

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0861/WP16 Status: öffentlich AZ: 35005-2010 Datum: 14.03.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
<b>Bebauungsplan Nr. 940 - Laurentiusstraße/Sandhäuschen -          Änderung Nr. 122 des Flächennutzungsplanes 1980 -          Laurentiusstraße/Sandhäuschen</b> <b>hier:</b> - <b>Offenlagebeschluss</b> - <b>Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit          gemäß § 3 (1) BauGB</b> - <b>Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden          gemäß § 4 (1) BauGB</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <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>10.04.2013</td> <td>B 5</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>11.04.2013</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	10.04.2013	B 5	Anhörung/Empfehlung	11.04.2013	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
10.04.2013	B 5	Anhörung/Empfehlung								
11.04.2013	PLA	Entscheidung								

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg 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 Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 940 -Laurentiusstraße/Sandhäuschen- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die Änderung Nr. 122 des Flächennutzungsplanes 1980 -Laurentiusstraße/Sandhäuschen - der Stadt Aachen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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.

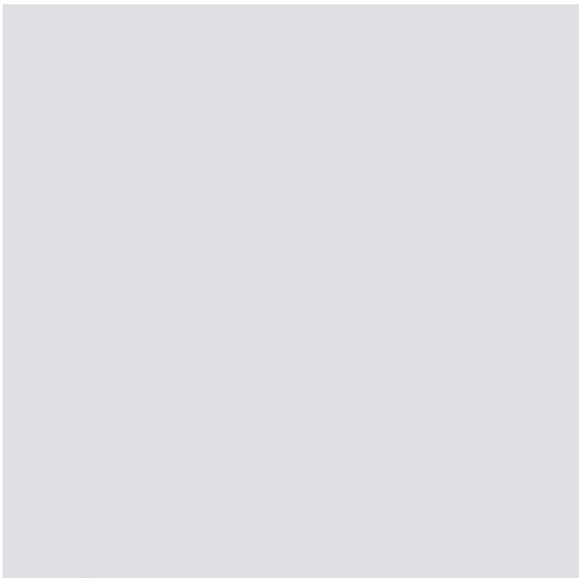
Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 940 - Laurentiusstraße/Sandhäuschen - in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 122 des Flächennutzungsplanes 1980 - Laurentiusstraße/Sandhäuschen - der Stadt Aachen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**finanzielle Auswirkungen**

**PSP- Element 5-120102-500-00600-300-1 Erschließung Sandhäuschen**



ner 3	Ansatz 2014 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2014 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
0	0	0	0	0
,32	0	0	249.600	249.600
,32	0	0	-249.600	-249.600
0				

**In den HHJ 2014 bis 2016 keine  
Mittel eingeplant**

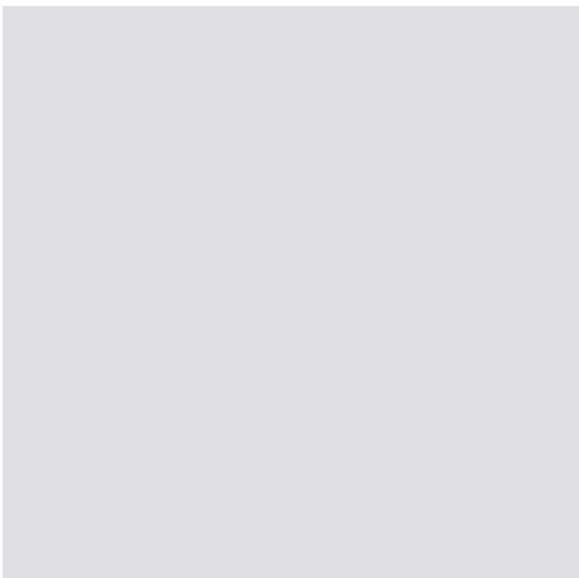
ner 3	Ansatz 2014 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2014 ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0
Personal- /Sachaufwand	5.600	5.600	0	0
Abschreibungen	7.000	7.000	0	0
Ergebnis	-12.600	-12.600	0	0
<b>+ Verbesserung / -Verschlechterung</b>	0		0	

**Deckung ist gegeben**

**In den HHJ 2014 bis 2016 keine  
Mittel eingeplant**

**finanzielle Auswirkungen**

**PSP- Element 5-130101-900-012003001 Herstellung Grünflächen Sandhäuschen**



ner 3	Ansatz 2014 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2014 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
0	0	0	0	0
000	210.000	210.000	230.000	230.000
000	-210.000	-210.000	-230.000	-230.000
0				

