eine zukunftsfähige Nutzung erforderlich.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 911 wurde aufgestellt, um den denkmalgeschützten Bereich der Grenzanlagen Köpfchen planungsrechtlich als "Private Grünfläche, Kultur und Erholung" zu sichern. Hierzu wurden konkrete Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Diese Nutzung wird in den Gebäuden westlich der Eupener Straße vom Verein „KuKuK“ ausgeübt. Für das ehemalige Laderampengebäude östlich der Eupener Straße konnte aber bis heute kein Betreiber für die festgesetzte Nutzung gefunden werden. Um den Leerstand und einen drohenden Verfall des Gebäudes, auch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen, zu verhindern, müssen flexiblere Nutzungsmöglichkeiten zulässig sein, so dass der Bebauungsplan für diesen Bereich aufgehoben wird. Trotzdem bleibt aber das Ziel, den Grenzort als Ort der Geschichtsdokumentation und als Ort für die Naherholung zu sichern, erhalten, da der Bebauungsplan in dem größeren Bereich westlich der Eupener Straße weiterhin gilt.

3.2 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die Kinder - und Familienfreundlichkeit. Es besteht ein großes Angebot von waldpädagogischen Aktivitäten im Bereich des „Inselzollamts“, das Ausgangspunkt für waldpädagogische Aktivitäten und Führungen ist. Außerdem finden vom Verein „Kukuk“ regelmäßige museale und kulturelle Veranstaltungen statt. Der Bebauungsplan bleibt für den westlichen Teil der Eupener Straße bestehen, so dass hier keine Änderungen für die festgesetzte Nutzung erfolgen.

4. Begründung zur Aufhebung der Festsetzungen

Da sich die Umsetzung der festgesetzten Nutzungsart für die Teilfläche auf der östlichen Seite als nicht zukunftsfähig darstellen lässt, ist es städtebaulich gerechtfertigt, zur Vermeidung von Leerständen oder gar eines Brachfallens des Areals die Festsetzungen der privaten Grünfläche mit ihren deutlichen Einschränkungen einer privaten Nutzbarkeit aufzuheben. Es handelt sich bei dem „Laderampengebäude“ um ein kulturlandschaftsprägendes Gebäude, daher sind der Erhalt und eine sinnvolle Nutzung aus städtebaulicher und denkmalrechtlicher Sicht wünschenswert.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Bereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Darüber hinaus muss ein Vorhaben den Belangen des Denkmalschutzes entsprechen, sodass für Nutzungsänderungen oder Änderungen der baulichen Gestalt immer die denkmalrechtliche Erlaubnis

eingeholt wird. Damit ist sichergestellt, dass Nutzungen, die sich negativ auf die denkmalgeschützte Grenzanlage oder auf den Außenbereich auswirken, auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig sind.

5. Umweltbericht

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist auch bei Teilaufhebung eines Bebauungsplans grundsätzlich eine Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht vorzunehmen.

Als rechtliche Grundlage ist neben dem Baugesetzbuch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu nennen. Das BImSchG ist ein Grundlagengesetz bezüglich Industrie, Gewerbe, Anlagen, Fahrzeugen, Straßen, Schienenwegen, Planung und Immissionswerten (u.a. §§ 1-3, 4, 22, 32, 38, 41-43, 47a-f, 48, 50) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Zur Beurteilung einzelner Sachgebiete dienen darüber hinaus die dazugehörigen Verordnungs- und Verwaltungsvorschriften des Bundes und der Länder.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planänderung werden erhebliche negative Veränderungen auf die Umwelt erwartet. Da der Bestand im Wesentlichen erhalten bleiben soll, werden auch keine umweltrelevanten Verbesserungen erwartet.

Grundlagen

Die hier durchgeführte Umweltprüfung, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der üblichen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt.

Der Umweltbericht basiert auf den Fachstellungnahmen der Abteilung Immissionsschutz des Fachbereiches Umwelt, der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen. Die Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen auch als Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange.

5.1 Bodenschutz/Altlasten

Aus Sicht des Bodenschutzes/der Altlasten ergeben sich aus der Teilaufhebung des BP 911 keine berührten Belange des Bodenschutzes, sodass dem Verfahren zuzustimmen ist.

5.2 Wasser/Grundwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind keine Veränderungen auf Gewässer/den Wasserhaushalt zu erwarten von der gepl. Teilaufhebung des BP, deshalb bestehen keine Bedenken gegen das Verfahren.

5.3 Landschaft

Aus Sicht des Landschaftsschutzes ergeben sich aus der Teilaufhebung des BO 911 keine zu erwartenden Nachteile für den Aspekt Natur und Landschaft. Sollte das geplante Bauprojekt nach §35 BauGB verwirklicht werden, ergeben sich aus diesem Umstand ausreichende Rahmenbedingungen zum Schutz/Gestaltung von Natur und Landschaft.

5.4 Klima/Lufthygiene

Aus Sicht stadtklimatischer Belange und der Lufthygiene ergeben sich keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, sodass dem Verfahren zugestimmt werden kann.

5.5 Lärmschutz

Gegen die Teilaufhebung bestehen auch aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken. Der rechtsgültige Bebauungsplan weist jedoch Lärmschutzfestsetzungen für den passiven Schallschutz am Gebäude auf. Diese Festsetzung muss bei Änderung des B-Plans angepasst bzw. es muss im Rahmen des Bauantrags ein Schallschutzgutachten eingefordert werden, welches den Schallschutz am bestehenden Gebäude in Bezug auf die tatsächlich angedachte Nutzung nachweist.

5.6 Monitoring

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Gemeinde gewährleistet. Sollten unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

5.7 Zusammenfassung (Allgemein verständliche Zusammenfassung)

Die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplans 911 führt nach bisherigem Wissens- und Erkenntnisstand zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Für die geplante Nutzung liegen Lärmschutzfestsetzungen vor; diese sind in Anforderungen der Baugenehmigung umzuwandeln zur Gewährleistung des Lärmschutzes.

6. Kosten

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

7. Plandaten

Größe Teilaufhebung ca. 800m²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am xxxxxxxx die Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - als Satzung beschlossen hat.

