

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0234/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 04.08.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/201									
<b>Bebauungsplan Nr. 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße -</b> <b>hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (3) BauGB</b> <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <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>02.09.2015</td> <td>B 4</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.09.2015</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	02.09.2015	B 4	Anhörung/Empfehlung	17.09.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
02.09.2015	B 4	Anhörung/Empfehlung								
17.09.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung								

#### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- in den schriftlichen Festsetzungen ausnahmsweise Überschreitungen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> festzusetzen.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- in den schriftlichen Festsetzungen die ausnahmsweise Überschreitung für Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> festzusetzen.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## Erläuterungen:

### Bebauungsplan Nr. 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße -

#### hier: Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

#### 1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Nach der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung wurden von der Verwaltung unter anderen drei wesentliche Änderungen vorgeschlagen, die eine erneute Offenlage erforderten:

- Reduzierung der privaten Grünfläche westlich und östlich des Telekomgeländes zugunsten von Wohnflächen.
- Streichung der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung zugunsten von Wohnbauflächen.
- die öffentliche Grünfläche am westlichen Siedlungsrand wird öffentliche Verkehrsfläche für Fuß- und Radverkehr.

Am 03.12.2014 hat die Bezirksvertretung Kornelimünster / Walheim die erneute Offenlage empfohlen.

Am 04.12.2014 hat der Planungsausschuss folgende Änderungen abweichend des Verwaltungsvorschlags beschlossen:

- Die private Grünfläche östlich des Telekomgeländes wird nicht zugunsten von Wohnbaufläche reduziert.
- Die Gemeinbedarfsfläche bleibt erhalten, jedoch für die Ansiedlung von sozialen Einrichtungen.

Mit den beschlossenen Änderungen wurde der Bebauungsplan Nr. 812 – Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – vom 02.02.2015 bis 02.03.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

#### 2. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Es haben 8 Anwohner sehr unterschiedliche Anregung abgegeben.

Hinsichtlich der Durchfahrung des Gebietes von der Schleckheimer Straße zur Oberforstbacher Straße werden gegensätzliche Forderungen gestellt. Anwohner im Bereich Auf der Gallich befürchten Verkehre bei einer Durchfahrmöglichkeit des neuen Plangebietes und fordern die Unterbrechung der öffentlichen Verkehrsfläche. Anwohner aus dem Bereich Cyprianusweg fordern die Durchfahrung, weil befürchtet wird, dass ansonsten ihr Siedlungsbereich zu stark belastet würde. Der B-Plan setzt die Verkehrsfläche so fest, dass beide Varianten möglich sind. Die Ausbauplanung sieht eine Sperrung der Straße vor und wird diese durch Aufpflasterung und Poller herstellen.

Anlieger aus der Schleckheimer Straße schlagen vor die östliche Erschließungsstraße an den Siedlungsrand zu verlegen, weil damit Verkehrsfläche eingespart werden kann. Trotz aller

Vorteile einer solchen Lösung würde jedoch damit eine Siedlungserweiterung impliziert, die dort nicht gewünscht wird.

Es wurde die Höhe der Neubauten kritisiert, die sich jedoch an die zweigeschossige Struktur des Bestandes anpassen.

Es wird vorgeschlagen auf der südlich der Abtei festgesetzten privaten Grünfläche Stellplätze vorzusehen. Die private Grünfläche wird jedoch für den ökologische Ausgleich mit herangezogen, wodurch eine Versiegelung und Nutzung als Stellplatz ausgeschlossen ist. Ebenso lässt sich die gewünschte Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Vermeidung von Aufgaben aus der Straßenreinigungsgebührensatzung nicht begründen. Allerdings kann, wie gewünscht, der Anliegerverkehr auf dem Fußweg südliche der Abtei bis zu dem letzten Gebäude der Abtei zugelassen werden.

Eine Eingabe aus der Öffentlichkeitsbeteiligung bei der öffentlichen Auslegung wurde übersehen, die nun in diesem Rahmen abgewogen wird. Die angesprochen Verkehrsbelange wurden jedoch bereits bei der Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung betrachtet.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt.

### **3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (3) BauGB**

Parallel wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Anregungen zur Planung wurden nicht abgegeben.

Die Wintershall Holding GmbH hat nochmals darauf verwiesen, dass ihr ein Fehler bei der Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung unterlaufen ist. Das bergrechtliche Erlaubnisfeld „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH liegt im Norden von Aachen. Im Plangebiet ist diese öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht gegeben.

### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Mit Urteil vom Januar 2005 hat das OVG Münster entschieden, dass Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten u.ä. nicht mehr als genehmigungsfreie Nebenanlagen zu behandeln sind, weil diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Daraufhin konnten diese Anlagen nur noch durch Befreiungen genehmigt werden. Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass diese Bauteile für die seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten unproblematisch sind und das Nutzungsspektrum der Bewohner erweitert werden kann. Es wird daher vorgeschlagen, dass ausnahmsweise derartige Überschreitungen zulässig sein sollen. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen kann somit gemäß § 13 BauGB vereinfacht geändert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße – sind Bauflächen für rd. 170 Wohneinheiten geplant (ca. 140 Einfamilienhäuser und 5 Mehrfamilienhäuser mit 6 – 9 WE) Die Baustruktur soll ein Mix aus Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser sein mit einem kleinen Angebot von Geschosswohnungsbauten, wodurch den

unterschiedlichen Bedürfnissen und Wohnwünschen der zukünftigen BewohnerInnen entsprochen werden soll. Aufgrund der Nachfrage vor allem nach freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken soll angepasst an den ländlich geprägten Raum eine eher lockere Bebauung angeboten werden.

Der Bebauungsplan setzt mit den planungsrechtlichen Festsetzungen den städtebaulichen Grundriss und die Kubatur der neuen Siedlungshäuser fest. Gleichzeitig wird in einer separaten Vorlage eine Gestaltungssatzung aufgestellt, in der weitere Vorgaben auf der Grundlage der Landesbauordnung NRW festgelegt werden, die einen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben.

Mit Rechtskraft des B-Plans kann nach der öffentlichen Umlegung der zweite Bauabschnitt des ehemaligen Rahmenplanes Kornelimünster West von 1992 umgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 812 - Kornelimünster West / Oberforstbacher Straße - den Satzungsbeschluss zu fassen.

**Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Entwurf des Rechtsplanes
4.      Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5.      Entwurf der Begründung
6.      Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7.      Zusammenfassende Erklärung