**Deckung ist gegeben**

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 2013	fortgeschriebener Ansatz 2013	Ansatz 2014 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2014 ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	115.000,-	115.000,-	0	0
Personal- /Sachaufwand	0	0	0	0	0	7.450
Abschreibungen	0	0	230.000,-	230.000,-	0	0
Ergebnis	0	0	-115.000,-	-115.000,-	0	-7.450
<b>+ Verbesserung / -Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden		<b>Deckung ist gegeben</b>			

### finanzielle Auswirkungen

#### PSP- Element 5-060201-500-003009001 Bau Spielplatz Laurentiusstraße

	ner 3	Ansatz 2014 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2014 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	0	0	0	0	0
		35.000	35.000	35.000	35.000
		-35.000	-35.000	-35.000	-35.000
		<i>0</i>			
		<b>Deckung ist gegeben</b>			
	len				
	ner 3	Ansatz 2014 ff.	fortgeschriebener Ansatz 2014 ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0
Personal- /Sachaufwand	0	0	0	0	3.100
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	-3.100
<b>+ Verbesserung / -Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>		
	Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben / keine ausreichende Deckung vorhanden		

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 940 -Laurentiusstraße/Sandhäuschen- Änderung Nr. 122 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Laurentiusstraße/Sandhäuschen - hier: Offenlagebeschluss**

#### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage)**

- Programmberatung PLA: 02.12.2010
- Programmberatung Bezirk: 15.12.2010
- Bürgeranhörung: 31.03.2011

#### **2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom: 28.03.2011 bis: 08.04.2011 stattgefunden.

Es waren ca. 20 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen.

Hauptthema für die Anwesenden war die Bestandssicherung der gegenwärtig vorhandenen öffentlichen Parkplätze, die Erschließung des Baugebietes und die ihrer Ansicht nach zu geringen Grundstücksgrößen.

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

- Die Sinnhaftigkeit der zentralen Grünzone wird angezweifelt
- Die Lärmbelastung durch die Autobahn wird größer empfunden als die des Sportlärmes
- Zweifel an der Familientauglichkeit des Baugebietes
- Forderung nach einer einheitlichen Gestaltung, mit einer Anpassung an die Kirche und Gut Barriere.
- Ersatz für entfallenes Sandhäuschen

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigelegt.

Aufgrund der Forderungen aus der Bezirksvertretung und der Öffentlichkeit soll die Planungsvariante B, die Anbindung der Planstraße im Westen der Laurentiusstraße, realisiert werden. Durch eine leichte Höhenlage der Planstraße ist die Führung der Erschließung zu den nördlichen Baufeldern mit einem behindertengerechten Steigungsverhältnis möglich. Die Flächen der ursprünglich vorgesehenen zentralen öffentlichen Grünfläche sollen zugunsten größerer Grundstücke den privaten Grundstücken zugeschlagen werden. Mit dem Wegfall der öffentlichen Grünzone entfällt auch der zentrale Fußweg im Baugebiet. Dieser erscheint jedoch entbehrlich, da die Laurentiusstraße und die Planstraße parallel in einem Abstand von ca. 50m verlaufen und die Planstraße als Verkehrsmischfläche als Spielstraße angelegt werden soll. Zur Verbindung der Laurentiusstraße und der Planstraße soll ein Fußweg auf der vorhandenen Erschließungsrampe des ehem. Sandhäuschens errichtet werden. Der Kinderspielplatz wird auf einen zentralen Platz an den Fußweg verschoben.

Der Bebauungsplan Nr. 927 (Familienzentrum) hat entsprechend den Zielvorgaben der Stadt Aachen für den Bereich des Stallgebäudes Gut Barriere ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geplante Umnutzung des Baudenkmals zu Wohnzwecken wurde von der Öffentlichkeit zum o.g. Bauleitplanverfahren heftig kritisiert. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 927 ist es der Verwaltung gelungen, das Grundstück zu veräußern und eine sinnvolle Nachfolgenutzung zu vereinbaren. Das Untergeschoss soll – ganz im Sinne der Öffentlichkeit – als Pferdestall weiterhin durch den Pächter von Gut Barriere genutzt werden. Durch die Einstallung von Pferden werden die Geruchsmissionen auf ein verträgliches Maß reduziert und der dörfliche Charakter der Hofanlage bleibt erhalten. In den Obergeschossen soll ein Architekturbüro realisiert werden. Auch die Denkmalbehörden haben diese Nutzung begrüßt, da wesentlich geringere Eingriffe in die geschützte Bausubstanz notwendig werden. Der Bebauungsplan Nr. 940 übernimmt diese Konzeption, überdeckt den Planbereich mit einem Mischgebiet und schafft so die planungsrechtlichen Grundlagen für eine allseits begrüßte Entwicklung.

