

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0043/WP18-1 Status: öffentlich Datum: 16.02.2021 Verfasser/in: FB 61/010 // Dez. III									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB										
Ziele:										
Beratungsfolge:										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.03.2021</td> <td>Hauptausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>23.06.2021</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Gremium	Zuständigkeit	10.03.2021	Hauptausschuss	Entscheidung	23.06.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
10.03.2021	Hauptausschuss	Entscheidung								
23.06.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 998 sowie zum städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Sondergebiet wird die überbaubare Fläche des Parkdecks auf der nördlichen Seite von bisher 3,0 m Tiefe auf jetzt insgesamt 8,7 m erweitert und 14,0 m nach Westen verschoben. Die Gebäudehöhe GH wird in diesem Bereich von 217,80 m ü. NHN auf 215,50 m ü. NHH reduziert.
- Die maximale Gebäudehöhe GH des westlichen Vordaches des Parkdecks wird um 35 cm auf 219,00 NHN erhöht.

Er weist nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurück.

Der Rat der Stadt beschließt den so geänderten Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg zwischen dem Grundstück Neuenhofer Weg 3 und dem Parkplatz der städtischen Sportanlage Neuenhofer Weg gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

(Sibylle Keupen)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 2021	Fortgeschrieb ener Ansatz 2021	Ansatz 2022 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2021	Fortgeschrieb ener Ansatz 2021	Ansatz 2022 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2022 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/1182/WP17 Programmberatung

FB 61/1476/WP17 Bericht über die frühzeitige Beteiligung / Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

FB 61/0043/WP18 Bericht über die öffentliche Auslegung / Empfehlung zum Satzungsbeschluss einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

1. Planungsanlass und bisheriges Verfahren

Mit den Verfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes einer Medizintechnikfirma sowie für ein Parkhaus auf den angrenzenden Parkplatzflächen des städtischen Sportplatzes geschaffen werden.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung und zur planungsrechtlichen Sicherung sind für dieses Vorhaben für den Bereich des Parkdecks die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans 1980 sowie die parallele Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Programmberatung und frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach erfolgter Programmberatung hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 11.07.2019 die Verwaltung beauftragt, für das Bauvorhaben - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten und parallel den Flächennutzungsplan 1980 zu ändern. Der Ausschuss beschloss gleichzeitig, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und den Richtlinien des Rates Ziffer III, 1 und 2 durchzuführen. Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat sich diesem Beschluss am 25.09.2020 aus bezirklicher Sicht angeschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beiden Bauleitplanverfahren fand zwischen dem 28.10.2019 und dem 29.11.2019 statt. Zusätzlich wurde eine Anhörungsveranstaltung am 29.10.2019 angeboten.

3. Aufstellungs-/ Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung

Mit dem Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat sich der Planungsausschuss am 20.08.2020 beschäftigt. Er hat dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, für beide Bauleitplanverfahren zurückzuweisen. Zudem beschloss er die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 998.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hatte am 24.06.2020 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Änderung Nr. 148 des Flächennutzungsplans 1980 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 998 – Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - fand vom

05.10.2020 bis 06.11.2020 statt. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen von Seiten der Öffentlichkeit Eingaben ein, die sich inhaltlich und abwägungsrelevant ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 998 beziehen. Die bis dato parallel laufenden Bauleitplanverfahren wurden daher separat fortgeführt.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Der Planungsausschuss hat am 04.03.2021 über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- *Im Sondergebiet wird die überbaubare Fläche des Parkdecks auf der nördlichen Seite von bisher 3,0 m Tiefe auf jetzt insgesamt 8,7 m erweitert und 14,0 m nach Westen verschoben. Die Gebäudehöhe GH wird in diesem Bereich von 217,80 m ü. NHN auf 215,50 m ü. NHH reduziert.*
- *Die maximale Gebäudehöhe GH des westlichen Vordaches des Parkdecks wird um 35 cm auf 219,00 NHN erhöht.*

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 geänderten Bebauungsplan Nr. 998 - Vaalser Straße / Neuenhofer Weg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Eine entsprechende Empfehlung aus bezirklicher Sicht hatte die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg bereits am 03.02.2021 ausgesprochen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherstellung des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, in welchem Anforderungen geregelt werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus gehen.

6. Erbbaurechtsvertrag

§ 12 BauGB erfordert, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen, d.h. er muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dem Eigentümer gegenüber befugt sein, mit der Bebauung des Vorhabens zu beginnen. Dies wird durch den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger für das Gelände des Parkdecks gewährleistet. Die Beschlussfassung hierüber steht in derselben Ratssitzung am 23.06.2021 im nichtöffentlichen Teil auf der Tagesordnung. Sollte dieser nicht abgeschlossen werden, kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Um den Vorhabenträger bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in die Lage zu versetzen, dem Grundstückseigentümer gegenüber baubefugt zu sein, wurde ein auf den Zeitraum bis zur Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags und damit wenige Tage befristeter Nutzungsvertrag mit Baubefugnis abgeschlossen, so dass die gesetzlichen Voraussetzungen des § 12 BauGB bereits im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erfüllt sind.

Anlage/n:

Entwurf des städtebaulichen Vertrags

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan