

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0818/WP16 Status: öffentlich AZ: 35010-2010 Datum: 02.01.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
Bebauungsplan Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich - hier: - Berichte über die 2. öffentliche Auslegung über das Ergebnis der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Offenlagebeschluss für die 3. öffentliche Auslegung - Empfehlung zur Anordnung der Umlegung										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23.01.2013</td> <td>B 4</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>28.02.2013</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	23.01.2013	B 4	Anhörung/Empfehlung	28.02.2013	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
23.01.2013	B 4	Anhörung/Empfehlung								
28.02.2013	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur 2. öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Rat die Umlegung gem. § 45 ff BauGB im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 855 anzuordnen

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur 2. öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich - in der vorgelegten Fassung.

Darüber hinaus empfiehlt er dem Rat, die Umlegung gem. § 45 ff BauGB im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 855 anzuordnen.

Finanzielle Auswirkungen

	ner	Ansatz	fortgeschriebener	Gesamt-	Gesamt-
	3	2014 ff.	Ansatz 2014 ff.	bedarf (alt)	bedarf (neu)
	0	0	0	0	0
	300	633.000	633.000	978.600	978.600
	300	633.000	633.000	978.600	978.600
		0			

Deckung ist gegeben

	ner	Ansatz	fortgeschriebener	Folgekosten	Folgekosten
	3	2014 ff.	Ansatz 2014 ff.	(alt)	(neu)
	0	0	0	0	0
Personal- /Sachaufwand	18.000	18.000	25.000	0	0
Abschreibungen	14.400	14.400	20.000	0	0
Ergebnis	32.400	32.400	45.000	0	0
+ Verbesserung / -Verschlechterung	0		0		

Deckung ist gegeben

Deckung ist gegeben

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage)

- Am 24.10.2007 hat die Bezirksvertretung Aachen Kornelimünster-Walheim die 2. öffentl. Auslegung empfohlen;
- Am 06.12.2007 hat der Planungsausschuss die 2. öffentliche Auslegung beschlossen;
- Vom 05.02. – 05.03.2008 wurde die 2. öffentliche Auslegung durchgeführt;

Am 27.01.2010 wurde in der Bezirksvertretung Aachen Kornelimünster-Walheim ein Sachstandsbericht gegeben. Zu diesem Zeitpunkt wurde von Seiten der Stawag die Kapazitäten der Regenwasserkanäle in der Kessel- und Monschauer Straße geprüft. Es bestand eine berechnete Hoffnung, dass bei ausreichender Größe der Kanäle die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Rückhaltefläche nicht mehr erforderlich sein würde, was sich schließlich bestätigt hat. Damit konnte die Baufläche erweitert werden.

Zwischenzeitlich wurde einem Aachener Investor die Möglichkeit eingeräumt über eine private Umlegung das Gelände zu entwickeln. Nach umfangreichen Verhandlungen mit den Eigentümern kam ein positiver Abschluss jedoch nicht zustande.

2. Änderung des städtebaulichen Konzeptes und Anpassung des Bebauungsplanes

Angeregt durch die Erfahrungen bei der Umsetzung anderer Bebauungsplangebieten und den Vermarktungsüberlegungen des Investors wurde gemeinsam mit dem Büro Raumplan eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes aus der 2. Offenlage nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- geringere Dichte, mehr Ein- und Doppelhäuser;
- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch Vergrößerung der Bauflächen, Verkleinerung der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen;
- einfachere Festsetzungen;
- keine Festsetzungen von Anpflanzungen auf privaten Flächen;
- klare Trennung der gestalterischen Anforderungen hinsichtlich Planungsrecht und Bauordnungsrecht;
- Anpassung des Umweltberichtes

Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend überarbeitet und der Entwurf des Rechtsplanes daran angepasst.

Hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen soll im Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zur Kubatur der Gebäude aufgenommen werden:

- überbaubare Fläche bzw. der städtebauliche Grundriss
- Gebäudehöhe und Geschossigkeit
- Bauweise (Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe / offene und geschlossene Bauweise)

In der Gestaltungssatzung wird die im Bebauungsplan festgesetzte Kubatur mit Aussagen zu den Dächern ergänzt:

- Dachform,
- Dachneigung und
- Dachrichtung.

Zusätzlich sollen weitere bauordnungsrechtliche Regelungen aufgenommen werden, die einen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben:

- Dacheindeckungen,
- Dachgauben,
- Nebengebäude,
- Einheitlichkeit der Doppelhäuser,
- sichtbare Bereiche des Außenraums.

Die Gestaltungssatzung und der Bebauungsplan sind eigenständige Instrumente. Würde z.B. der Bebauungsplan aufgehoben oder nichtig, wäre die Gestaltungssatzung noch gültig und umgekehrt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit sollen im Bebauungsplan die gestaltungsrelevanten Festsetzungen aus der Gestaltungssatzung nachrichtlich übernommen werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Gesamtheit der Gestaltungsabsicht vor allem hinsichtlich der Kubatur der Gebäude auch im Bebauungsplan erkennbar wird. Der Gesetzgeber verlangt nicht, dass eine Gestaltungssatzung offengelegt wird. Vollständigkeitshalber wird empfohlen die Gestaltungssatzung parallel zum Bebauungsplan offenzulegen.

Der Umweltbericht wurde an das neue städtebauliche Konzept angepasst und die Bewertungen der Auswirkungen auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen erstellt. Da es sich um ein bestehendes Planverfahren handelt, wird keine Eingriffsregelung hinsichtlich des Bodens erforderlich. Trotzdem wurden die Böden nach den heutigen Richtlinien bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass es sich um wertvolle und unberührte Böden handelt, die jedoch natürliche Cadmiumvorkommen beinhalten. Die wesentlichen Änderungen des Umweltberichtes betreffen schließlich die Kennzeichnung des gesamten Plangebietes mit dieser Belastung. Es besteht für eine Wohnnutzung keine Gefährdung. Ausschließlich der Gemüseanbau hat geringfügige Auflagen zu beachten. Die Naturbelassenheit der Böden ist vor allem in der Baustellenzeit gefährdet. Für den Straßenbau wird daher eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert. Ansonsten können alle weiteren Forderungen aus den Umweltbelangen für die Entwicklung eines Wohngebietes berücksichtigt werden.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der 2. Offenlage wurden von fünf Bürgern und Bürgerinnen und vom BUND folgende Anregungen genannt:

Bewohner der Raafstraße schlagen vor das Neubaugebiet von der Raerener- bzw. Monschauer Straße zu erschließen. Es wurde befürchtet, dass die hohe Dichte und die zusätzliche

Verkehrsbelastung eine Ghettobildung der Neubewohner befördere. Auch würde die Bebauung zu Überschwemmungen der Obstwiesen führen.

Bewohner vom Lichtenbuscher Weg schlagen vor die Grünflächen und den Spielplatz zwischen 1. und 2. Bauabschnitt zu legen und den Lichtenbuscher Weg abzapollern. Auch sei der Bedarf an Wohnraum nicht gegeben.

Eine Bewohnerin aus der Kesselstraße zweifelt an der Richtigkeit der Dimensionierung des Rückhaltebeckens und des Kanals. Ein Eigentümer aus der Raafstraße befürchtet eine Übernässung der Wiesen, die eine Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigen würde. Er lehnt zudem die Erschließung von der Raafstraße und die Verlegung der Bushaltestelle ab.

Der BUND schlägt einen Amphibientunnel für den nicht angebauten Straßenabschnitt im Blockinnenbereich vor.

Die genannten Bedenken und Anregungen wurden zum größten Teil bereits im Rahmen der Abwägung zur 1. öffentlichen Auslegung behandelt. Trotzdem wurden alle Eingaben vor allem hinsichtlich des neuen städtebaulichen Konzeptes hin überprüft. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Abwägung kurz zusammengefasst, die ausführliche Fassung der Abwägung mit allen Eingaben liegt der Vorlage als Anlage bei.

Die Forderung einer geringeren Dichte wird aufgegriffen und geht einher mit der konzeptionellen Änderung des städtebaulichen Konzeptes. Das Rückhaltebecken ist nicht mehr erforderlich. Auch konnte die dauerhafte Vernässung an den bebauten Abschnitten des Innenbereiches durch Drainageleitungen behoben werden. Der Spielplatz soll nicht als Puffer zwischen den Bauabschnitten gesetzt werden, sondern wurde im Zuge der Änderung des städtebaulichen Konzeptes zu den Altgebieten verlegt. Die Erschließung des Gebietes über die Kessel- und Raafstraße wird nicht in Frage gestellt. Der Anregung des BUND, einen Amphibientunnel in den freiliegenden Straßenabschnitt einzubauen, soll gefolgt werden.

4. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Nur der BUND hat eine Anregung abgegeben. Zum Zeitpunkt der Beteiligung wurde der BUND freiwillig als Träger öffentlicher Belange behandelt. Zwischenzeitlich werden die Eingaben des BUND als Öffentlichkeitsbeteiligung bewertet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten die sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans Lichtenbusch- Innenbereich für die Stadt Aachen ergeben, stellen sich wie folgt dar:

- Lichtenbusch Erschließung 2. Bauabschnitt

Im investiven Bereich, PSP- Element 5-120102-400-01100-300-1 belaufen sich die Kosten für die Erschließung des 2. Bauabschnittes auf 825.600,- €. Hinzu kommen noch die konsumtiven Kosten, PSP- Element 4-120102-406-6, i. H. v. 77.400,- €.

- **Bau Spielplatz Lichtenbusch**

Für den Bau des Spielplatzes, PSP- Element 5-060201-400-00100-900-1, fallen im Jahr 2015 investive Kosten i. H. v. 120.000,- € an.

- **Herstellung Grünflächen, Bebauungsplan Lichtenbusch 2. Bauabschnitt**

Die Kosten die sich durch die Herstellung der Grünflächen, PSP- Element 5-130101-900-01600-300-1, ergeben, belaufen sich im Jahr 2015 auf 33.000,- €.

Die Gesamtkosten der Umsetzung der o. g. Baumaßnahmen belaufen sich somit für die Jahre 2013 bis 2015 auf **1.056.000,- €**. Eine genauere Übersicht der Kosten der einzelnen Maßnahmen sind den Tabellen „finanzielle Auswirkungen“ zu entnehmen.

6. Offenlagebeschluss

Nach den Beratungen zur Offenlage soll im Rat der Stadt schließlich die Umlegung angeordnet werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich - soll für eine Wohnsiedlung mit ca. 75 Wohneinheiten Planungsrecht geschaffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 855 - Lichtenbusch Innenbereich - den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Entwurf einer Gestaltungssatzung
8. Gestaltungsplan zur Gestaltungssatzung