

| | | | |
|--|---------|---------------------|---------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | A 61/0423/WP15 |
| Federführende Dienststelle: Planungsamt | | Status: | öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | AZ: | |
| | | Datum: | 10.11.2006 |
| | | Verfasser: | A 61/20 // Dez. III |
| <p>Bebauungsplan Nr. 881 - Reinhardstraße/ Lerchenweg - hier: A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden C. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</p> | | | |
| Beratungsfolge: | | TOP: __ | |
| Datum | Gremium | Kompetenz | |
| 06.12.2006 | B 0 | Anhörung/Empfehlung | |
| 07.12.2006 | PLA | Entscheidung | |

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 881 - Reinhardstraße / Lerchenweg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis. Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 881 - Reinhardstraße / Lerchenweg - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Am 02.03.06 wurde im Planungsausschuss und am 15.03.06 in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte die frühzeitige Bürgerbeteiligung beraten und beschlossen. Vom 03.05. bis zum 05.04.06 konnten im Foyer des Verwaltungsgebäudes am Marschortor die Planungen eingesehen werden. Die Anhörungsveranstaltung wurde am 05.04.06 ebenfalls im Foyer durchgeführt. Zur gleichen Zeit wurden die Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Planungskonzept wurde auf Anregung des Planungsausschusses dem Architektenbeirat vorgelegt. Das städtebauliche Konzept wurde kontrovers diskutiert und es wurden mehrere Empfehlungen zur Überarbeitung gegeben. Der Investor hat daraufhin den städtebaulichen Entwurf überarbeitet. Das städtebauliche Konzept sieht nun die Bildung von zwei unabhängig voneinander erschlossenen Planbereichen vor. Zum einem wird der Lerchenweg durch die vorgesehene Einfamilienhausbebauung arrondiert, zum anderem soll der Bereich unmittelbar an der Trierer Straße und dem Erschließungsstich der Geschoßwohnungsbauten als gemischte Baufläche weiterentwickelt werden.

Eine weitere Diskussion zu der Genehmigungsfähigkeit des Discounters führte zu einer Vergrößerung des Bebauungsplanes, um die durch den geplanten Discounter ausgelösten Regelungserfordernisse als Festsetzungen mit in den Bebauungsplan aufnehmen zu können. Für diesen Bereich wird aber auf einige für einen sog. qualifizierten Bebauungsplan notwendige Festsetzungen verzichtet. Aus Sicht der städtebaulichen Planung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da der Bereich bereits überwiegend beplant ist. Gemäß § 30 (3) BauGB ist dieser Bereich als sog. einfacher Bebauungsplan zu bewerten, in dem sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB richtet.

Aufgrund des vorgenannten soll auf die bisher vorgesehene Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet werden. Stattdessen soll zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen werden.

A) Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeit

Es wurden 6 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon beinhaltet eine Stellungnahme 360 Unterschriften. Bei der Anhörungsveranstaltung waren ca. 80 Personen anwesend. Die Stellungnahmen der Bürger und Bürgerinnen und die Niederschrift über die Anhörungsveranstaltung sind als Anlage A) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit beigefügt. Neben der bereits heute hohen Verkehrsbelastung der Reinhardstraße wurde am eindringlichsten der Aspekt des Verlustes des verkehrsarmen Erschließungsstiches als Spielbereich für Kinder und Jugendliche durch die Zufahrung des Discounters genannt. Darüber hinaus wurde die unzureichende Qualität der Spielflächen im gesamten Gebiet kritisiert.

In die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sind teilweise die Anregungen der Bürger mit eingeflossen. Zur Verkehrsberuhigung und Sicherung der Fußwegebeziehungen soll daher auf der Reinhardstraße eine weitere Querungshilfe angelegt werden.

Dem Anliegen den Erschließungsstich des Einzelhandels zu verlegen konnte nicht gefolgt werden. Jedoch wurden u.a. folgende Maßnahmen zum Ausgleich der Störungen des für die Bewohner des Geschoßwohnungsbaus wichtigen Erschließungsstiches und der allgemeinen Situation der Spielflächen vorgesehen:

- Ein Teilbereich des Erschließungsstiches soll als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und als Spielstraße umgestaltet werden.
- Festsetzung einer optionalen unmittelbaren Anbindung des geplanten Einzelhandels an die Trierer Straße zur Entlastung des Erschließungsstiches
- Vernetzung der Grün- und Freibereiche untereinander
- Verbesserung der direkten Zugänglichkeit der Spielbereiche
- Schaffung einer neuen öffentlichen Grünanlage

Darüber hinaus sollen die Spielbereiche in der Umgebung des Plangebietes aufgewertet werden.

B) Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden

Es wurden 11 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es gingen 8 Stellungnahmen ein, wovon nur 6 Anregungen beinhalten. Die Stellungnahmen der Behörden und die Abwägung sind als Anlage B) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden beigefügt.

Es konnten alle darin genannten Anforderungen erfüllt werden. Daraus erfolgte keine Änderung der Planung.

C) Empfehlung zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der Einfamilienhausbebauung sollen im Bebauungsplan Trauf-, Firsthöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen; Dachform und Dachneigungen sowie die max. Länge der Garagen festgesetzt werden. Weitere gestalterische Regelungen (Vorgartengestaltung und einheitliches Material der Fassaden) sollen in den vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Auf eine Festsetzung dieser Regelungen in den Bebauungsplan soll verzichtet werden, um bei einem möglichen Investorenwechsel eine Planung z.B. mit anderen Haustypen zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan und in den Erschließungsvertrag sollen verschiedener Maßnahmen zum Schutz vor den durch den geplanten Einzelhandel ausgehenden Lärm und dem Verkehrslärm der Reinhardstraße aufgenommen werden. Zur Minimierung des Eingriffs werden Baum und Heckenpflanzungen festgesetzt. Der verbleibende geringfügige Kompensationsbedarf soll durch Ersatzgeld kompensiert werden und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher zur Schaffung von Eigenheimen für Familien und zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Bereich Schönforst den Bebauungsplan Nr.881 -Reinhardstraße / Lerchenweg – in der vorgelegten Fassung aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

Anlage A) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage B) Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden

Übersichtsplan

Luftbild

Bebauungsplanentwurf

schriftliche Festsetzung

Begründung inklusive des Umweltberichtes