

Einladung

31.08.2011

zur öffentlichen Sondersitzung der Bezirksvertretung Aachen-Brand

Sitzungstermin: **Mittwoch, 21.09.2011, 16:00 Uhr**

Ort, Raum: Sitzungssaal Paul-Küpper-Platz 1, Bezirksamt Brand

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A
- Gewerbegebiet Camp Pirotte -
hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss

Mit freundlichen Grüßen

Henn
Bezirksbürgermeister

Philipp
Oberbürgermeister

Vorlage		Vorlage-Nr:	(wird systemmäßig gefüllt)
Federführende Dienststelle: FB 61/20		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	24.08.2011
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
Betreff:			
II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A			
- Gewerbegebiet Camp Pirotte -			
hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: <u> </u>
Datum	Gremium		
21.09.2011	B 1	Empf.	
22.09.2011	PLA	Ent.	

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
Sie empfiehlt dem Planungsausschuss den Bebauungsplan Nr. 828 A - Gewerbegebiet Camp Pirotte - entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Zusammenwirken mit § 13 BauGB vereinfacht zu ändern und diese II. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen aus zu legen.

Erläuterungen:

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A - Gewerbegebiet Camp Pirotte - hier: Empfehlung zum Änderungs- und Offenlagebeschluss

Anlass der Bebauungsplanänderung

Um eine geordnete und für die Anwohner positive städtebauliche Entwicklung und Erschließung des ehemaligen im Besitz der Bundesrepublik befindlichen Militärgeländes sicher zu stellen, hatte die Stadt Aachen im September 2000 eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Baugesetzbuch beschlossen. In 2007 ist zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem Eigentümer gekommen.

Um die privaten Betriebe entlang der Nordstraße nicht über Jahre in ihrer Entwicklung zu behindern, hatte die Verwaltung mit Zustimmung der Bezirksvertretung Aachen-Brand dem Eigentümer des Grundstückes der ehemaligen Fa. Chmel, zur Erschließung der vorhandenen Gewerbehallen über die im Bebauungsplan festgesetzte "Private Grünfläche", eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Der Eigentümer musste sich in einem Erschließungsvertrag verpflichten, die vorübergehend geduldete derzeit vorhandene Zufahrt von der Nordstraße unverzüglich auf zu geben, sobald die (rückwärtige) öffentliche Erschließung hergestellt und benutzbar ist. Außerdem musste in einem schalltechnische Gutachten die Unbedenklichkeit nachgewiesen werden.

Gegen diesen Befreiungsbescheid hatten angrenzende Bewohner geklagt. Das Gericht ist zu der Auffassung gekommen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nicht vorlagen, da die Festsetzungen "Private Grünfläche" und "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" hier Drittschutz vermitteln. Die baurechtliche Zulässigkeit bedarf daher der vorherigen Planänderung.

Vorschlag der Verwaltung

Um diese genehmigte Nutzung wie auch die bereits in den vergangenen Jahren erteilten Genehmigungen bis zur Fertigstellung der Baustraße aufrecht zu erhalten, mit der Ende 2013 zu rechnen ist, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan zu ändern. Entsprechend § 9 (2) BauGB sollen die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt ergänzt werden:

1. Die Festsetzungen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Nordstraße sowie "Beschränkung auf Ein- und Ausfahrten zu Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind" entlang der Eckener Straße gelten erst mit Fertigstellung der rückwärtigen öffentlichen Erschließung.
2. Bis zur Fertigstellung der rückwärtigen öffentlichen Erschließung ist die Nutzung der im Bebauungsplan festgesetzten "Privaten Grünfläche" an der Nordstraße als Einfahrt und Ausfahrt zum bzw. vom Grundstück Nordstraße 60 (Gemarkung Brand, Flur 10 Flurstücke 80 und 83) zulässig.

Da durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die Grundzüge der Planung sowie die Belange sonstiger Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan vereinfacht nach § 13 BauGB geändert werden.