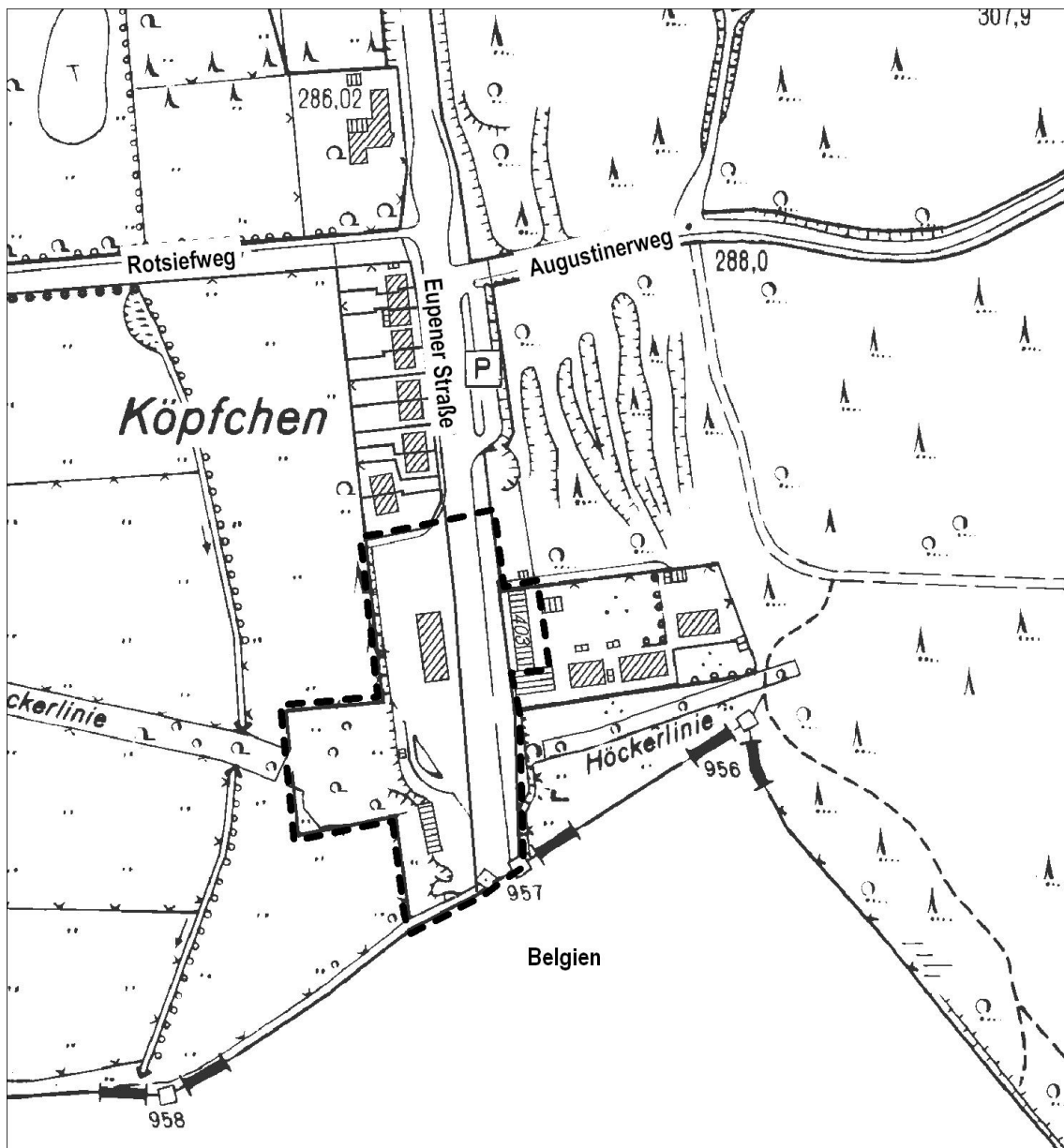
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei ihrem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen -

für den Bereich Eupener Straße, Grenzübergang Köpfchen
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
(Stand 06.02.2017)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Schreiben 1 BUND Aachen, vom 04.11.2016	3
Stellungnahme der Verwaltung	4

Schreiben 1 BUND Aachen, vom 04.11.2016

Von: BUNDAachen/Geschäftsstelle<bund.aachen-stadt@t-online.de>
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
CC: -LABUE NW/Michael Gerhard- <Info@lb-naturschutz-nrw.de>
Datum: 04.11.2016 16:50
Betreff: Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - (Teilaufhebungsverfahren, Auslegung)

Id. Nr. _____ Abt. _____
35009 -

BUNDAachen, 4. 11. 2016

Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen -
(Teilaufhebungsverfahrens, öffentliche Auslegung: 7. 11. 2016 bis 9. 12. 2016)

Sehr geehrte Frau Wieneke,

soweit aus den Dokumenten der Auslegung zu erkennen ist, wird mit der vom Teilaufhebungsverfahren betroffenen privaten Grünfläche ausschließlich der bebaute oder versiegelte Lagerhallenbereich umgrenzt.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass zum Beispiel im Falle einer Umnutzung zur Wohnbebauung ggf. weitergehende Eingriffe (zum Beispiel Stellplätze) in den hinteren, unversiegelten Grünflächenbereich des Grundstücks unausweichlich und für diesen Fall u. U. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 35, Absatz 3.5 des Baugesetzbuches wirksam werden könnten, da sich der Bereich am Rande des dortigen Amphibienlebensraums befindet.

