

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1227/WP17 Status: öffentlich AZ: 35081-2010 Datum: 12.06.2019 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 -          Gewerbegebiet Schlottfeld II - Bebauungsplan Nr. 806 -          Gewerbegebiet Schlottfeld II -          hier:          - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der          Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB          - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der          Behörden gemäß § 4a (3) BauGB          - Empfehlung zum Änderungsbeschluss / Satzungsbeschluss</b>										
<b>Beratungsfolge:</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.07.2019</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>11.07.2019</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	03.07.2019	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung	11.07.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
03.07.2019	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung								
11.07.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der (erneuten) Offenlage zur Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplans 1980 – Gewerbegebiet Schlottfeld II - zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplans 1980 – Gewerbegebiet Schlottfeld II - zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt des Weiteren den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der (erneuten) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 806 – Gewerbegebiet Schlottfeld II - zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Bei der Festsetzung Nr. 5.1 werden die Regelungen zum Lärmschutz entsprechend den neuen Regelungen der DIN 4109 (2018) 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 so geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der (erneuten) Offenlage zur Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplans 1980 – Gewerbegebiet Schlottfeld II - zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplans 1980 – Gewerbegebiet Schlottfeld II - zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Bei der Festsetzung Nr. 5.1 werden die Regelungen zum Lärmschutz entsprechend den neuen Regelungen der DIN 4109 (2018) 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 so geänderten bzw. ergänzten en Bebauungsplan Nr. 806 - Gewerbegebiet Schlottfeld Teil II- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 – Gewerbegebiet Schlottfeld II -**

### **Bebauungsplan Nr. 806 – Gewerbegebiet Schlottfeld II -**

**hier: Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung**

**Empfehlung zum Änderungsbeschluss / Satzungsbeschluss**

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

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, sodass erst 2017 die Voraussetzungen vorlagen, 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 über die künftige Gestaltung der geplanten Bebauung Aufschluss gibt. Die Offenlage wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 04.10.2018 beschlossen (FB 61/1049/WP17) mit der Auflage, eine Lösung zu finden, über die die Qualität der künftigen Bebauung gesichert werden kann.

In der Zeit vom 14.11. bis 14.12.2018 fand dann die erneute Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 806 sowie der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

Anschließend wurde der städtebauliche Vertrag ausgearbeitet und am 09.05.2019 dem Planungsausschuss vorgelegt. In der Vorlage wurde dargestellt, dass privatrechtliche Regelungen zur Qualitätssicherung rechtlich nicht möglich sind. Insofern bleibt es bei der vertraglich zugesicherten Aussage des Investors, sich an den von ihm vorgelegten und dem Vertrag beigefügten Gestaltungsvorgaben zu orientieren. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, über den Gestaltungsbeirat auf die Qualität des Entwurfes Einfluss nehmen zu können.

Der Planungsausschuss beschloss in der Sitzung am 09.05.2019 mehrheitlich den Vertragsentwurf (s. Vorlage B03/0139/WP17).

## **2. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB**

Während der Offenlage wurde seitens der Öffentlichkeit nur eine Eingabe eingereicht. Diese befasst sich mit verschiedenen ökologischen Themen, insbesondere dem Verlust von Grünflächen.

Die Anregung führte nicht zu einer Änderung der Planung.

Zur Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Eingaben gemacht.

Die Eingabe sowie die Stellungnahme der Verwaltung ist der Vorlage als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit).

## **3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB**

Parallel wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 3 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Im Rahmen der 2002 durchgeführten Offenlage waren 2 Eingaben eingegangen. Die damals erfolgte Eingabe zur Bodendenkmalpflege wurde durch eine aktuelle Eingabe ersetzt. Eine erneute Eingabe anderer

Behörden erfolgte jedoch nicht. Das Schreiben aus 2002 wurde dennoch in die Abwägung aufgenommen.

Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung, nur zu einer Änderung des Hinweises zur Bodendenkmalpflege.

Die Eingaben bezogen sich nicht unmittelbar auf die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 und wurden in der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Unmittelbare Auswirkungen auf die FNP-Änderung gingen hieraus nicht hervor.

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

#### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Lärmschutz. Diese basieren auf den Regelungen der DIN 4109, die 2018 geändert und nun in dieser Form dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden muss. Im Wesentlichen legt die neue DIN detailliertere Vorgaben fest, insbesondere in Bezug auf passive Schallschutzmaßnahmen. Das Gutachten, das im Zuge des Verfahrens erstellt wurde, wurde an die Anforderungen der neuen DIN angepasst. Auf dieser Grundlage wurde anschließend die schriftliche Festsetzung Nr. 5.1 geändert. Die Schallschutzanforderungen können nun auf Grundlage einer detaillierten, in Dezibelschritten abgestuften Berechnungsgrundlage ermittelt werden, die den Festsetzungen als Anlage beigelegt wurde. Auch die Begründung wurde in diesem Punkt entsprechend angepasst. Mit Schreiben vom 03.04.2019 wurden die betroffenen Eigentümer über die beabsichtigte Änderung informiert. Da diese nicht die Grundzüge der Planung berühren, ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ohne erneute öffentliche Auslegung möglich, sofern der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB wurde den Eigentümern Gelegenheit gegeben, sich zu äußern. Es wurde keine Bedenken gegen die Änderung geäußert.

Darüber hinaus erfolgten in der Begründung redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, auch zum Umfang und Lage der konkreten Maßnahme für den ökologischen Ausgleich, die über den städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

In Bezug auf die 65. Änderung des FNP erfolgten nach der Offenlage keine Änderungen mehr. Lediglich die Begründung wurde redaktionell überarbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 806 – Schlottfeld II – als Satzung zu beschließen. Des Weiteren empfiehlt sie, die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes 1980 – Schlottfeld II – in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

#### **Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan B-Plan
2.      Luftbild B-Plan

3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen B-Plan Nr. 806
5. Begründung B-Plan Nr. 806
6. Zusammenfassende Erklärung B-Plan Nr. 806
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung (FNP, B-Plan)
8. Abwägungsvorschlag Behörden (FNP, B-Plan)
9. FNP 65 Übersichtsplan
10. FNP 65 Luftbild
11. FNP 65 Änderung des Flächennutzungsplanes Verfahrensplan
12. FNP 65 Begründung zur Änderung Nr. 65 mit Umweltbericht
13. FNP 65 Zusammenfassende Erklärung
14. FNP 65 Umgebungsplan
15. Vertragsentwurf (wird verschickt)