

Vorlage	
Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung Fachbereich Immobilienmanagement Fachbereich Umwelt Rechts- und Versicherungsamt	Vorlage-Nr: A 61/0421/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 10.11.2006 Verfasser: A 61/20 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 828 - Camp Pirotte - / Teil A hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss	
Beratungsfolge:	TOP: __
Datum	Gremium
06.12.2006	B-1
07.12.2006	PLA
	Kompetenz
	Anhörung/Empfehlung
	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes um das Grundstück des THW und das angrenzende Mischgebiet an der Eckenerstraße zu verkleinern und den Bebauungsplan Nr. 828 - Gewerbegebiet Camp Pirotte - / Teil A gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes um das Grundstück des THW und das angrenzende Mischgebiet an der Eckenerstraße zu verkleinern und den Bebauungsplan Nr. 828 - Gewerbegebiet Camp Pirotte - / Teil A gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 828 - Gewerbegebiet Camp Pirotte - / Teil A

hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat in ihrer Sitzung am 24.09.2003 und der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 25.09.2003 über das Ergebnis der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes beraten und dem Rat nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange empfohlen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 in Anwendung des

§ 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 258,0 m ü. NN für einen Teilbereich des Grundstückes Eckenerstraße 82

und die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Außerdem haben sie dem Rat empfohlen, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 828 - Gewerbegebiet Camp Pirotte - gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan konnte bisher nicht zur Rechtskraft gelangen, da zur Konfliktbewältigung, zur Erreichung eines verträglichen Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung im Bereich des THW, der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer erforderlich ist und dieser Vertrag mit dem zukünftigen Eigentümer abgeschlossen werden soll.

Mit der BIMA, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Rechtsnachfolgerin der früheren Bundesvermögensverwaltung wurden Verhandlungen über den Erwerb der Liegenschaft geführt. Die BIMA hat das Grundstück letztendlich an eine private Grundstücksgesellschaft veräußert. Zwischenzeitlich hat der zuständige Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen, dass das Vorkaufsrecht zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes ausgeübt werden soll. Die Grundstücksgesellschaft hat gegen den Ausübungsbescheid Widerspruch eingelegt. Das Verfahren läuft derzeit.

Für das Grundstück 78 - 82 an der Nordstraße in Aachen-Brand (Flurstück 73, Gemarkung Brand, Flur 10) hat der Rat der Stadt am 21.01.2004 zur Sicherung der Planung eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen, die durch Veröffentlichung vom 24.01.2004 in Kraft gesetzt wurde.

Für dieses Grundstück, das sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 828 - Gewerbegebiet Camp Pirotte - befindet, wurde in 2002 eine Verlängerung der befristeten Baugenehmigung vom 20.02.2001 für einen Abstellplatz für Baufahrzeuge und leere Container beantragt.

Eine Ablehnung des Vorhabens ist erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich.

Da der Bebauungsplan aufgrund laufender Grundstücksverhandlungen noch nicht zur Rechtskraft gebracht werden konnte, wurde die Frist um ein Jahr verlängert und läuft am 24.01.2007 aus. Damit ist eine Versagung der Baugenehmigung für die bisher beantragte Nutzung nicht mehr möglich.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den Bebauungsplan zu teilen und den Teil A ohne den noch vertraglich zu regelnden Bereich THW / MI-Gebiet rechtskräftig werden zu lassen. Der Teil B kann dann nach Abschluss des Vorkaufsrechtsverfahrens in Kraft gesetzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der aktuellen Gesetzeslage ist für Eingriffe in die vorhandene Biotopstruktur ein Ausgleich zu leisten. Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für den Bebauungsplan Camp Pirotte ergibt folgende Zahlenwerte:

- Bestand: 43.200 WP
- Planung: 36.500 WP

Dies führt zu einem Defizit von 6.700 Wertepunkten. Hiervon entfallen 1.340 Wertepunkte auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

Diese sollen möglichst auf Flächen im Stadtbezirk Brand ausgeglichen werden.

Vorgesehen sind nach bisheriger Planung zwei unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen im Brander Wald im Bereich des FFH-Gebietes bzw. an seinem Rand.

1. Maßnahmen an einem Nebenbach der Inde (Abt. 237)

Hier sollen zur Optimierung des Biotopes am Bachlauf ca. 5.000 m² Fichtenwaldrand zurückgenommen werden. Darüber hinaus soll eine starke Durchforstung und ein Zurückdrängen des Waldrandes auf einer Fläche von 7.500 m² den Waldrand neu und standortgemäßer gestalten.

Hier würden Gesamtkosten von ca. 25.350 € entstehen zum Ausgleich von 3.750 WP auf 1,25 ha.

2. Maßnahmen im östlichen Bereich des Brander Waldes (Abt. 231)

Hier soll auf einer Fläche von ca. 3 ha die derzeit kaum vorhandene Baumart Buche, die jedoch potentiell natürlich auf diesem Standort ist, unter Kiefer vorangebaut werden, damit die Fläche vorbereitet wird für den langfristig geplanten Waldumbau an dieser Stelle.

Hier würden Gesamtkosten von ca. 45.000 € entstehen für den Ausgleich von 3.000 WP auf 3,0 ha.

In der Summe entstehen Kosten von ca. 70.000 € für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nach § 135a - 135c BauGB abgerechnet werden können.

Anlagen:

- BP Nr. 828 - Gewerbegebiet Camp Pirotte - / Teil A
- Begründung mit Umweltbericht
- Schriftliche Festsetzungen