Im Übrigen gehen wir davon aus, dass der Bereich nach einer Aufhebung des B-Planes nachrichtlich wieder als Landschaftsplanbereich festgesetzt wird, ohne dass hierfür ein separates Landschaftsplanverfahren notwendig ist.

Ggf. wollen Sie uns bitte im Sinne dieser Stellungnahme benachrichtigen, da unsere Belange berührt sein könnten.

Vielen Dank und

mit freundlichen Grüßen

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND),
Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Stadtgruppe Aachen

i. V. Dieter Formen

BUND-Geschäftsstelle: An der Schanz 1, 52064 Aachen (Welthaus/Raum 21)
Kern-Bürozeiten: Freitags von 14 bis 18 Uhr

Telefon: (02 41) 99 78 79 24
Telefax: (02 41) 99 78 79 25
www.BUND-AACHEN.de
Termine: <http://www.welthaus-aachen.de/termine>

Stellungnahme der Verwaltung

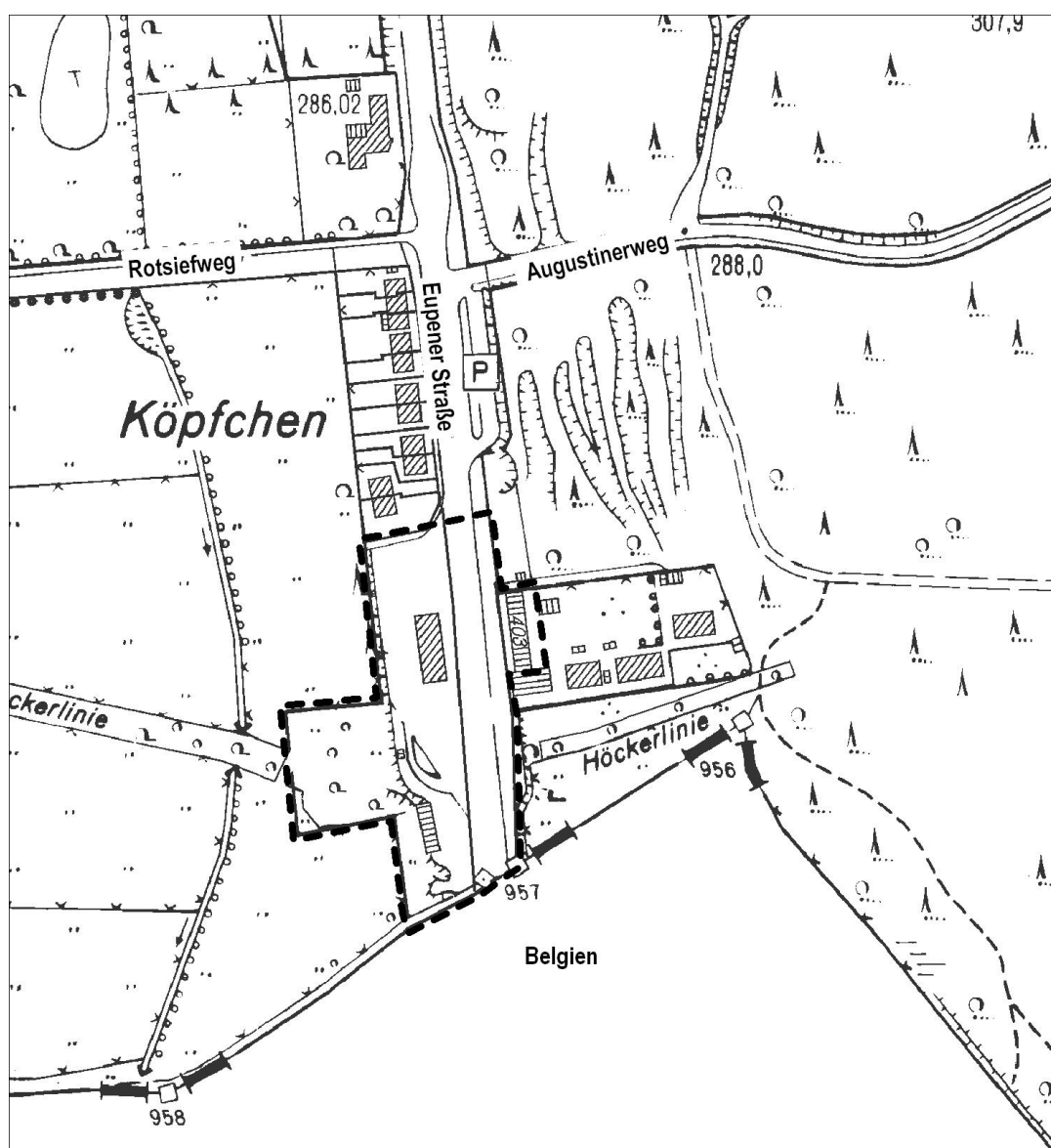
Es ist richtig, dass nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben gemäß § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu erfolgen hat. Dementsprechend können „sonstige Vorhaben“ im Einzelfall nur zugelassen werden, wenn durch ihre Ausführung öffentliche Belange, wie u.a. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeitsfähigkeit von Vorhaben wird im konkreten Bauantragsverfahren geprüft.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911, der den Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen in diesem Bereich überlagert, lebt dieser Landschaftsplan mit seiner Festsetzung Landschaftsschutzgebiet wieder auf. Daher ist eine erneute Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes nicht erforderlich.

Die Eingabe führt nicht zu einer Änderung der Planung.

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden zur Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen -

für den Bereich Eupener Straße, Grenzübergang Köpfchen
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
(Stand 06.02.2017)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gemäß § 3 Abs. Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Schreiben 1, STAWAG vom 03.11.2016	3
Stellungnahme der Verwaltung	5

Schreiben 1, STAWAG vom 03.11.2016



STAWAG · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
FB 61 - Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
z. H. Frau Mechtild Wieneke
52058 Aachen

Ihr Zeichen: FB61/620-35009

Ihre Nachricht vom: 03.11.2016

Unser Zeichen: NN-Sg

☐ Peter Siegers

NNP

Fon: 0241 181-2540

Fax: 0241 181-2390

peter.siegers@stawag.de

Aachen, 8. Dezember 2016

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich Eupener Straße, Grenzübergang Köpfchen

Sehr geehrte Frau Wieneke,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 03.11.2016 teilen wir mit, dass sich gegenwärtig in einem ebenerdigen Raum des ehemaligen Zollamtsgebäudes Eupener Straße 403 innerhalb des Flurstücks Gem. Aachen, Flur 78 Nr. 462, eine Transformatorenstation der STAWAG zur öffentlichen Stromversorgung befindet. Wir wären Ihnen sehr verbunden, wenn Sie diese oder eine in unmittelbarer Nähe befindliche Fläche innerhalb des Lastschwerpunkts im Zusammenhang mit der vorgesehenen Teilaufhebung des Bebauungsplanes als Versorgungsfläche ausweisen könnten.

In Ergänzung dazu teilen wir Ihnen auch unsere weiteren Auflagen mit, die bei jeder Baumaßnahme verbindlich zu beachten sind. Die Versorgungsanlagen der STAWAG dürfen nicht überpflanzt und nicht überbaut werden. Zu unseren Versorgungseinrichtungen sind die nachstehend aufgeführten Regel-Mindestabstände einzuhalten:

Bei Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabeln sowie Signalkabeln	0,30 m,
110-kV-Hochspannungsstromkabeln	1,00 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen < DN 300	0,50 m,
Gas- und Wasserrohrleitungen \geq DN 300	0,80 m,
Fernwärmerohrleitungen	0,50 m.