Die Eingaben führten nicht zu einer Modifikation der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 122 mit dem Entwicklungsziel Wohnbauflächen.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Parallel wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Lediglich durch den LVR –Amt für Denkmalpflege Rheinland wurde eine planungsrelevante Anregung vorgetragen. In dieser Stellungnahme wird auf eine Reihe von Baudenkmalern im Umkreis des Plangebietes hingewiesen und um eine Würdigung der Gebäude und deren städtebauliche Situation im Umweltbericht gebeten.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigelegt. Der Umweltbericht beider Planverfahren nimmt hierzu auch in der Schutzgüterbewertung (Kulturgut) Stellung.

Die Planung hat die Belange der Denkmalpflege von der Auslobung des Wettbewerbs bis zum Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Von den ursprünglich im Wettbewerbsentwurf vorgesehenen 26 Eigenheimen sollen nach der aktuellen Planung nur 18 WE realisiert werden. Die Distanz der Gebäude an der Laurentiusstraße wurde vergrößert, um die geforderte Sichtachse zwischen den Denkmälern Gut Barriere und Kirche St. Laurentius möglichst weiträumig freizuhalten. Die Befürchtung, dass durch das zentrale Gebäude gegenüber der Kirche der Blick auf St. Laurentius verdeckt wird kann nicht geteilt werden, da die Kirche auf einem rund 6.00 m höheren Plateau errichtet wurde, und die Bauwerkshöhe des Wohngebäudes in keinem Verhältnis zu den Abmessungen des Kirchengebäudes steht.

### **4. Offenlagebeschluss**

Durch den Bebauungsplan Nr. 940 -Laurentiusstraße/Sandhäuschen- sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines Wohngebietes der weitgehend brachliegenden Flächen im Bereich des ehemaligen Sandhäuschens geschaffen werden. Die

Planung ermöglicht es, 8 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern und 10 Wohneinheiten als Hausgruppen zu bauen. An zentraler Stelle gegenüber der Kirche St. Laurentius ist ein barrierefreier Gebäudekomplex mit ca. 6 Wohneinheiten vorgesehen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets eröffnet zudem die Ansiedlungsmöglichkeit eines Cafes / Bäckerei als Treffpunkt bzw. zur Versorgung des Gebietes. Im Bereich der Bestandsgebäude an der Vetschauer Straße werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 651 weitgehend übernommen, um den Fortbestand zu sichern und Eingriffe in das Eigentum zu verhindern. Die Art der baulichen Nutzung im Bereich des Stallgebäudes Gut Barriere wird von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet geändert, um der aktuellen Planung (Stall/Architekturbüro) zu entsprechen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist etwas kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans, da sich der Änderungsbereich nur auf die tatsächlich zu ändernden Darstellungen des FNP bezieht. Die aufgegebenen Nutzungen des Gastronomie- bzw. Veranstaltungsbetriebs und die angrenzende Grünfläche sollen weitgehend zur Umwandlung in Wohnbauflächen dienen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll ein einheitliches, übergeordnetes Ziel mit Schwerpunkt auf die Wohnbauentwicklung umgesetzt werden. Hierzu muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Südwestlich des Plangebietes schließt die Änderung Nr. 113 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen den Bereich als „Wohnbaufläche“ nach Südwesten ab. In der Ausgestaltung des gleichnamigen Bebauungsplanes steht eine kleinräumige Darstellung von „Mischbaufläche“ der generellen Zielvorstellung „Wohnbauflächen“ im Flächennutzungsplan nicht entgegen und kann als aus diesem entwickelt angesehen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 940 und die Änderung Nr. 122 des Flächennutzungsplanes - Laurentiusstraße/Sandhäuschen- die Bauleitplanentwürfe in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

