

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0133/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	01.03.2010
		Verfasser:	FB 61/20
<b>Bebauungsplan Nr. 884 - Debyestraße / Trierer Straße - hier: Beschluss zur erneuten Offenlage</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
25.03.2010	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, den Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

- Änderung von -Öffentliche Grünfläche- in -Private Grünfläche-
- Ergänzung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um eine Mindesthöhe (GH 249,0 - 253,0 m ü. NHN)
- Änderung der Baugrenze entlang der Trierer Straße in eine Baulinie
- Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen um die Festsetzung:  
"Ausnahmsweise ist ein Zurücktreten von Gebäuden von der Baulinie auf max. 50% der Länge dieser Baulinie bis zu einer Tiefe von max. 5 m zulässig."

Außerdem beschließt er den so geänderten Bebauungsplan Nr. 884 - Debyestraße / Trierer Straße - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die öffentliche Auslegung auf zwei Wochen zu verkürzen.

## **Erläuterungen:**

Der Bebauungsplan Nr. 884 - Debyestraße / Trierer Straße - hat in der Zeit vom 18.01. - 19.02.2010 öffentlich ausgelegen.

Zwischenzeitlich hat sich heraus gestellt, dass die Festsetzung einer -Öffentlichen Grünfläche - zur Sicherung des regionalen Grünzuges zu einem Entzug des privaten Eigentums führt, der nicht gerechtfertigt werden kann.

Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte private Eigentum müssen aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein, wobei das Bundesverwaltungsgericht (BverfG) hohe Anforderungen an die planerische Rechtfertigung eines Eingriffs in das private Grundeigentum stellt. Diese Anforderungen können sind hier jedoch nicht erfüllt werden, da der Grünzug südlich der Autobahn aus Sicht des Naturschutzes oder Gewässerschutzes (die beiden hauptsächlich durch die Planung betroffenen Themen auf der nördlichen Seite) keine besondere Bedeutung hat. Lediglich vor dem Hintergrund einer möglichen Kompensation für Eingriffe spielt er eine Rolle. Die planerische Absicherung des Grünzuges ist ausschließlich die planerische Kompensation für den verloren gegangenen Grünzug auf der nördlichen Seite der Autobahn. Dies war der seinerzeitige Ansatz der Bezirksregierung Köln.

Deshalb soll die Sicherung des regionalen Grünzuges über die Festsetzung einer -Privaten Grünfläche- erfolgen.

Außerdem erfolgten mehrere Anfragen bei der Verwaltung für eine I - II-geschossige gewerbliche Nutzung im Eckbereich Trierer Straße / Debyestraße. Da unmittelbar an der Trierer Straße aus städtebaulichen Gründen eine bis zu IV-geschossige Bebauung gewünscht ist, schlägt die Verwaltung vor, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um ein Mindesthöhe zu ergänzen (GH 249,0 - 253,0 m ü. NHN).

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat in ihrer Sitzung am 24.02.2010 den Änderungen in der vorgeschlagenen Form nicht zugestimmt, da mit der alleinigen Festsetzung der Gebäudehöhen nicht sichergestellt werden kann, dass die zukünftigen Gebäude an die Trierer Straße grenzen. Sie hat deshalb die Verwaltung gebeten, nach Lösungen zu suchen.

Die Verwaltung empfiehlt nun, entlang der Trierer Straße die Baugrenze in eine Baulinie zu ändern. Da zur Zeit die Nutzung für das Gewerbegebiet noch nicht bekannt ist, soll um ungewollte Härten bei der Gestaltung der Gebäude zu vermeiden (z. B. Betonung von Eingangsbereichen), an der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise das Zurücktreten auf einer Länge von 50 % der Länge der festgesetzten Baulinie und bis zu einer Tiefe von 5 m zugelassen werden.

Da die vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt zu beschließen, dass die Auslegungsfrist auf 2 Wochen verkürzt wird.

**Anlage/n:**

- Bebauungsplan Nr. 884
- Begründung
- Schriftliche Festsetzungen