

Vorlage Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: A 61/0214/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 05.10.2005 Verfasser: A 61/ 20 // Dez. III									
Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster West, Schleckheimer Straße - hier: A. Bisheriges Planverfahren B. Bericht über das Ergebnis der Offenlage C. Änderung des öffentlich ausgelegten Entwurfs zum B-Plan D. Zusammenfassung und Empfehlung zur erneuten Offenlage E. Abwägungsvorschläge										
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>26.10.2005</td> <td>B 4</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>27.10.2005</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	26.10.2005	B 4	Anhörung/Empfehlung	27.10.2005	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
26.10.2005	B 4	Anhörung/Empfehlung								
27.10.2005	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster - Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage sowie die überarbeitete Begründung zum B-Plan gem. § 9 Abs. 8 BauGB inklusive Umweltbericht gem. § 2a BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wie folgt zu ändern:

- Reduzierung des Geltungsbereichs
- Reduzierung der Höhenfestsetzung im WA 6
- Änderung der Festsetzung im Bereich des Verbindungsweges zum Benediktiner Weg
- Änderung des nördlichen Baufensters im Bereich WA 3
- Ergänzung einer Festsetzung hinsichtlich einer zu erhaltenden Hecke
- Ergänzung einer schriftlichen Festsetzung bezüglich Metalleindeckungen
- Ergänzung einer schriftlichen Festsetzung bezüglich der Regenwassernutzung
- Streichung der Festsetzung Satteldach im Teilgebiet WA 2
- Streichung einer Garagen-Festsetzung im WA 3
- Streichung der Festsetzung zu Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen
- Streichung der Festsetzung über Lärmschutzwände

- Streichung der Festsetzungen zu Werbeanlagen

Außerdem empfiehlt sie, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster West, Schleckheimer Straße - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Sie empfiehlt dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie, dass die öffentliche Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage sowie die überarbeitete Begründung zum B-Plan gem. § 9 Abs. 8 BauGB inklusive Umweltbericht gem. § 2a BauGB zur Kenntnis.

Er beschließt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wie folgt zu ändern:

- Reduzierung des Geltungsbereichs
- Reduzierung der Höhenfestsetzung im WA 6
- Änderung der Festsetzung im Bereich des Verbindungsweges zum Benediktiner Weg
- Änderung des nördlichen Baufensters im Bereich WA 3
- Ergänzung einer Festsetzung hinsichtlich einer zu erhaltenden Hecke
- Ergänzung einer schriftlichen Festsetzung bezüglich Metalleindeckungen
- Ergänzung einer schriftlichen Festsetzung bezüglich der Regenwassernutzung
- Streichung der Festsetzung Satteldach im Teilgebiet WA 2
- Streichung einer Garagen-Festsetzung im WA 3
- Streichung der Festsetzung zu Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen
- Streichung der Festsetzung über Lärmschutzwände
- Streichung der Festsetzungen zu Werbeanlagen

Außerdem beschließt er den so geänderten Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster West, Schleckheimer Straße - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Er empfiehlt dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus beschließt er, dass die öffentliche Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

Erläuterungen:

A. Bisheriges Planverfahren

Für den Bereich Kornelimünster West wurde Anfang der 90iger Jahre ein Rahmenplan erarbeitet. Die Unterlagen wurden vom 11.01. bis 18.01.1993 den Bürgern und parallel den Trägern öffentlicher Belange vorgestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planung mit Datum 04.11.1993 zur Kenntnis genommen.

Mit Datum 11.05.1995 im Stadtentwicklungsausschuss und am 21.06.1995 in der Bezirksvertretung Kornelimünster-Walheim wurde zum Gesamtbereich Kornelimünster West eine Programmberatung durchgeführt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 18.09. bis 25.09.1995 statt. Parallel wurde die Planung den Trägern öffentlicher Belange vorgestellt. Die Anregungen wurden im Stadtentwicklungsausschuss und in der Bezirksvertretung am 21.02.bzw. 07.03.1996 beraten.

Das Plangebiet wurde dann in zwei Abschnitte aufgeteilt. Für den Bereich der ehemaligen Holzhandlung Körner direkt an der Schleckheimer Straße (Planbereich „Kornelimünster West / Schleckheimer Straße“) sollte gemeinsam mit einem Vorhabenträger (VT) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet werden. Im Verlauf des Verfahrens haben die VT gewechselt, die Planung wurde mehrfach modifiziert. Der größte Teil dieses Bereiches wurde nun durch die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, Gewoge Aachen und die Sparkassen Immobilien GmbH, SKI Aachen erworben. Als VT fungiert nunmehr die Gewoge.

Das Verfahren wird als erster Teil des Gesamtkomplexes Kornelimünster West umgesetzt. Der übrige Teil, der Bebauungsplan Nr. 812, Kornelimünster West/Oberforstbacher Straße soll dann in enger Abstimmung als 2. Bauabschnitt ebenfalls entwickelt werden. Das Verfahren wird zeitnah weitergeführt. Für diesen Teil wird voraussichtlich nach Satzungsbeschluss ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff BauGB durchgeführt werden müssen.

Mit Datum 24.03.2004 wurde die Vorplanung der beiden Bauabschnitte in der Bezirksvertretung und am 01.04.2004 im Planungsausschuss behandelt. Die Offenlage des B-Plan-Entwurfs wurde mit Datum 11.05.2005 in der Bezirksvertretung und mit Datum 12.05.2005 im Planungsausschuss beschlossen.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 06.06. bis 06.07.2005. Gleichzeitig wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet.

B. Bericht über das Ergebnis der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Offenlage erfolgte eine Reihe von Stellungnahmen der Bürger. Parallel zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf die Themen Bebauung, Verkehr sowie Verbindungsweg. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung untersucht und soweit realisierbar bzw. sinnvoll in der Planung berücksichtigt. Die Verwaltung hat die Anregungen in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger soweit möglich und sinnvoll aufgegriffen. Als Reaktion auf Bürgeranregungen wurde dabei der Entwurf des Bebauungsplans geändert.

Die Stellungnahmen der Bürger wurden in der Anlage 7a zur Vorlage „Abwägungsvorschläge, Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)“ in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Die Stellungnahmen der Behörden wurden in der Anlage 7 b zur Vorlage „Abwägungsvorschläge, Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)“ in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Eine Reihe von Stellungnahmen befassten sich mit der Festsetzung des Mischgebietes direkt an der Schleckheimer Straße und den dort zu erwartenden Immissionsbelastungen. Derzeit ist eine Bebauung dieser Fläche noch nicht konkretisiert; um auf zukünftige Bebauungsvorstellungen besser eingehen zu können, soll dieser Teil des Geltungsbereichs vorerst ausgeklammert werden.

Weitere Eingaben beschäftigen sich mit der Frage der Gebäudeanordnung bzw.

Gebäudeorientierung. Die Änderungen des Entwurfs gehen z. T. auf diese Aspekte ein.

Die ökologischen Belange wurden einer detaillierten Betrachtung unterzogen. Der unvermeidliche ökologische Eingriff des Projektes wird gemäß § 1a BauGB ausgeglichen.

Im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan wurden auch Belange der Erschließung thematisiert. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr kann durch das umliegende Verkehrsnetz aufgenommen werden. Notwendige Maßnahmen sollen vom Vorhabenträger - als Verursacher - getragen werden. Hierzu wird es eine vertragliche Vereinbarung geben (Durchführungsvertrag). Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet angemessen berücksichtigt. Die stadttechnische Erschließung wurde nachgewiesen.

Ein wichtiges Thema im Rahmen der Offenlage war der geplante Verbindungsweg auf der privaten Fläche im Bereich Benediktiner Weg Nr. 11 bis 15. Die Festsetzung soll hier modifiziert werden; die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit stellt einen weniger belastenden Eingriff für die Eigentümer dar. Es wird aber konstatiert, dass trotz dieses Entgegenkommens der grundsätzliche Disput mit den Eigentümern der Flächen bezüglich des Verbindungsweges bestehen bleiben wird.

C. Änderung des öffentlich ausgelegten Entwurfs zum B-Plan

Die Verwaltung empfiehlt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Reduzierung des Geltungsbereichs
- Reduzierung der Höhenfestsetzung im WA 6
- Änderung der Festsetzung im Bereich des Verbindungsweges zum Benediktiner Weg
- Änderung des nördlichen Baufensters im Bereich WA 3
- Ergänzung einer Festsetzung hinsichtlich einer zu erhaltenden Hecke
- Ergänzung einer schriftlichen Festsetzung bezüglich Metalleindeckungen
- Ergänzung einer schriftlichen Festsetzung bezüglich der Regenwassernutzung
- Streichung der Festsetzung Satteldach im Teilgebiet WA 2
- Streichung einer Garagen-Festsetzung im WA 3
- Streichung der Festsetzung zu Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen
- Streichung der Festsetzung über Lärmschutzwände
- Streichung der Festsetzungen zu Werbeanlagen

Im Einzelnen:

- Reduzierung des Geltungsbereichs

Im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage war für diese Brachfläche ein Mischgebiet festgesetzt. Grundlage dieser Festsetzung im 1. Entwurf zum Bebauungsplan war die Überlegung, die Infrastruktur bzw. die Versorgungssituation im Ortsteil zu verbessern. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse in Kornelimünster ergäbe sich dabei z. B. eine Nutzung als Einzelhandel im Rahmen eines MI-Gebietes (bis rd. 700 m² Verkaufsfläche). Derzeit ist eine Bebauung dieser Fläche aber noch nicht konkret.

Sobald für die Sägewerksbranche städtebaulich vertretbare und hinreichend konkrete Investitionsabsichten vorliegen, soll das Ziel, auf der Sägewerksbrache ein Nahversorgungszentrum zu errichten weiterverfolgt werden. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, diesen Teil aus dem Geltungsbereich des B-Plans herauszunehmen, um auf zukünftige Bebauungsvorstellungen dann konkret besser eingehen zu können. Dieser Teil soll bei städtebaulicher Erfordernis im Rahmen eines separaten – ggf. vorhabenbezogenen – Bebauungsplanes weiterverfolgt werden. So wird die Entwicklung des Wohngebiets nicht unnötig verzögert.

In den Schriftlichen Festsetzungen werden die Regelungen an die Reduzierung des Geltungsbereichs angepasst (Streichung der Festsetzung zum MI-Gebiet)

- Reduzierung der Höhenfestsetzung im WA 6

Der Eigentümer des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks beklagt die Einsehbarkeit ihrer Gartenfläche von der geplanten Bebauung im WA 6 aus. Eine Bebauung mit rd. 10 m (First-)Höhe mit Orientierung zu ihrem Grundstück wäre bisher nicht ausgeschlossen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Höhenfestsetzung dort so zu ändern, dass hier zur Grenze nur eine Außenfassade entsprechend einer II-geschossigen Bebauung (Traufhöhe 6,50 m) errichtet

werden kann. Eine mögliche Außenfassade im Dachgeschoß (z. B. als Staffelgeschoß) muss dabei einen zusätzlichen Abstand von rd. 3 m einhalten.

- Änderung der Festsetzung im Bereich des Verbindungsweges zum Benediktiner Weg

Im 1. Entwurf zum B-Plan war eine rd. 4,5 m breite Verkehrsfläche im Bereich des Verbindungsweges direkt angrenzend an den Benediktiner Weg festgesetzt. Im Rahmen der Offenlage wurde deutlich, dass durch die ursprünglich angedachte Festsetzung die Möglichkeit eingeschränkt werden würde, in diesem Teil des Weges zu parken. Derzeit stehen dort - auf privater Fläche - rd. 5 Pkws als Stellplätze der Anwohner bzw. Besucherparkplätze. Zukünftig würden diese parkenden Fahrzeuge (Breite rd. 2 m) die Mindestdurchfahrt in einer Verkehrsfläche (mind. 3 m) einschränken. Das Parken auf dieser Fläche wäre demnach, soweit es sich um eine öffentlichen Verkehrsfläche handelt, - verkehrsrechtlich - nicht mehr möglich. Eine Einschränkung für die Anwohner (Reduzierung der vorhandenen Stellplatzanzahl) wäre gegeben. Die Stellplatzsituation im Gebiet würde sich negativ ändern. Diese Einschränkung wäre in Abwägung zum öffentlichen Interesse am Verbindungsweg zwar hinzunehmen; die Verwaltung schlägt aber dennoch eine Änderung der Festsetzung mit einem weniger belastenden Eingriff für die Anwohner vor. Die Fläche soll nunmehr als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Die Fläche wird dann nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet; auf der angrenzenden privaten Fläche sind dann auch weiterhin parkenden Fahrzeuge tolerierbar.

Aufgrund der geänderten Festsetzung entfallen die Profilpunkte PK1 und PK2. Die Längsprofile werden entsprechend angepasst.

- Änderung des nördlichen Baufensters im Bereich WA 3

Der direkt angrenzende östliche Nachbar des nördlichen Baufensters im WA 3 hat die Anordnung des Baufensters kritisiert. Durch das Versetzen der beiden - zukünftig benachbarten - Baukörper um rd. 5 m würde die Ruhezone des vorhandenen Gebäudes (Benediktiner Weg 23) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass der Einwender keinen Anspruch auf eine Änderung der Baumassen hat: eine Fortführung der Bebauungsstruktur in einem an die vorhandene Bebauung angelehnten Rahmen erscheint angemessen und für den Nachbarn hinnehmbar. Dennoch schlägt die Verwaltung vor, das Baufenster in diesem Bereich anzupassen. Es ist geplant, im weiteren Verlauf (2. Bauabschnitt) diese „Zäsur“ zwischen Altbebauung und Neubaugebiet ggf. als Gestaltungselement fortzuführen.

- Ergänzung einer Festsetzung hinsichtlich einer zu erhaltenden Hecke

Auf der Grenze zwischen dem südwestlichen Teilgebiet des WA 6 und dem angrenzenden Nachbargrundstück gibt es heute eine erhaltenswerte Hecke. Die Festsetzung dieser Hecke sollte ursprünglich entfallen, um die Bindungen für die Anwohner so gering wie möglich zu halten. Die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer sollten über den Umgang mit der Hecke selbst entscheiden.

Demgegenüber hat sich nunmehr der westlich angrenzende Grundstückseigentümer dahingehend geäußert, dass er die Hecke als Sichtschutz zu den zukünftigen Nachbarn für sinnvoll und notwendig hält. Im Falle eines Absterbens der Hecke solle diese entsprechend wieder angepflanzt werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, eine entsprechende Festsetzung neu in den Bebauungsplan zu übernehmen.

- Ergänzung einer schriftlichen Festsetzung bezüglich Metalleindeckungen

Das Entwässerungskonzept ist seit Offenlage geändert worden. Grundlage ist nunmehr ein sog. modifiziertes Mischsystem. Dabei fließen sowohl das nicht versickerungsfähige, anstehende Oberflächenwasser in diesem Bereich, als auch das unbelastete Regenwasser der befestigten Bauflächen (Dachflächen) in einen zukünftig noch zu erstellenden Regenwasserkanal in der Schleckheimer Straße zur Inde. Es sollen dabei im Plangebiet keine Dachmaterialien zur Anwendung kommen, von denen eine Belastung des abzuleitenden Regenwassers (Schwermetalle) zu erwarten ist.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, eine entsprechende Festsetzung bezüglich des Umgangs mit Metalleindeckungen von Dächern aufzunehmen.

- Ergänzung einer schriftlichen Festsetzung bezüglich der Regenwassernutzung

In der Bezirksvertretungssitzung Kornelimünster/ Walheim am 11.05.2005 wurde u. a. über die Schriftliche Festsetzung Nr. 1.6.1 (Dachbegrünung) diskutiert. Es wurde dabei gemutmaßt, dass die Festsetzung einer Dachbegrünung die Möglichkeiten einer Regenwassernutzung einschränken könnte.

Der Umfang der Festsetzung zur Dachbegründung ist auf Garagen und eingeschossige Flachdächer begrenzt. Die Festsetzung wurde zur Verbesserung der Gestaltung von einsehbaren flachen und flachgeneigten Dächern, zur Verbesserung des Mikroklimas und als Eingriffsausgleich nach § 1a BauGB erarbeitet. Positiver Effekt ist dabei auch eine verzögerte Wasserabgabe bei Starkregen. Eine stärkere Beeinträchtigung der Möglichkeit für den einzelnen Bauherren, eine Regenwassernutzungsanlage zu installieren kann auf Grund des geringen Einzugsbereichs nicht erkannt werden. Dennoch wird vorgeschlagen, die schriftliche Festsetzung mit einer entsprechenden Ausnahmeregelung zu erweitern.

- Streichung der Festsetzung Satteldach im Teilgebiet WA 2

Die Festsetzung eines Satteldaches im Teilgebiet WA 2 direkt zur Bebauung Cyprianusweg soll entfallen. Durch die weiterhin geltenden Festsetzungen in diesem Teilgebiet ist hinreichend gewährleistet, dass auf die benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Sowohl die zu pflanzende Hecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, die vorgegebene Firstrichtung, als auch die deutlich reduzierte Traufhöhe soll den Bezug sicher stellen.

Die Festsetzung eines Satteldaches an dieser Stelle würde - auch im Kontext der vorgegebenen Firstrichtung - inhaltlich keinen Sinn machen.

- Streichung einer Garagen-Festsetzung im WA 3

Die Festsetzung einer Garage an der Grenze zwischen dem Neubaugebiet und der vorhandenen Bebauung sollte die Stellplatzsituation im Bereich der Bebauung Benediktiner Weg 11 bis 15 verbessern. Mit Vorfläche wären hier 2 zusätzliche Stellplätze/ Garagenplätze realisierbar gewesen.

Die Eigentümer der o. g. Bebauung wurden in diesem Zusammenhang angeschrieben. Die Fläche sollte zum Kauf angeboten werden. Die Anwohner lehnten entweder einen solchen Kauf ab oder reagierten auf unser Schreiben nicht.

Die Verwaltung möchte durch die Streichung dieser Festsetzung verhindern, dass die Garage für die zukünftigen Bewohner der Neubauten (z. B. in WA 3) realisiert wird. Die Zuwegung zu dieser Garage, über den engen Erschließungsweg (im Bereich WA 3) oder über den privaten Stichweg vom Benediktiner Weg aus, würde dann ggf. Spannungen zwischen den Nachbarn hervorrufen. Absehbare Nachbarschaftskonflikte können durch die Streichung dieser Festsetzung vermieden werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Festsetzung einer Garage zu streichen. Sollte sich die Stellplatzsituation in diesem Bereich nach Umsetzung des Verbindungsweges verschärfen, könnte durch eine einfache Änderung des B-Plans nach § 13 BauGB oder ggf. eine Befreiung nach § 31 BauGB die Realisierung dieser Maßnahme in Zusammenarbeit mit den o. g. Eigentümern wieder ins Auge gefasst werden.

- Streichung der Festsetzung zu Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen

Die im Entwurf enthaltene Regelung zur Begrünung von Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen bezog sich in erster Linie auf die Stellplatzanlage „St 2“ für die Gewerbeeinrichtungen im Bereich des MI-Gebietes. Nach Wegfall dieses MI-Gebietes ist die Regelung hierfür obsolet.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Festsetzung für Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätze zu streichen.

- Streichung der Festsetzung über Lärmschutzwände

Die im Entwurf enthaltene Regelung zu Lärmschutzwänden bezog sich in erster Linie auf die möglichen Gewerbeeinrichtungen im Bereich des ehemaligen MI-Gebietes im 1. Entwurf. Nach Wegfall dieses MI-Gebietes ist die Regelungen hierfür obsolet.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Festsetzung für Lärmschutzwände zu streichen.

- Streichung der Festsetzungen zu Werbeanlagen

Die im Entwurf enthaltenen Regelungen zu Werbeanlagen bezogen sich in erster Linie auf die Gewerbeeinrichtungen im Bereich des ehemaligen MI-Gebietes. Nach Wegfall dieses MI-Gebietes sind die Regelungen hierfür obsolet. Ein Regelungsbedarf für die verbleibenden WA-Gebiete wird derzeit nicht gesehen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Festsetzungen für Werbeanlagen zu streichen.

Darüber hinaus erfolgten redaktionelle Änderungen in Bezug auf Darstellungen der Legende, in Bezug auf die Schriftliche Festsetzung Nr. 1.6.5 (Fläche zur Anpflanzung von Hecken) und in Bezug auf die Schriftliche Festsetzung 2.3.1 (die Ausnahmeregelung wird entsprechend der nachfolgenden Festsetzung 2.3.2 vereinfacht). Die Planung selbst ist davon nicht betroffen.

Den betroffenen Bürgern sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahmen gegeben werden. Auf Grund der nur geringfügigen Änderungen soll die Beteiligung auf 2 Wochen reduziert werden.

D. Zusammenfassung und Empfehlung zur erneuten Offenlage

Mit dem Bebauungsplan Kornelimünster West/ Schleckheimer Straße wird Planungsrecht geschaffen für die Errichtung von rd. 90 Wohneinheiten. Ziel der Planung ist es, Wohnhäuser insbesondere für Familien mit Kindern zu errichten. Die Nähe zum Gemeindegebiet Kornelimünster mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen bietet hierfür gute Voraussetzungen. Die Realisierung des Bebauungsplanes wird teilweise vom Vorhabenträger umgesetzt, teilweise sollen Baugrundstücke auch an private Bauherren verkauft werden. Über die Realisierung soll mit dem VT ein städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag nach § 11 bzw. 124 BauGB abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf zum Bebauungsplan entsprechend angepasst. Die Verwaltung empfiehlt den geänderten Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster West/ Schleckheimer Straße - gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die öffentliche Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden.

Parallel zur Änderung des Entwurfs zum B-Plan wurde die Begründung samt Umweltbericht aktualisiert.

Es ist dabei festzustellen, dass eine grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4a Abs. 5 BauGB nicht notwendig ist, da erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten durch die Umsetzung des B-Plans nicht zu erwarten sind.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Verwaltung schlägt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange vor, die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die bei der Planung nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Abwägungsvorschläge

Diese Vorlage ist so abgefasst, dass die Eingaben der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Wortlaut abgedruckt und die Stellungnahmen der Verwaltung direkt zu den jeweiligen Eingaben folgen. Sie sind als Anlagen, Pkt. 7 „Abwägungsvorschläge“ beigefügt.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Bebauungsplan, hier: Rechtsplan
4. Bebauungsplan, hier: Schriftliche Festsetzungen
5. Bebauungsplan, hier: Längsprofile (**werden in der Sitzung ausgelegt**)
6. Begründung zum Bebauungsplan samt Umweltbericht
7. Abwägungsvorschläge
 - a. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 - b. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
8. Gestaltungspläne (**werden gesondert versandt**)
 - a. Schnittdarstellung
 - b. Lageplan