

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0743/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	12.09.2012
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Rollefstraße/Trierer Straße</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
04.10.2012	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt sie, für den Bereich zwischen der Rollefstraße und der Trierer Straße eine Planung zu erstellen mit dem Ziel, diese Flächen für Wohnungsbau zu entwickeln.

Er empfiehlt dem Rat der Stadt, die Umlegung für diesen Bereich anzuordnen.

## **Erläuterungen:**

### **Darstellung bisheriger Verfahrensablauf**

Die in der Bezirksvertretung Aachen-Brand vertretenen Fraktionen baten mit Schreiben vom 18.06.2011 um Einleitung des Bauleitplanverfahrens im Bereich Rollefstraße, da sowohl die Anwohner als auch die örtlichen politischen Vertreter die bauliche Entwicklung der Flächen wünschen. Eine entsprechende Vorlage der Verwaltung zum Beschluss der Einleitung des Verfahrens wurde am 20.07.2011 im Planungsausschuss nicht beraten, da weiterer Klärungsbedarf bestand.

Anlässlich eines Ortstermins im Frühsommer 2012 wurde eine Planung mit reduzierten Flächen (s. Anhang, unterlegter Bereich) diskutiert. Durch eine Reduzierung der Bauflächen unmittelbar an der Trierer Straße soll der Ortseingangsbereich weiterhin durch bestehenden baulichen Zusammenhang gebildet und eine Verschiebung des Ortsrandes in Richtung Kornelimünster vermieden werden. Eine Entscheidung über eine konkrete Planbereichsgröße steht noch aus und soll im weiteren Verfahren getroffen werden.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat in ihrer Sitzung am 04.07.2012 beraten und einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen eines Wohngebietes für den Planbereich Aachen-Brand - vorbehaltlich der Zustimmung durch den Planungsausschuss - zu beschließen.

### **Ziel und Zweck der Planung**

In dem bislang landwirtschaftlich und als Hausgärten genutzten Innenbereich zwischen der Trierer Straße und der Rollefstraße soll eine moderate Innenverdichtung erfolgen. Auf den großzügig bemessenen Grundstücken sollen Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie ggf. untergeordnet Mehrfamilienhäuser entstehen.

Der Abgrenzungsvorschlag 1 nimmt die Flucht des Ortseingangsbereiches auf und begrenzt das geplante Baugebiet auf den Innenbereich. Bei dieser Abgrenzung entsteht ein Baugebiet mit einer Bruttofläche von ca. 12.250 m<sup>2</sup>.

Der Abgrenzungsvorschlag 2 nimmt eine topographisch vorhandene Hangkante des Geländes als Abgrenzung auf. Durch den Baumbewuchs und den Geländesprung entsteht eine natürliche und sinnvolle Abgrenzung des Baugebietes nach Nordosten. Die Bruttofläche des Baugebietes beträgt ca. 18.700 m<sup>2</sup>.

Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen übernimmt das Baugebiet einen Beitrag zur Bereitstellung von dringend benötigtem familiengerechtem Wohnraum. Zur Umsetzung der Grundstücksentwicklung ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages geplant

Der Regionalplan stellt für die Entwicklungsflächen *Allgemeinen Siedlungsbereich* dar. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 1980 folgt der Regionalplanung und stellt für das Plangebiet *Wohnbauflächen* bzw. *gemischte Bauflächen* dar. In einem untergeordneten Bereich sind *Grünflächen* dargestellt. Die Rahmenplanung Brand aus dem Jahre 2009 sieht für den Planbereich zu erhaltendes Grün vor. Die gegenwärtige Ortseingangssituation soll weiterhin den Übergang zwischen der Landschaft und geschlossener Ortslage symbolisieren und ein entsprechendes Entrée bieten. Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Brand. Aufgrund von Rechtsmängeln wird der Bebauungsplan nicht mehr angewendet.

Dieser TOP stand bereits am 21.07.2012 auf der Tagesordnung des Planungsausschusses. Er hat die Beratung vertagt, da noch Abstimmungsbedarf mit der Bezirksvertretung Aachen-Brand bestand. Eine Entwicklung dieses Bereichs sollte jedoch nur dann erfolgen, wenn die Anwendung des Baulandbeschlusses sichergestellt ist.

Die Verwaltung hat mit dem möglichen Vorhabenträger Gespräche geführt, mit dem Ergebnis, dass dieser nicht bereit ist, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln.

Eine planerische Entwicklung dieses Bereiches ist von daher nur möglich, wenn die Stadt Aachen eine Planung für dieses Gebiet erstellt. Die Umsetzung dieser Planung soll dann über ein Umlegungsverfahren sichergestellt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, entsprechend zu verfahren, wobei der Abgrenzungsvorschlag 2 Grundlage der weiteren Planungen sein sollte. Der Planungsausschuss sollte dem Rat die Anordnung der Umlegung empfehlen.

Für die Anordnung der Umlegung ist ein Aufstellungsbeschluss erforderlich. Die Verwaltung wird diesen nach der Entscheidung über die Größe des Plangebietes der Bezirksvertretung Aachen-Brand und dem Planungsausschuss umgehend zur Beratung vorlegen.

#### **Anlagen:**

Luftbild Abgrenzungsvorschlag 1

Lageplan Abgrenzungsvorschlag 1

Luftbild Abgrenzungsvorschlag 2

Lageplan Abgrenzungsvorschlag 2