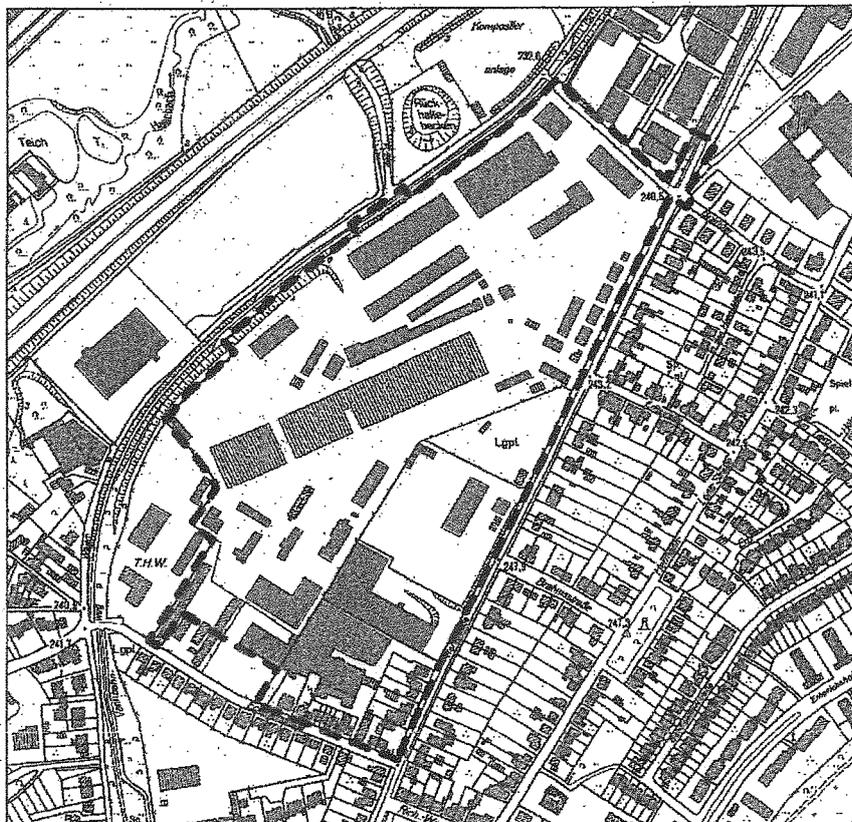
Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung vereinfacht zu ändern und diese II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A - Gewerbegebiet Camp Pirotte - öffentlich aus zu legen.

Anlagen:

- Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes
- Schriftliche Festsetzungen zur II. Änderung des Bebauungsplanes
- Bebauungsplan Nr. 828 A - Gewerbegebiet Camp Pirotte -

Begründung
zur
II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828
- Gewerbegebiet Camp Pirotte -
Teil A

**für den Bereich zwischen Eckenerstraße, Nordstraße, Brander Heide und Vennbahnweg
im Stadtbezirk Aachen-Brand**



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
- 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**
- 3. Auswirkungen der Planung**
- 4. Kosten**

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 828 - Gewerbegebiet Camp Pirotte - Teil A ist seit 1997 rechtsverbindlich. Er setzt an der Nordstraße/Ecke Eckenerstraße ein "Allgemeines Wohngebiet" fest. Die getroffene Festsetzung dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes und wird damit der vorhandenen und gegenüberliegenden Nutzung gerecht.

Als Abgrenzung des Wohngebietes zum Gewerbegebiet wurde die ehemalige Zufahrt zum Grundstück der Tuchfabrik Chmel als "Private Grünfläche" festgesetzt.

Zur Entlastung der angrenzenden Wohngebiete vom LKW-Verkehr sollen die Grundstücke entlang der Nordstraße sowie das Grundstück der ehemaligen Tuchfabrik Chmel über das rückwärtige Gewerbegebiet -Camp Pirotte- erschlossen werden. Deshalb würde entlang der Nordstraße ein "Ein- und Ausfahrtsverbot" sowie entlang der Eckener Straße eine "Beschränkung auf Ein- und Ausfahrten zu Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind" festgesetzt.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Um die Betriebe an der Nordstraße nicht über Jahre wegen der noch fehlenden rückwärtigen Erschließung in ihrer Entwicklung zu behindern, sollen die Festsetzungen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Nordstraße und "Beschränkung auf Ein- und Ausfahrten zu Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind" entlang der Eckener Straße erst mit Fertigstellung der rückwärtigen öffentlichen Erschließung Gültigkeit erhalten. Außerdem soll bis zur Fertigstellung der rückwärtigen öffentlichen Erschließung die Nutzung der im Bebauungsplan festgesetzten "Privaten Grünfläche" an der Nordstraße als Ein- und Ausfahrt zum bzw. vom Grundstück Nordstraße 60 (Gemarkung Brand, Flur 10 Flurstücke 80 und 83) zulässig sein.

3. Auswirkungen der Planung

Durch die geplanten Änderungen sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Deshalb ist eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung sowie öffentliche Belange nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan Nr. 828 A - Gewerbegebiet Camp Pirotte - in einem Verfahren der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 828 -Gewerbegebiet Camp Pirotte - Teil A behalten auch für die II. Änderung ihre Gültigkeit.

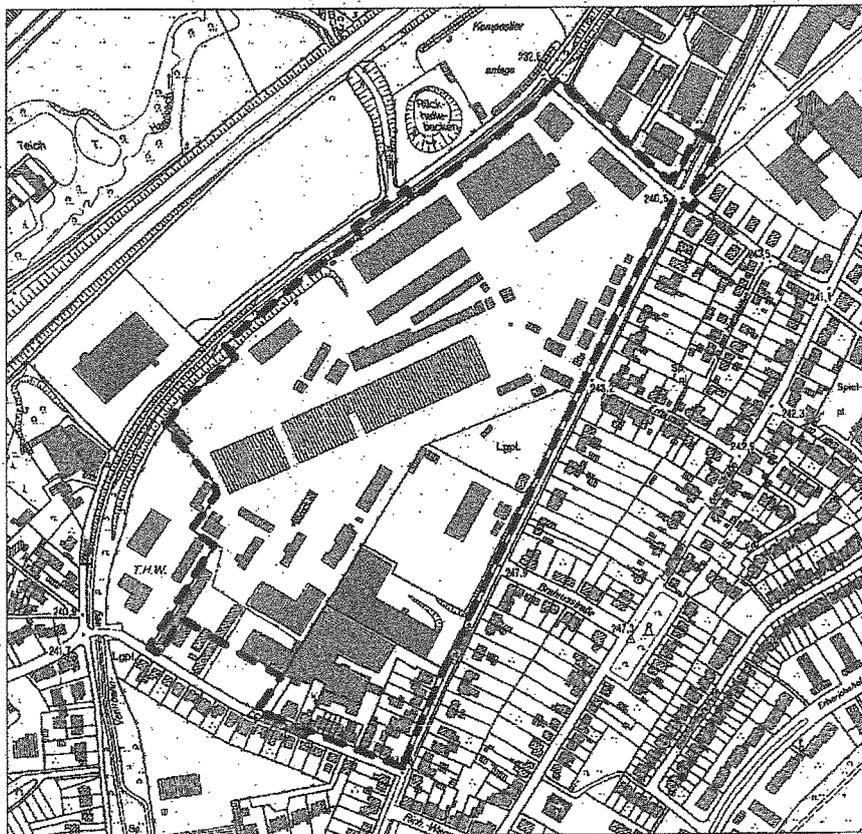
4. Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

Schriftliche Festsetzungen
zur
II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828
- Gewerbegebiet Camp Pirotte -
Teil A

für den Bereich zwischen Eckenerstraße, Nordstraße, Brander Heide, Vennbahnweg und Debyestraße
im Stadtbezirk Aachen-Brand

Ergänzung zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 828 Teil A



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird in Ergänzung zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 828 Teil A festgesetzt:

1. Die Festsetzungen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Nordstraße sowie "Beschränkung auf Ein- und Ausfahrten zu Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind" entlang der Eckener Straße gelten erst mit Fertigstellung der rückwärtigen öffentlichen Erschließung.
2. Bis zur Fertigstellung der rückwärtigen öffentlichen Erschließung ist die Nutzung der im Bebauungsplan festgesetzten "Privaten Grünfläche" an der Nordstraße als Ein- und Ausfahrt zum bzw. vom Grundstück Nordstraße 60 (Gemarkung Brand, Flur 10 Flurstücke 80 und 83) zulässig.

