

<b>Vorlage</b>		
Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung Fachbereich Immobilienmanagement Fachbereich Umwelt Fachbereich Verkehr und Tiefbau Rechts- und Versicherungsamt Vermessungs- und Katasteramt		Vorlage-Nr: Status: AZ: Datum: Verfasser:
<b>Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster West/ Schleckheimer Straße -          hier: A. Bisheriges Planverfahren                B. Bericht über die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie über          die Eingaben der                Träger öffentlicher Belange                C. Zusammenfassung                D. Aufstellungsbeschluss und Empfehlung zur Offenlage</b>		
Beratungsfolge:		TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz
11.05.2005	B 4	Anhörung/Empfehlung
12.05.2005	PLA	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

B 4:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung sowie die Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB inklusive Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur Kenntnis.

Aus bezirklicher Sicht empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 840 - Kornelimünster West/Schleckheimer Straße - in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen- Kornelimünster/Walheim im Bereich zwischen Schleckheimer Straße, Cyprianus- und Benediktiner Weg, sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen..

Planungsausschuss:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung sowie die Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB inklusive den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 840 - Kornelimünster West/Schleckheimer Straße - in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim im Bereich zwischen Schleckheimer Straße, Cyprianus- und Benediktiner Weg, sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 840 - Kornelimünster West / Schleckheimer Straße -**

**hier:**

- A. Bisheriges Planverfahren**
- B. Bericht über die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und Bericht über die Eingaben der Träger öffentlicher Belange**
- C. Zusammenfassung**
- D. Aufstellungsbeschluss und Empfehlung zur Offenlage**

#### **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 sollte gemeinsam mit einem Vorhabenträger (VT) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet werden. Im Verlauf des Verfahrens haben die VT gewechselt, die Planung wurde mehrfach modifiziert. Das Verfahren hat sich aus diesen Gründen verzögert.

Der größte Teil im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kornelimünster West/ Schleckheimer Straße wurde durch die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, Gewoge Aachen und die Sparkassen Immobilien GmbH, SKI Aachen erworben. Als Vorhabenträger 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 ebenfalls entwickelt werden. Das Verfahren wird zeitnah weitergeführt. Für diesen

zweiten Bauabschnitt wird voraussichtlich nach Satzungsbeschluss ein Umlegungsverfahren nach § 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.

B. Bericht über die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und Bericht über die Eingaben der Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöBs) wurden mit Datum 21.02.1996 in der Bezirksvertretung Kornelimünster/Walheim und am 07.03.1996 im Planungsausschuss behandelt. Der Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden verschiedene Aspekte der Planung thematisiert. Die Verwaltung hat die Anregungen soweit möglich und sinnvoll aufgegriffen. Als Reaktion auf Bürgeranregungen wurde dabei der Entwurf des Bebauungsplans etwas aufgelockert. Der ursprünglich geplante Anteil Geschosswohnungen wurde zu Gunsten von Einfamilienhäusern modifiziert. Die Planung ist im Verhältnis zu bisherigen Planungen auf diesem Areal weniger dicht. Die Planung wird sich besser in den umgebenden baulichen Rahmen integrieren.

Überlegungen die Planung an anderer Stelle umzusetzen oder gar hierauf gänzlich zu verzichten konnten ausgeräumt werden. Der Bedarf an Wohnraum in diesem Segment ist in Aachen auch zukünftig entsprechend dem Gewos-Gutachen relevant. Eine Bebauung an dieser Stelle in Kornelimünster wird präferiert.

Zur vorhandenen Bebauung entlang des Benediktiner Weges werden die Gebäudestrukturen aufgenommen. Einer der derzeit privaten Erschließungswege soll die fußläufige Verbindung zum vorhandenen Siedlungsgebiet herstellen. Die Auswahl der Wegeverbindung wurde nach eingehender Sondierung der Situation geplant.

Der Entwurf zum B-Plan berücksichtigt darüber hinaus auch die Anregung, einen erhöhten Stellplatzbedarf insbesondere im Bereich der Reihenhäuser nachzuweisen. Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet angemessen berücksichtigt. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr kann durch das umliegende Verkehrsnetz aufgenommen werden.

Parallel zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Beteiligung der TöBs durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung untersucht und soweit realisierbar bzw. sinnvoll in der Planung berücksichtigt.

Die Bebauung wird z.T. vom Vorhabenträger (Gewoge) umgesetzt, zum anderen soll auch Bauland an private Bauherren verkauft werden. Durch diesen Mix wird den Bürgereingaben entsprochen, dass für Private Baumöglichkeiten geschaffen werden sollen. Gleichzeitig wird durch den Vorhabenträger gestalterische Qualität und Energieeffizienz bei der Gebäuderealisation gewährleistet.

### C. Zusammenfassung

Im Zuge der derzeitigen Planung soll nunmehr im Bereich Kornelimünster West/ Schleckheimer Straße Bauland ausgewiesen werden. Hierdurch soll auf den gestiegenen Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet Aachen reagiert werden. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen. Vielen Bürgern der Stadt soll damit ihrem Wunsch nach einem eigenen Haus mit Garten ermöglicht werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen angesprochen werden. Es sollen dadurch unterschiedliche Bebauungswünsche bzw. Wohnwünsche abgedeckt werden. Gleichzeitig soll sich die Neubebauung harmonisch in die vorhandene Baustruktur in Kornelimünster einfügen. Der vorhandene Ortsteil Kornelimünster soll gestärkt werden.

Der Flächennutzungsplan FNP stellt als Hauptziel für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Das Plangebiet wird überwiegend als WA-Nutzung festgesetzt. Die Festsetzung als MI-Gebiet direkt an der Schleckheimer Straße ist räumlich untergeordnet.

Es ist dabei festzustellen, dass eine grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4a Abs. 1 bzw. 2 BauGB nicht notwendig ist, da erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans umfasst Teile des Durchführungsplans Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Kornelimünster vom 01.08.1960. Dieser Plan wird derzeit wegen Rechtsmängel nicht mehr angewendet. Er soll zeitnah aufgehoben werden.

### D. Aufstellungsbeschluss und Empfehlung zur Offenlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt in den Grenzen des Geltungsbereichs entsprechend dem Entwurf zum Bebauungsplan.

Der Entwurf zum Bebauungsplan soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Gleichzeitig soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB erfolgen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan umfasst die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB inklusive des Umweltberichts nach § 2a BauGB beigefügt.

**Anlage/n:**

- 1      Übersichtsplan
- 2      Luftbild
3.     Rechtsplan, Lageplan
4.     Schriftliche Festsetzungen
5.     Längsprofile (werden zum Beratungstermin beigefügt)
6.     Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
7.     Schnittdarstellungen