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der STAWAG sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2,50 m betragen. Er darf grundsätzlich 1,00 m nicht unterschreiten. Falls die vorstehend genannten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der STAWAG ausnahmsweise einmal nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Anlagenverantwortlichen über unsere

Städtwerke Aachen Aktiengesellschaft · Lombardenstraße 12–22 · 52070 Aachen · HRB 560 Aachen · Gläubiger-ID: DE40STA00000056576
Bankverbindung: Sparkasse Aachen · IBAN: DE66 3905 0000 0000 0000 75 · SWIFT/BIC-Code: AACSD33 · UID: DE 811 163 786
Sitz der Gesellschaft: Aachen · Aufsichtsratsvorsitzender: Harald Baal · Vorstand: Dr. Peter Asmuth, Dr. Christian Becker

Seite 2 - STAWAG vom 03.11.2016



Planauskunft unter der Durchwahl (02 41) 1 81-23 43 durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die in unserem Hause zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, damit eventuell notwendige Schutzmaßnahmen vorab abgestimmt werden können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen der Grabenwand und unseren Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und daraus resultierend einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich; das ausführende Tiefbauunternehmen wird gebeten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen bei der STAWAG einzuholen.

Des Weiteren sind Sicherheitsabstände bei der Planung und Baudurchführung von vorhandenen Entwässerungseinrichtungen einzuhalten. Dabei beträgt der horizontale Sicherheitsabstand von Straßenablaufkörpern mindestens 0,50 m. Von Kanalleitungen und Kanalschächten ist ein horizontaler Abstand von mindestens 1,00 m, bezogen auf die Außenkante unserer Abwasserrohrleitung, einzuhalten. Kreuzungen von Versorgungsleitungen und Entwässerungsleitungen sind möglichst rechtwinklig auszuführen; einer Ausführung von „schleifenden Schnitten“ (Leitungskreuzungen mit Abwinkelungen, die kleiner als 30° sind) und einer Längsverlegung innerhalb der Kanaltrasse wird nicht zugestimmt. Der vertikale Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen und Entwässerungsleitungen muss im Kreuzungsbereich mindestens 0,30 m betragen.

Darüber hinaus müssen alle abwassertechnischen Anlagen mit Kanalbetriebsfahrzeugen der STAWAG (30 t) erreichbar sein; die städtische Abwassersatzung, die amtlich anerkannten Regeln der Technik und die Entwässerungsstandards der STAWAG sind zu beachten. Gemäß den vorliegenden Standards sollten grundsätzlich die Regenwasserkanäle in Beton, Schmutzwasserkanäle bis zur Dimension DN 400 in Steinzeug und Mischwasserkanäle in Steinzeug erstellt werden. Im Zuge von Kanallängsverlegungen sind die Kanalhausanschlüsse innerhalb der bestehenden Bebauung gemäß § 61a Landeswassergesetz (LWG) NRW zu prüfen und im Bedarfsfall in offener Bauweise zu erneuern. Es entspricht nicht den amtlich anerkannten Regeln der Technik, Schmutzwasserkanäle oberhalb von Regenwasserkanälen zu verlegen. Ausnahmen sind jeweils einzelfallbezogen mit den zuständigen Fachbereichen bei der Stadt Aachen abzustimmen. Überbauungen von öffentlichen abwassertechnischen Anlagen sind nicht zulässig.

Seite 3 - STAWAG vom 03.11.2016



Wir bitten Sie, die genannten Auflagen bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Für Ihre Bemühungen in dieser Angelegenheit bedanken wir uns bereits jetzt.

Mit freundlichen Grüßen

STADTWERKE AACHEN
AKTIENGESELLSCHAFT

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Siegers".

i. A. Peter Siegers

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Meeßen".

i. A. Rudolf Meeßen

Stellungnahme der Verwaltung

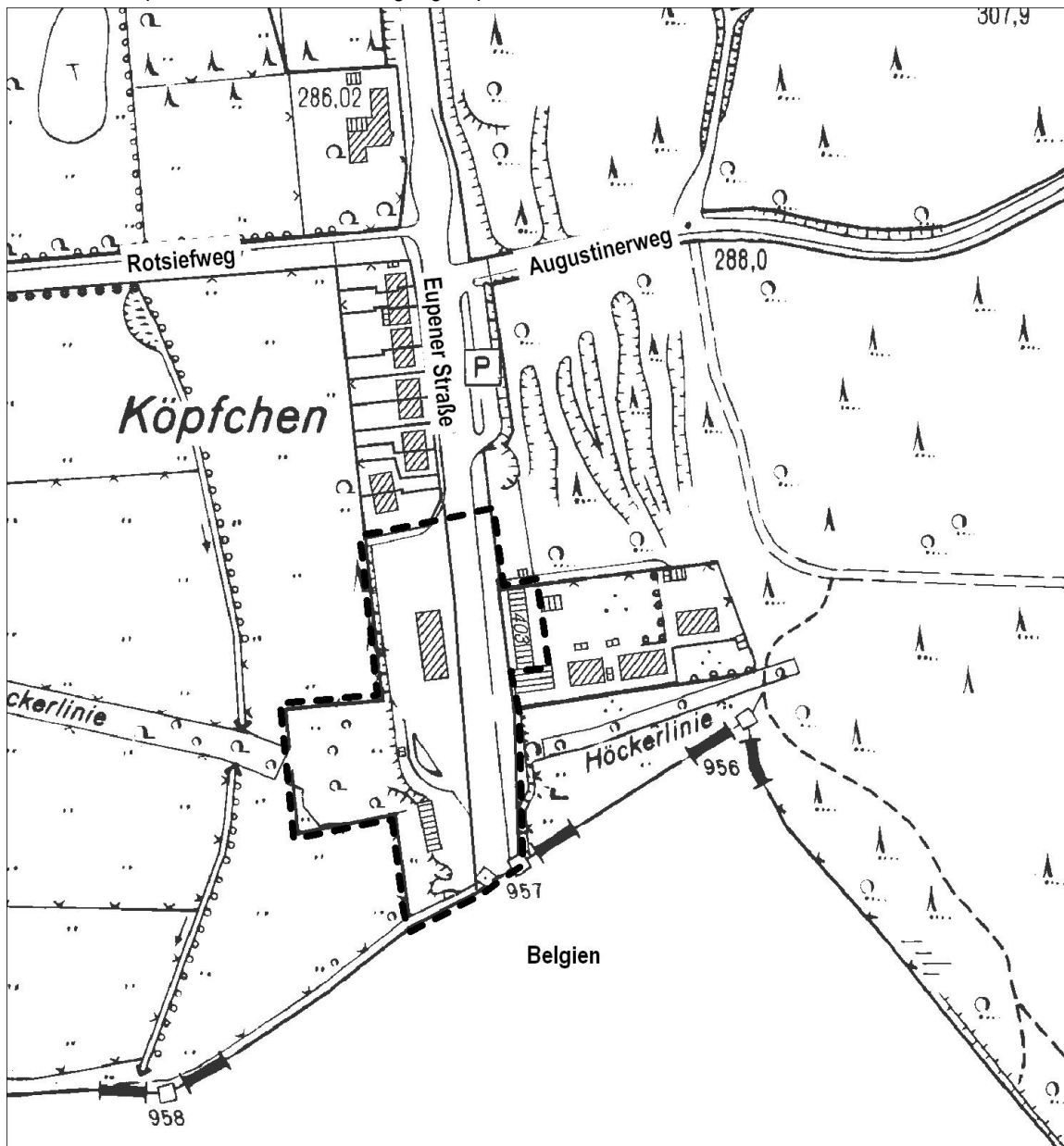
Es handelt sich hier um die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und nicht um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. In dem aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 911 ist keine Versorgungsfläche für die Transformatorstation festgesetzt ist, so dass die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf den Standort hat. Es ist davon auszugehen, dass dem Eigentümer des Gebäudes die Trafostandort bekannt ist, und dass privatrechtliche Regelungen über den Verbleib oder die Verlagerung der Station zwischen der STAWAG und dem Eigentümer zu treffen sind.

