

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1049/WP17 Status: öffentlich AZ: 35081-2010 Datum: 05.09.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200						
Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II und Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II hier: Erneuter Offenlagebeschluss							
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 757 379 786">Datum</th> <th data-bbox="387 757 954 786">Gremium</th> <th data-bbox="962 757 1374 786">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 797 379 819">04.10.2018</td> <td data-bbox="387 797 954 819">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="962 797 1374 819">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	04.10.2018	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
04.10.2018	Planungsausschuss	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II - in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II - erneut öffentlich auszulegen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Für das Plangebiet, das südlich des Pariser Ringes / Toledoringes liegt, wurde bereits 2002 eine Offenlage durchgeführt. Der Bereich lag ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 795 – Gewerbegebiet Schlottfeld –, der seit dem 26.03.1998 rechtskräftig ist. Das Plangebiet wurde damals vor Satzungsbeschluss aus dem Geltungsbereich genommen, da es Bedenken des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege gab bzw. Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Durch eine vom Eigentümer veranlasste Prospektion konnten die Bedenken ausgeräumt werden. Daraufhin wurde das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 806 – Gewerbegebiet Schlottfeld

Teil II - aufgenommen. Bereits im November 1997 hatte der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 806 beschlossen, die Offenlage wurde jedoch nicht durchgeführt, da Unklarheit über die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen bestand. Es wurde vereinbart die Ausgleichsflächen auf einem Grundstück des Eigentümers nördlich der L 260 nachzuweisen, sodass 2002 erneut der Offenlagebeschluss gefasst und die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 806 sowie die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.02. bis 22.03.2002 durchgeführt wurde.

Der Satzungsbeschluss im Rat sollte ursprünglich im September 2002 erfolgen. Das Verfahren wurde aber erneut auf Veranlassung des Grundstückseigentümers unterbrochen, da noch keine Einigkeit über verschiedene Regelungen im städtebaulichen Vertrag bestanden (Erschließung / Ausgleich).

Das Verfahren ruhte anschließend. 2009 legte der Eigentümer eine konkrete Planung vor, die aber nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprach. Die Planung bezog sich auf den zwischenzeitlich vorliegenden Masterplan Campus West. Parallel hierzu erfolgte im Rahmen der Verkehrsplanung Campus West die Prüfung einer Erschließungsvariante, die das Plangebiet einbezog. 2013 wurde jedoch entschieden, diese Erschließungsvariante nicht weiterzuverfolgen. Aufgrund verschiedener Abstimmungsprobleme verzögerte sich die Wiederaufnahme des Verfahrens erneut. Nun liegen die Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplanentwurf und die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 erneut offen zu legen.

Der Beschluss des Umweltberichtes erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz am 10.10.2017 (s. Vorlage FB 36/0207/WP17).

Nachdem am 21.03.2018 der Tagesordnungspunkt abgesetzt wurde, erfolgte am 30.05.2018 in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg die Empfehlung zum Offenlagebeschluss.

Im Planungsausschuss wurde sowohl am 22.03.2018 als auch am 26.04.2018 der Tagesordnungspunkt zurückgestellt, da Beratungsbedarf bestand. Am 28.06.2018 erfolgte der Beschluss, mit dem Investor über die Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder über eine andere adäquate Sicherung der Gestaltungsqualität zu verhandeln und dem Ausschuss nach der Sommerpause über das Ergebnis zu berichten.

Am 06.09.2018 wurde über das Ergebnis der Verhandlung berichtet. Es wurde eine Präsentation vorgestellt, die Aufschluss gibt über die künftige Gestaltung der geplanten Bebauung.

Die Umstellung auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedingt, dass ein konkretes Vorhaben umgesetzt wird. Der Investor benötigt jedoch hinsichtlich der Gebäudeform und der Gestaltung eine ausreichende Flexibilität, da der oder die künftigen Nutzer noch nicht feststehen. Er ist aber bereit, sich über den städtebaulichen Vertrag an Qualität-Standards zu binden. Er teilte der Verwaltung mit, dass in Teilen die Gespräche mit potentiellen Mietern weit vorangeschritten und die mit diesen Mietern verbundenen Anforderungen an die Mietfläche sehr spezifisch sind. Nicht nur der Eigentümer, sondern auch der Mieter hat einen besonders hohen Anspruch an die architektonische, aber auch ökologische Qualität des Bauvorhabens. Um weiterhin flexibel auf mögliche Nutzeranforderungen reagieren zu können und zudem einen kompletten Neustart der Planung im Zusammenhang mit einem anderen Verfahren zu vermeiden, sollte aus Sicht des Investors auf ein Wettbewerbsverfahren sowie auf den Wechsel auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden.

Um die Ausbildung einer angemessenen Raumkante im Übergang zum Campus West zu gewährleisten, empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan zu ändern und außer einer maximalen auch eine minimale Gebäudehöhe festzusetzen. Hierdurch wird eine Gebäudehöhe zwischen 11,0 und 19,0 m erreicht.

Bis Satzungsbeschluss wird geprüft, welche weiteren Maßnahmen zur Sicherung der Qualität über den städtebaulichen Vertrag möglich sind.

2. Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 2002 nur zwei Stellungnahmen ein. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege empfahl die Aufnahme eines Hinweises zur Lage des Gebietes im Schutzbereich des Bodendenkmals „Offene Siedlung, römisch“. Diese Empfehlung wurde durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises berücksichtigt.

Der BUND hatte Bedenken geäußert, ob eine Kaltluftschneise ausreichend berücksichtigt wurde. Da aber beide Eingaben inzwischen 15 Jahre alt sind, sollte eine Abwägung erst nach einer erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Nur auf Grundlage von aktuellen Stellungnahmen können alle Belange ausreichend in der Planung berücksichtigt werden.

3. Offenlagebeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 806 -Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II- soll für eine künftige gewerbliche Nutzung Planungsrecht geschaffen werden. Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten können nur nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Es sollen daher alle Betriebe unzulässig sein, die einen größeren Abstand als 200 m zu Wohngebieten erfordern.

Die GRZ soll mit 0,6 festgesetzt werden, um einen höheren Anteil an begrünten bzw. nicht versiegelten Flächen im Plangebiet zu gewährleisten. Damit liegt sie unter der in Gewerbegebieten maximal zulässigen GRZ von 0,8.

Der Planentwurf enthält eine Teilfläche des bereits bestehenden Gewerbegebietes Schlottfeld. In diesem Bereich soll entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 795 die maximale

Höhe mit 194,5 m festgesetzt werden – dies entspricht einer 10,0 m hohen Bebauung. Für die 8,0 m tiefer gelegene Hauptfläche soll eine maximale Höhe von 198,0 m festgesetzt werden – dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 19,0 m bzw. einer 5-geschossigen Bebauung. Durch den Geländeversprung, aber vor allem durch die Planung für den angrenzenden Campus West ist diese Höhe aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Wie oben beschrieben wurde zur Sicherung einer angemessenen Raumkante auch eine Mindesthöhe im Bebauungsplan von 190 m festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen als großflächiges Baufenster festgesetzt werden, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg von der Straße Im Süsterfeld aus, der durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden soll.

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie des Schießlärms (Eisenbahnsportverein) wurde im Rahmen des Verfahrens ein Gutachten erstellt, das die Auswirkungen ermittelte. In Bezug auf den Schießlärm wurde eine Überschreitung der Grenzwerte festgestellt, die in der Regel aktive Schutzmaßnahmen auslösen würden. Aufgrund der eingeschränkten und in der Genehmigung festgeschriebenen Zeiten der Schießstandnutzung (dienstags und donnerstags zwischen 17:30 und 21:30 Uhr sowie 10x jährlich am Wochenende), die weitgehend außerhalb üblicher Arbeitszeiten liegen und eine weniger schutzwürdige gewerbliche Nutzung betreffen, werden innerhalb des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Ergänzende Regelungen sollen bis Satzungsbeschluss auch in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Bedingungen wird die vorhandene Kaltluftbahn zwar in ihrer Größe verringert, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird die Durchlüftungsfunktion jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch Beibehaltung des Baum- und Strauchbestandes im Bereich der Grundstücksgrenzen wird sich das Landschaftsbild nicht erheblich negativ verändern. Im Bereich der vorhandenen Gehölzstrukturen sollen Bindungsflächen für den Erhalt und die Bepflanzung festgesetzt werden mit weitergehenden Auflagen im städtebaulichen Vertrag.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wurde Bestand und Planung gegenübergestellt. (s. Anlage 6 und 7).

Durch die Bebauung bzw. Versiegelungen im Plangebiet entsteht ein Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen, der einen Ausgleich erfordert (3.732 Wertpunkte). Dies soll durch externen Ausgleich aus dem in Genehmigung befindlichen Ökokonto „Bildchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen. Auch diese Lösung soll vertraglich gesichert werden.

Da sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren vom Investor übernommen werden, entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 806 setzt ein Gewerbegebiet fest. Zur Umsetzung der Planung muss daher der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Geltungsbereich entspricht nicht vollständig dem des

Bebauungsplanes, da der Bereich der Zuwegung bereits heute als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplans 1980 erfolgt im Parallelverfahren, die für das Plangebiet zukünftig „Gewerbliche Bauflächen“ darstellt.

Die landesplanerische Zustimmung erfolgte bereits 1992.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen*2030

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand frühzeitige Beteiligung Mai 2014) wurde die Darstellung des den in Rede stehenden Bereiches als „Gewerbliche Baufläche“ bereits überführt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 806 -Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II- in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. B-Plan - Übersichtsplan
2. B-Plan - Luftbild
3. B-Plan - Entwurf des Rechtsplanes
4. B-Plan - Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. B-Plan - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
6. Biotoptypen - Bestand
7. Biotoptypen - Planung
8. FNP Nr. 65 - Übersichtsplan
9. FNP Nr. 65 - Luftbild
10. FNP Nr. 65 - Planentwurf zur FNP-Änderung
11. FNP Nr. 65 - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht