

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Umwelt	Vorlage-Nr: FB 61/0084/WP17 Status: öffentlich AZ: 35011-2010 Datum: 07.11.2014 Verfasser: Dez. III / FB 61/20/10									
Bebauungsplan Nr. 812 und Änderung Nr. 123 des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen 1980 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Beschluss der erneuten Offenlage - Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen 1980										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>03.12.2014</td> <td>B 4</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>04.12.2014</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	03.12.2014	B 4	Anhörung/Empfehlung	04.12.2014	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
03.12.2014	B 4	Anhörung/Empfehlung								
04.12.2014	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 öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss den Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – zu ändern und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Rat, die Änderung Nr. 123 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

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 frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt den Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – zu ändern und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung in der vorgelegten Fassung.

Darüber hinaus empfiehlt er dem Rat, die Änderung Nr. 123 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

finanzielle Auswirkungen

PSP-Element 5-120102-400-00500-300-1 Kornelimünster West

Investive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	181.000	181.000	451.000	451.000	632.000	632.000
Ergebnis	181.000	181.000	451.000	451.000	632.000	632.000
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

PSP-Element 4-120102-403-3 Kornelimünster West

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 2016 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	7.600	7.600	10.400	10.400	0	0
Abschreibungen	9.400	9.400	13.100	13.100	0	0
Ergebnis	17.000	17.000	23.500	23.500	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

Für die Herstellungskosten für die öffentlichen Straßen und Anpassungsmaßnahmen im bestehenden Straßenraum wird mit Kosten i. H. v. ca. **632.000,- €** gerechnet.

Die Maßnahme ist im Haushalt 2015 unter dem investiven PSP-Element 5-120102-400-00500-300-1 „Kornelimünster-West, Erschließung“ mit Mitteln i. H. v. 181.000,- € eingeplant. Beim konsumtiven PSP-Element 4-120102-403-3 „Kornelimünster-West, Erschließung“ sind Mittel i. H. v. 7.600,- € eingeplant.

Weitere Mittel sind im Haushaltsjahr 2016 unter dem investiven PSP-Element -120102-400-00500-300-1 „Kornelimünster-West, Erschließung“ mit Mitteln i. H. v. 451.000,- € eingeplant. Beim konsumtiven PSP-Element 4-120102-403-3 „Kornelimünster-West, Erschließung“ sind Mittel i. H. v. 10.400,- € eingeplant. Die Einplanung der Mittel in den Haushalt 2015 ff. gilt vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates der Stadt Aachen sowie der Genehmigung durch die Bezirksregierung.

Für weitere umweltrelevante und grünordnerische Maßnahmen werden voraussichtl. folgende Kosten zum Tragen kommen:

- Herstellungskosten der öffentl. Grünanlagen: ca. 253.000 € (stehen für 2016 u. 2017 im HH: PSP 5-130101-900-01500-300-1)
- Herstellungskosten für den Spielplatz: ca. 120.000 € (stehen für 2014 im Haushalt: PSP-Element 5-060201-400-00200-900-1)
- Herstellungskosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen (Waldumwandlung) im Aachener Wald: insgesamt: ca. 695.000 €. Für die Jahre 2015-2017 stehen hierzu schon Teilbeträge in einer Gesamthöhe von 247.000 € im Haushalt (PSP Element: 5-140101-900-01300-900-1)
- Folgekosten für öffentliche Grünanlage inkl. Spielplatz: ca. 14.500 €/Jahr (Zur Haushaltsplanung 2016 und Folgejahre sind Folgekosten von 14.500 € einzuplanen)

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Am 06.11.2013 wurde in der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster /Walheim die Offenlage empfohlen. Hierbei wurde mehrheitlich die Empfehlung der Umsetzung der Verkehrsvariante B beschlossen, bei der eine verkehrliche Verbindung von der August-Macke-Straße in beide Teile des Planungsgebietes für den PKW-Verkehr möglich sein soll. Der Antrag den Standort der Kindertagesstätte nicht mitten in das neue Siedlungsgebiet, sondern an die August-Macke-Straße zu legen, wurde mehrheitlich abgelehnt.
- Am 07.11.2013 hat der Planungsausschuss die Offenlage beschlossen. Hierbei wurde die Verkehrsvariante A beschlossen, bei der die beiden Teile des Plangebietes nicht durchfahrbar sind.
- Im Zeitraum vom 04.03.2014 bis 04.04.2014 haben der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 öffentlich ausgelegen.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Es gingen 38 Anregungen von den Bürgern und Bürgerinnen fristgerecht ein. Eine weitere Eingabe mit 7 Unterschriften wurde zu einem späteren Zeitpunkt vorgebracht. Alle Eingaben wurden nach Straßen sortiert, da je Straße meist gleiche Themenbereiche vorgebracht werden. Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigelegt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Hierzu wurde in der Zeit vom 23.06.2014 bis 01.08.2014 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Es wurden keine Anregungen, die sich auf die Darstellung im Geltungsbereich der Änderung Nr. 123 beziehen, eingereicht.

Im Folgenden wird ausschließlich ein Überblick über die Schwerpunktthemen dargestellt.

Auf der Gallich: Eine Vielzahl von Anwohnern aus dem nördlich angrenzenden Siedlungsbereich Auf dem Anger und Auf der Gallich befürchten aufgrund ihrer Lage gegenüber der Zufahrt an der Oberforstbacher Straße Durchgangsverkehre mit unzumutbaren Verkehrs- und Lärmbelastungen und Beschädigungen durch Baustellenfahrzeuge. Die Verkehrs- und Lärmprognosen zeigen jedoch auf, dass die hinzukommenden Verkehre zu keinen Überschreitungen von einzuhaltenden Lärmwerten führen. Daher soll der Anregung nicht gefolgt werden.

Benediktinerweg: Aus dem Bereich des Benediktinerweges kommt die Anregung, zur Vermeidung von Verschattungen der rückwärtigen Gärten, die neuen Hauszeilen in der Flucht

der vorhandenen Hauszeilen zu setzen. Die Versprünge liegen bei dem B-Plan Entwurf zwischen 2,0 und 8,0 m. Sie fordern, dass die Hauszeilen entsprechend ihrer Häuserflucht verschoben werden sollen. Entgegen diesem Anliegen spricht sich eine Anliegerin aus dem Benediktinerweg aus, die hierdurch eine Verschattung ihrer seitlichen Terrasse befürchtet. Eine Verschiebung wird empfohlen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung hat dies keine Relevanz.

Franz-Marc-Straße und Kindertagesstätte: Anwohner aus der Franz-Marc-Straße problematisieren vor allem die Lage der Kindertagesstätte, die aus verkehrlichen Gründen besser am Rande der neuen Siedlung liegen soll.

In den beiden Jahren hat sich die Versorgungslage im Sozialraum 13 (Kornelimünster / Oberforstbach) deutlich verbessert. Da der Bedarf einer Kindertagesstätte nicht mehr nachgewiesen werden kann, wird die Gemeinbedarfsfläche nicht mehr benötigt. Die Fläche steht für Wohnungsbau zur Verfügung.

Oberforstbacher Straße: Neben den Befürchtungen, der hinzukommende Verkehr könne nicht aufgenommen werden, wurde insbesondere Bedenken von einem Landwirt vorgetragen, der durch die Bebauung des Gebietes erhebliche Nachteile (heranrückende Wohnbebauung und Verlust an Weideland) sieht. Die entsprechenden Gutachten zu Lärm und Geruch bestätigen jedoch, dass die geforderten Abstände zwischen Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten werden.

Benediktinerabtei: Durch die Eingabe der Benediktiner wurden die Kosten der privaten Grünflächen südlich der Abtei problematisiert. Es wurde daher das Erfordernis der Grünfläche und die Möglichkeiten der Erweiterung der Bauflächen geprüft. Unter der Berücksichtigung der geforderten Abstände zum Funkmast und eines würdigen Abstandes zu der Gebäudeanlage der Abtei werden folgende Bauflächen als verträglich gesehen:

Eine Bauflächenerweiterung am südlichen „Zipfel“ der Gartenanlage der Abtei ist mit 65 m bei weitem ausreichend entfernt um die Klosteranlage als Solitär wahrnehmen zu können. Eine Bauflächenerweiterung östlich der Telekomanlage liegt zwar mit 18 m Abstand weitaus näher an der Abtei. Jedoch handelt es sich bei dem naheliegenden Abteigebäude um einen modernen dreigeschossigen Seitenflügel der Klosteranlage. Die neue Baufläche kann sich als dreigeschossiges Gebäude als Solitär in die lockere Bauweise der Abtei einfügen. Darüber hinaus entsteht im Eingangsbereich zur Siedlung durch das Gegenüberstellen von Gebäuden eine attraktive Torsituation. Ebenso wird mit den Erweiterungen die Auslastung und Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlagen verbessert.

Schleckheimer Straße: Auch hier wird neben verkehrlichen Problemen insbesondere von einem direkten Anlieger die Höhenlage der Zufahrtsstraße zum Neubaugebiet problematisiert. Er regt an die Zufahrt flacher und damit niedriger zu seiner grenznahen Terrasse verlaufen zu lassen.

Zu weiteren Einzelthemen wurden Anregungen vorgetragen, die der Anlage Zusammenstellung der Eingaben aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zu entnehmen sind. Die vollständigen

Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit nachzulesen.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 4 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Kreisbauernschaft Aachen e.V.: Es wird auf das Konfliktpotential zwischen Landwirtschaft und der Freizeitnutzung der Wege verwiesen. Durch den Verlust von hofnahen Weideland ist der ansässige Betrieb gezwungen Weideland gegenüber der Oberforstbacher Straße zu nutzen, wodurch aufwendige Viehtriebe notwendig werden. Die Umstände, die mit einer Neubebauung einhergehen, würden die Existenz des Betriebes gefährden.

Die Umweltprüfung hat jedoch ergeben, dass die erforderlichen Abstände eingehalten werden. Die Straßenverkehrsordnung regeln sowohl das Verhalten auf Wegen als auch notwendige Viehtriebe.

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland: Auf der Grundlage der verfügbaren Informationen zu Bodendenkmälern konnte auf eine Prospektion verzichtet werden. Allerdings soll im Umweltbericht und der Begründung zum Bebauungsplan, wie auch zur Flächennutzungsplanänderung, auf die ungeklärte archäologische Situation und – damit verbunden – auf mögl. Konflikte mit denkmalrechtlichen Vorgaben bei der Planumsetzung hingewiesen werden. Entsprechende Hinweise werden aufgenommen.

Kampfmittelbeseitigung: In den schriftlichen Festsetzungen soll der übliche Verhaltenshinweis beim Auffinden von Kampfmittel ergänzt werden.

Bergbau: Die Wintershall Holding GmbH verfügt über eine öffentlich rechtliche Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Hydrofracking). Ein entsprechender Hinweis soll in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und in die Begründung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt.

4. Beschluss zur erneuten Offenlage

Folgende zeichnerischen Änderungen werden aufgrund von Eingaben empfohlen:

1. Aufgrund der Eingabe aus dem Bereich des Benediktinerweges sollen die im Plangebiet angrenzenden drei Baufelder zwischen 2,0 und 4,0 m nach Norden verschoben werden.

2. Aufgrund der geänderten Bedingungen im Bereich der Versorgung mit Kindertageseinrichtungen soll die Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche geändert und die straßenbegleitende überbaubaren Fläche entsprechend verlängert werden.
3. Aufgrund der Eingabe der Benediktinerabtei soll südlich und süd-östlich der Abtei die privaten Grünflächen zugunsten von Wohnbaufläche reduziert und entsprechende überbaubare Flächen vorgesehen werden.
4. Aufgrund der Eingabe eines Anliegers der Schleckheimer Straße soll das Längsprofil im Bereich der Zufahrt flacher ansteigen. Die Höhen der angrenzenden Baufelder sollen entsprechend angepasst werden.

Zusätzlich werden im Rahmen der Konkretisierung des Bebauungsplanentwurfes folgende zeichnerischen und schriftlichen Änderungen vorgeschlagen:

5. Aufgrund des Baumbestandes und der Lage im Eingangsbereich der neuen Erschließungsstraße an der Oberforstbacher Straße ist diese Grünfläche von öffentlichem Interesse. Sie soll daher nicht mehr als private, sondern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage - festgesetzt werden.
6. An zwei Stellen im Plangebiet entstehen durch den städtebaulichen Grundriss Grundstückstiefen über 40 m. Aufgrund der enormen Tiefen soll die Nutzung optimiert werden.
 - Um mehr in die Tiefe des Grundstückes bauen zu können, soll an den Gebäuden am südlichen Ende der Spangenerschließung die Vorgartenzone von 3,0 auf 5,0 m erhöht werden.
 - Dem Landschaftsbereich zugewandten Baureihe im Bereich des länglichen Platzes des südlichen Bauabschnittes entstehen zwei Grundstücke mit einer enormen Tiefe von 45 m. Durch ein Wegerecht wird eine Parzellierung von vier Grundstücken mit einer Grundstückstiefe von 26 m möglich.
7. Im Bereich der Franz-Marc-Straße wurde eine traufständige Bauweise festgesetzt. Um jedoch der gegenüberliegenden giebelständigen Bauweise zu entsprechen, soll die Firstrichtung dem Bestand angeglichen werden.
8. Zwischen dem Baugebiet und dem Landschaftsraum wurde ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. In dieser Fläche soll das wild abfließende Oberflächenwasser in einer Mulde gesammelt werden. Eine Begehbarkeit wurde bislang nicht vorgesehen. Um jedoch die Pflege der Fläche durch Fahrzeuge sicherzustellen, ist eine Befestigung erforderlich. Da nun ein Weg hergestellt werden muss, sollte dieser auch für die Öffentlichkeit mitgenutzt werden. Bei gleicher Ausgestaltung kann statt einer öffentlichen Grünfläche die Fläche auch als öffentliche Verkehrsfläche für Rad und Fußgänger festgesetzt werden. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche hat jedoch den Vorteil, dass durch Notüberläufe Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal zugeführt werden kann.
9. Um die Errichtung von Stellplätzen zu erleichtern, sollen die Beschränkungen in den schriftlichen Festsetzungen nur für raumbildende Garagen und Carports gelten.

10. Weitere redaktionelle Änderungen in den schriftlichen Festsetzungen dienen der Verdeutlichung der Festsetzungen. Zusätzlich werden Höhenbedingungen für den Zwerchgiebel aufgenommen.
11. Es wurden die Höhen nochmals auf Richtigkeit überprüft und Korrekturen vorgenommen. An verschiedenen Fußwegen wurde bis zu den Garagenzufahrten Fahrverkehr ermöglicht. Dadurch entstehen keine Durchfahrmöglichkeiten.

Die Änderung der Gemeinbedarfsfläche und die Erweiterung der Wohnbaufläche berühren die Grundzüge der Planung. Der geänderte Bebauungsplanentwurf ist daher nochmals öffentlich auszulegen.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – wie dargestellt zu ändern und den Bebauungsplanentwurf in der geänderten Form erneut öffentlich auszulegen.

5. Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes 1980

Anders als im Bebauungsplanverfahren ergibt sich keine Notwendigkeit, die Änderung Nr. 123 des Flächennutzungsplanes 1980 erneut offen zu legen. In Bezug auf das parallel laufende Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden ggf. abweichende Darstellungen erfasst und auf einander abgestimmt.

Die aufgrund der Behördenbeteiligung ermittelten Hinweise wurden in der Begründung unter Punkt 10 dargestellt und im Umweltbericht unter Punkt 12.7 und 12.8 „Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter“ ergänzt.

Die Verwaltung empfiehlt die Änderung Nr. 123 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Anlage/n:

1. B-Plan - Übersichtsplan
2. B-Plan - Luftbild
3. B-Plan - Darstellung der zeichnerischen Änderungen
4. B-Plan - Entwurf des geänderten Rechtsplanes
5. B-Plan - Entwurf der geänderten Schriftlichen Festsetzungen
6. B-Plan - Entwurf der geänderten Begründung
7. FNP - Übersichtsplan
8. FNP - Luftbild
9. FNP - Änderungsplan
10. FNP - Begründung und Umweltbericht
11. FNP - Zusammenfassende Erklärung

12. Öffentliche Zusammenstellung der Eingaben aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
13. Nicht öffentliche Zusammenstellung der Eingaben aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
14. Öffentlicher Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
15. Nicht öffentlicher Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
16. Abwägungsvorschlag Behörden
17. Gestaltungssatzung