

Vorlage	
Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung Fachbereich Bauaufsicht Fachbereich Immobilienmanagement Fachbereich Umwelt Fachbereich Verkehr und Tiefbau	Vorlage-Nr: A 61/0251/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.11.2005 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. Bericht über das Ergebnis der erneuten Offenlage D. Zusammenfassung und Empfehlung zum Satzungsbeschluss E. Abwägungsvorschläge D.	
Beratungsfolge: TOP: __	
Datum	Gremium
14.12.2005	B 4
15.12.2005	PLA
	Kompetenz
	Anhörung/Empfehlung
	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden aus der erneuten Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster West/ Schleckheimer Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden aus der erneuten Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster West/ Schleckheimer Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster West/ Schleckheimer Straße -

- A. Bisheriges Planverfahren**
- B. Bericht über das Ergebnis der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
- C. Bericht über das Ergebnis der erneuten Offenlage**
- D. Zusammenfassung und Empfehlung zum Satzungsbeschluss**
- E. Abwägungsvorschläge**

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

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 so geänderte Planung wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.11. bis einschließlich 18.11.2005 erneut offen gelegt. Parallel dazu erfolgte die Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

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

Im Rahmen der Offenlage erfolgte eine Reihe von Stellungnahmen der Bürger. Die Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf die Themen Bebauung, Verkehr und Verbindungsweg. 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.

Parallel zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung untersucht und soweit realisierbar bzw. sinnvoll in der Planung berücksichtigt. 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, wird dieser Teil des Geltungsbereichs ausgeklammert. Weitere Eingaben beschäftigten sich mit der Frage der Gebäudeanordnung bzw. Gebäudeorientierung. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde modifiziert.

Der Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt auch die Belange des Verkehrs. Die Erschließungskonzeption wurde nachgewiesen. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr kann durch das umliegende Verkehrsnetz aufgenommen werden. Zusätzliche Maßnahmen sollen vom

Vorhabenträger - als Verursacher - getragen werden. Hierzu wird es eine vertragliche Vereinbarung geben (städtebaulicher Vertrag). Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet angemessen berücksichtigt.

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 wurde hier modifiziert; 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. Bericht über das Ergebnis der erneuten Offenlage

Im Rahmen der erneuten Offenlage erfolgte eine Reihe von Stellungnahmen der Bürger. Die Stellungnahmen der Bürger wurden in der Anlage 8a zur Vorlage „Abwägungsvorschläge, Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der erneuten Offenlage“ in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Parallel zur erneuten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden wurden in der Anlage 8 b zur Vorlage „Abwägungsvorschläge, Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange“ in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

D. Zusammenfassung und Empfehlung zum Satzungsbeschluss

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 die 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.

Nach der Offenlage des Entwurfs zum B-Plan und der vereinfachten Änderungen wurde die Begründung samt Umweltbericht aktualisiert. Die ökologischen Belange wurden einer detaillierten Betrachtung unterzogen. Der unvermeidbare ökologische Eingriff des Projektes wird gemäß § 1a BauGB ausgeglichen.

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 (Anlage 7 und 8) und den Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster West/ Schleckheimer Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 870 umfasst die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen sowie die Plandarstellung der Längsprofile der Planstraßen (Anlage 3, 4 und 5) . Dem Bebauungsplan ist die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB inklusive Umweltbericht nach § 2a BauGB (Anlage 6) beigelegt.

E. 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 und 8 „Abwägungsvorschläge“ beigelegt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Bebauungsplan, hier: Rechtsplan (hat sich gegenüber der 2. Offenlage nicht geändert; wurde zur Sitzung vom 26. bzw. 27.10.2005 bereits an die Fraktionen versandt)
4. Bebauungsplan, hier: Schriftliche Festsetzungen
5. Bebauungsplan, hier: Längsprofile (**werden in der Sitzung ausgelegt**)
6. Begründung zum Bebauungsplan samt Umweltbericht
7. Abwägungsvorschläge (1. Offenlage)
 - a. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger aus der ersten Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 - b. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) aus der ersten Offenlage
8. Abwägungsvorschlag (erneute Offenlage) Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Bürger aus der erneuten Offenlage (§ 4a Abs. 3 BauGB)
9. Gestaltungspläne (haben sich gegenüber der 2. Offenlage nicht geändert)
 - a. Schnittdarstellung
 - b. städtebaulicher Entwurf (Lageplan)