Die Eingabe hat keine Auswirkungen auf die Planung.

Zusammenfassende Erklärung
zur
Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 911
- Eupener Straße/Köpfchen -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

im Bereich Eupener Straße, Grenzübergang Köpfchen



Lage des Plangebietes

1. Verfahrensablauf

Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		
Bezirksvertretung Aachen-Mitte		31.08.2016
Planungsausschuss		01.09.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	07.11.2016	09.12.2016
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	07.11.2016	09.12.2016
Beschluss der Teilaufhebung als Satzung		
Bezirksvertretung Aachen-Mitte (geplant)		08.03.2017
Planungsausschuss (geplant)		09.03.2017
Rat der Stadt (geplant)		22.03.2017

2. Ziel der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 911 wurde aufgestellt, um den denkmalgeschützten Bereich der Grenzanlagen Köpfchen planungsrechtlich als "Private Grünfläche, Kultur und Erholung" zu sichern. Hierzu wurden konkrete Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Diese Nutzung wird in den Gebäuden westlich der Eupener Straße vom Verein „KuKuK“ ausgeübt. Für das ehemalige Laderampengebäude östlich der Eupener Straße konnte aber bis heute kein Betreiber für die festgesetzte Nutzung gefunden werden. Um den Leerstand und einen drohenden Verfall des Gebäudes, auch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen, zu verhindern, müssen flexiblere Nutzungsmöglichkeiten zulässig sein, so dass der Bebauungsplan für diesen Bereich aufgehoben wird. Trotzdem bleibt aber das Ziel, den Grenzort als Ort der Geschichtsdokumentation und als Ort für die Naherholung zu sichern, erhalten, da der Bebauungsplan in dem größeren Bereich westlich der Eupener Straße weiterhin gilt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter, die im Plangebiet vorkommen, wurden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Gemeinde gewährleistet. Sollten unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

3.1 Beurteilung der Umweltbelange

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Folgende Umweltbelange wurden geprüft:

- Immissionsschutzbelange / Lärm
Im Rahmen des Bauantrags ist ein Schallschutzgutachten zu erstellen.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen / Landschaft
Durch die Teilaufhebung entstehen keine zu erwartenden Nachteile für den Aspekt Natur und Landschaft. Bei Genehmigungen nach § 35 Baugesetzbuch, ergeben sich ausreichende Rahmenbedingungen zum Schutz und Gestaltung von Natur und Landschaft
- Die Schutzgüter Boden/Bodenbelastung, Wasser, Luftthygiene und Klima sind von der Teilaufhebung nicht betroffen.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplans 911 führt nach bisherigem Wissens- und Erkenntnisstand zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Für die geplante Nutzung liegen Lärmschutzfestsetzungen vor; diese sind in Anforderungen der Baugenehmigung umzuwandeln zur Gewährleistung des Lärmschutzes.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 07.11.2016 bis zum 09.12.2016 stattgefunden. Hierzu hat sich der BUND gemeldet und darauf hingewiesen, dass bei einer zusätzlichen Bebauung der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wirksam werden. Nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben gemäß § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Dementsprechend können „sonstige Vorhaben“ im Einzelfall nur zugelassen werden, wenn durch ihre Ausführung öffentliche Belange, wie u.a. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeitsfähigkeit von Vorhaben wird im konkreten Bauantragsverfahren geprüft.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beteiligt. Es wurde von der STAWAG auf die Transformatorstation im Gebäude hingewiesen. Im Bebauungsplan ist keine Fläche für die Station festgesetzt, so dass die Teilaufhebung keine Auswirkungen auf den Standort hat. Regelungen hierzu sind privatrechtlich zu treffen.

6. Ergebnis der Abwägung

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am 22.03.2017 (*geplant*) den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden während der öffentlichen Auslegung gefolgt und hat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911 beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am xxxxxxxx die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 911 - Eupener Straße/Köpfchen - beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

finanzielle Auswirkungen

investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / -Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden

Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / -Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			

Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden

Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden