

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0748/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	13.02.2008
		Verfasser:	FB 61/20
<b>Aufstellung eines Bebauungsplanes - Müselterwinkel - im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf hier: Aufstellungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:		<b>TOP:___</b>	
Datum	Gremium	Kompetenz	
11.03.2008	B 2	Anhörung/Empfehlung	
03.04.2008	PLA	Entscheidung	

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten der Erschließung der neuen Wohnbauflächen (Fortsetzung Müselterwinkel)

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB zur Ergänzung der Wohnbebauung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB zur Ergänzung der Wohnbebauung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf.

### **Erläuterungen:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Blockinnenbereich zwischen der Von-Coels-Straße, Brander Straße, Müselterweg und Schilderstraße im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf.

Die ca. 1,3 ha große Fläche stellt sich derzeit überwiegend als Garten- bzw. Weideland dar, das teilweise mit Obst- und Nadelbäumen, Hecken und Sträuchern bestanden ist.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Durch den 1993 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 778 - Schilderstraße - wurden bereits die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, entlang der Schilderstraße und dem Müselterweg Wohnbebauung zu errichten. Die in diesem Zusammenhang neu angelegte Erschließungsstraße Müselterwinkel führt zwar in die Tiefe des Blocks, endet jedoch bereits nach ca. 60,0 m. Aufgrund der Nähe zum Parkplatz des ehemaligen Saaltheaters Geulen, konnte aus Lärmschutzgründen die Wohnbebauung nicht im gesamten Blockinnenbereich entwickelt werden.

Nach Aufgabe des Saaltheaters soll nun auf dem Grundstück des Parkplatzes ein Nahversorgungszentrum errichtet werden. Das Bauleitplanverfahren wurde bereits 2005 eingeleitet, der nun ausgearbeitete Entwurf wurde im Januar 2008 im Rahmen der Bürgerinformation den Anwohnern vorgestellt. Bei der Veranstaltung wurde der Wunsch geäußert, nun auch den angrenzenden Blockinnenbereich als Wohnbaufläche zu entwickeln; es wurde aber auch der Erhalt der Grünfläche befürwortet.

Durch den Fortfall der Parkplatznutzung ist es nun möglich die Einfamilienhausbebauung in diesem Bereich zu ergänzen. Die Lärmemissionen des geplanten Verbrauchermarktes werden im Zuge dieses Verfahrens untersucht. Es muss nachgewiesen werden, dass die Grenzwerte zur angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Ziel des Bebauungsplanes - Müselterwinkel - ist die behutsame Nachverdichtung des Blockinnenbereiches. Die Erschließung soll über den Müselterwinkel erfolgen. Ob diese als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgeführt wird oder ob eine zusätzliche Anbindung an die Brander Straße möglich ist, soll im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes geprüft werden. Gesichert werden soll in jedem Fall, dass die geplante Fußwegverbindung von der Urbanstraße über das Nahversorgungszentrum an den Müselterweg realisiert werden kann. Dagegen soll eine Verbindung für den Autoverkehr vermieden werden, da der Müselterwinkel als Erschließung für das Einkaufszentrum nicht geeignet ist und Durchgangsverkehr zur Von-Coels-Straße vermieden werden soll.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung keine weiteren Einzelhandelsflächen in diesem Innenbereich zu entwickeln. Durch den angrenzenden Verfahrensbereich des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, bestehen insbesondere im östlich angrenzenden Bereich ohne Bauleitplanung künftig Voraussetzungen, die eine Ansiedlung weiterer auch großflächiger Einzelhandelsflächen ermöglichen. Um eine solche Entwicklung zu vermeiden, sollen diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Müselterwinkel -

einbezogen werden. Da eine sinnvolle Erschließung als Wohnbaufläche nicht möglich ist, besteht hier die Zielsetzung, diesen Bereich als Grünfläche zu sichern.

Die Verwaltung empfiehlt, für das Plangebiet einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufzustellen.

**Anlage/n:**

- Übersichtsplan
- Luftbild