

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0668/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	13.11.2007
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Nr. 886 und Änderung Nr 102 des Flächennutzungsplanes 1980 - Berensberger Straße / Dauerkleingartenanlage - hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage Empfehlung zum Satzungs- bzw. Änderungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
05.12.2007	B 5	Anhörung/Empfehlung	
06.12.2007	PLA	Anhörung/Empfehlung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- der Geltungsbereich wird an die erforderliche Größe der Kleingartenanlage angepasst und von 36.200 ha auf 26.000 ha verkleinert.
- die schriftliche Festsetzung der Begrenzung der Gesamtfläche der Kleingartenanlage auf 30.000 m<sup>2</sup> entfällt.
- der zeichnerisch festgesetzte "lärmbelasteter Bereich" wird auf die Fläche des Lärmschutzwalles reduziert.

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 den Bebauungsplan Nr. 886 -Berensberger Straße /

Dauerkleingartenanlage - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 102 des Flächennutzungsplanes 1980 - Berensberger Straße / Kleingartenanlage - zu beschließen.

**Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.**

**Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:**

- **der Geltungsbereich wird an die erforderliche Größe der Kleingartenanlage angepasst und von 36.200 ha auf 26.000 ha verkleinert.**
- **die schriftliche Festsetzung der Begrenzung der Gesamtfläche der Kleingartenanlage auf 30.000 m<sup>2</sup> entfällt.**
- **der zeichnerisch festgesetzte "lärmbelasteter Bereich" wird auf die Fläche des Lärmschutzwalles reduziert.**

**Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 886 -Berensberger Straße / Dauerkleingartenanlage - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 102 des Flächennutzungsplanes 1980 - Berensberger Straße / Kleingartenanlage - zu beschließen.**

### **Erläuterungen:**

Am 05.09.07 wurde in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg und am 06.09.07 im Planungsausschuss die Offenlage der Änderung Nr. 102 des Flächennutzungsplanes 1980 und des Bebauungsplanes Nr. 886 - Berensberger Straße / Dauerkleingartenanlage - beschlossen. Im Zeitraum vom 24.09. - 26.10.07 erfolgte die Offenlage.

Der Rechtsplan wurde zur Offenlage für 62 Parzellen konzipiert. Zum Zeitpunkt der o.g. Beratungen lag ein mit den Kleingärtnern abgestimmtes Planungskonzept vor, dass nur noch 44 Parzellen beinhaltete, da sich die Mitglieder der Vereine Groß Tivoli und Roland auf diese Zahl verringerte. Dieses Planungskonzept wurde mit den Unterlagen des Bebauungsplanes mit offengelegt.

Mittlerweile wurde die Größe der Kleingartenanlage mit den beiden Vereinen auf 39 Parzellen verbindlich festgelegt. Es wurde der Entwurfsplan der Kleingartenanlage mit dem Vereinsheim, der Stellplatzanlage, dem Spielplatz und dem Lärmschutzwall konkretisiert und liegt der Vorlage als Anlage bei.

### **Bericht über das Ergebnis der Offenlage**

Es gingen fünf Eingaben aus der Öffentlichkeit ein. Nachfolgend werden die wesentlichsten Anregungen genannt:

Angesprochen wurde, dass aufgrund der nun kleineren Anlage verworfene Standorte, die zu klein waren, nochmals geprüft werden sollten. Es wurde der Kostenaufwand für die Anlage als unverhältnismäßig betrachtet. Die Aussagen zum Arten- und Landschaftsschutz wurden in Frage gestellt. Die Notwendigkeit der Verlagerung der Kleingärtner und des Sportpark Soers wird nicht gesehen.

Im Rahmen der Abwägung, die der Vorlage als Anlage beiliegt, wird eine Änderung der Planung nicht empfohlen.

Es wurden 13 Träger öffentlicher Belang und Behörden zu einer Stellungnahme aufgefordert. Es gingen 6 Stellungnahmen ein, wovon 3 Bedenken und Anregungen nannten.

Von Seiten der ASEAG wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich der Berensberger Straße kein Parken möglich ist und deshalb ausreichend Parkplätze für die Kleingärtner eingerichtet werden sollten. Der NABU und der BUND haben sich im Wesentlichen auf die Aspekte des Arten- und Landschaftsschutzes, der Kosten der Anlage, Alternative Standorte aufgrund der Verkleinerung und nochmals grundsätzlich zum Erfordernis der Verlagerung bezogen. Der BUND hat darüber hinaus im Falle der Umsetzung der Planung den Wunsch, die Kleingartenanlage so weit wie möglich in den östlichen Bereich anzusiedeln und nur die dafür erforderliche Fläche auszuweisen.

Im Rahmen der Abwägung, die der Vorlage als Anlage beiliegt, wird von der Verwaltung empfohlen der Anregung des BUND zu folgen und die Kleingartenanlage im östlichen Bereich anzusiedeln und den Bebauungsplan auf das erforderliche Maß zu reduzieren.

## Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes die Planungen zur Kleingartenanlage noch nicht vorlag, wurde eine ausreichend große Fläche für 62 Parzellen zugrunde gelegt. Auch stand zum damaligen Zeitpunkt noch nicht fest, ob ein Lärmschutzwall errichtet wird, so dass auch für erforderliche Abstände zum Soerser Weg ausreichend Platz zur Verfügung gestellt wurde.

Nun liegt eine abgestimmte Ausbauplanung vor, die folgende Bedingungen erfüllt:

- die Umsetzung eines Lärmschutzwalles statt eines erforderlichen Abstandes zur Soerser Straße
- bei der vorliegenden Planung der Kleingartenanlage wird inklusive der Bereiche für den Lärmschutzwall und der Zufahrt eine Gesamtfläche von 26.000 m<sup>2</sup> benötigt.
- Es wurde geprüft, ob die vorhandene Scheune der Hofanlage Kleine Gasse für das Vereinsheim verwendet werden kann. Die Scheune ist in einem desolaten Zustand. Auch die Bodenplatte wurde nicht als tragfähig für das Vereinsheim gesehen. Zugunsten eines kompakten Geländezuschnittes für die Hofanlage Kleine Gasse wurde die Lage der Scheune für ein Vereinsheim aufgegeben.

Diese Bedingungen: 1. Festlegung auf einen Lärmschutzwall, 2. Verkleinerung der Kleingartenanlage und 3. Nichteinbeziehung der vorhandenen Scheune für das Vereinsheim ermöglichen es die Fläche des Geltungsbereiches erheblich zu verkleinern. Zusätzlich kann die Kleingartenanlage optimal im östlichen Bereich des Plangebietes angeordnet werden, so dass das Landschaftsbild von der Berensberger Straße kaum beeinträchtigt ist, wodurch auch entsprechender Anregung des BUND gefolgt werden kann. Daraus ergeben sich folgende Änderungen für den Bebauungsplan:

- Durch die Festlegung auf einen Lärmschutzwall kann die Festsetzung des lärmbelasteten Bereiches auf die Größe des erforderlichen Lärmschutzwalles reduziert werden.
- Durch die Verkleinerung der Kleingartenanlage kann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 36.200 m<sup>2</sup> auf 26.000 m<sup>2</sup> verkleinert werden.
- Die schriftliche Festsetzung, die eine Begrenzung der Gesamtfläche der Kleingartenanlage auf 30.000 m<sup>2</sup> bestimmt, kann entfallen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher kann eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, sind keine weiteren Beteiligungen erforderlich.

Die schriftliche Festsetzung der Höhenfestlegung des Lärmschutzwalles auf 3,0 m über gewachsenen Boden wird durch exakte NHN- Höhen im Bebauungsplan ersetzt. Diese Änderung betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplanes, da lediglich eine schriftliche Festsetzung in eine zeichnerische Festsetzung dargestellt wird. Dies kann redaktionell geändert werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor den Bebauungsplan Nr. 886 - Berensberger Straße / Kleingartenanlage - mit den o.g. Änderungen als Satzung zu beschließen.

**Anlage/n:**

Übersichtsplan

Luftbild

Planungsentwurf Kleingartenanlage

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden

Begründung Bebauungsplan inklusive Umweltbericht

Bebauungsplan (wird den Fraktionen separat zugestellt)

Begründung Änderung Flächennutzungsplan und Umweltbericht

Verfahrensplan Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung Änderung des Flächennutzungsplanes