## **5. Gestaltungssatzung**

Ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 940 –Laurentiusstraße / Sandhäuschen – soll für eine Teilfläche des Bebauungsplans eine Gestaltungssatzung erlassen werden. Für den Bereich des Wohngebietes sollen weitere Festsetzungen formuliert werden, die dafür Sorge tragen, dass ein angemessener Grad an Einheitlichkeit bei der Gestaltung der Gebäude sowie deren Außenanlagen entsteht. Da geplant ist, den größten Teil der Gebäude im Wohngebiet direkt an einzelne Bauherren zu veräußern, wird dies für sinnvoll gehalten. Die Satzung beschränkt sich bei den Gebäuden auf eine Vorgabe zur Farbe der Dacheindeckung mit dem Ziel, ein harmonisches Ortsbild zu erhalten, sowie die Gestaltung der Außenanlagen, die einen direkten Bezug zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben, dadurch also prägend sind für den öffentlichen Raum. Mülltonnenstandorte sollen ansprechend gestaltet werden (z.B. durch Hecken), Einfriedungen, Nebengebäude und Müllcontainer sollen dieselbe Architektursprache sprechen (durch Verwendung gleicher Materialien, Farben und Elemente). Darüber hinaus soll durch eine entsprechende Regelung in der Satzung dafür gesorgt werden, dass beide Hälften eines Doppelhauses mit der gleichen Dachform, Kubatur etc.

ausgeführt werden. Auf weitergehende Regelungen soll verzichtet werden, um den Bauherren ausreichend große Spielräume für eine individuelle Gestaltung zu lassen.

Für die Mischgebiete sollen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden, da hier entweder die speziellen Anforderungen aus dem Denkmalschutz greifen (Stallgebäude Gut Barriere) oder weitreichende Folgen für die Bestandsgebäude an der Vetschauer Straße z.B. bei möglichen Umbaumaßnahmen entstehen könnten. Somit beziehen sich die Gestaltungsanforderungen ausschließlich auf die geplanten Neubaumaßnahmen, damit diese untereinander harmonisieren sowie einen Gestaltungsbezug zur umgebenden Bebauung aufnehmen.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung und Erschließung des Baugebietes. Zur Entwicklung des Baugebietes müssen vorhandene Straßen angepasst und Erschließungsstraßen neu angelegt werden. Die Kosten sind in der Tabelle finanzielle Auswirkungen „Erschließung Sandhäschen“ zusammengefasst. Der Bau der nördlichen Erschließungsstraße bedingt aufwendige Böschungsmaßnahmen. Zur Durchführung der Anschüttung ist eine weitgehende Rodung des Gehölzstreifens zum Sportplatzgelände notwendig. Zur Abschirmung des Baugebietes zum Sportplatz soll der Grünstreifen wieder angepflanzt werden. Die Kosten zur Anlegung des Gehölzstreifens, für notwendige Einzelbaumanpflanzungen, die Aufarbeitung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen sowie die dauerhafte Pflege der Anlagen sind in der Tabelle finanzielle Auswirkungen „Herstellung Grünflächen Sandhäuschen“ zusammengefasst. Die Herstellungskosten des Kinderspielplatzes im Zentrum des Baugebietes sind in der Tabelle „Bau Spielplatz Laurentiusstraße“ zusammengefasst.

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf insgesamt 514.000,- € und teilen sich wie folgt in drei

Einzelgewerke auf:

1. PSP-Element 5-120102-500-00600-300-1 „Erschließung Sandhäuschen“  
mit einem Betrag von 249.600,- €
2. PSP-Element 5-130101-900-01200-300-1 „Herstellung Grünflächen Sandhäuschen“  
mit einem Betrag von 230.000,- €
3. PSP-Element 5-060201-00300-900-1 „Bau Spielplatz Laurentiusstraße“  
mit einem Betrag von 35.000,-

Beim PSP-Element 5-120102-500-00600-300-1 sind im Haushaltsjahr 2013 investive Mittel in Höhe von 131.458,32 € und konsumtive Mittel in Höhe von 12.600,- € eingeplant. Für die Mittel ist eine Deckung gegeben. Im Haushaltsjahr 2014 bis 2016 sind keine weiteren Mittel eingeplant. Erst im Haushaltsjahr 2017 werden wieder investive Mittel in Höhe von 115.200,-

und konsumtive Mittel in Höhe von 10.800,- € benötigt, die in diesem Jahr zur Haushaltsplanung anzumelden sind. Ihre Einplanung steht unter dem Vorbehalt des entsprechenden Beschlusses des Rates der Stadt Aachen über den Haushaltsplan 2014 in Bezug auf die mittelfristige Finanzplanung sowie die Entscheidung/Genehmigung desselben durch die Bezirksregierung.

Zur Haushaltsplanung 2014 inkl. der Finanzplanjahre 2015-2017 sind die o.g. Folgekosten einzuplanen.

Die einzelnen Zuständigkeiten werden im Rahmen des Projektes „Freiflächenmanagement“ geregelt.

**Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Entwurfentwicklung
4.      Entwurf des Rechtsplanes BP 940
5.      Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen BP 940
6.      Entwurf der Begründung BP 940
7.      Bewertungsplan Baumbestand
8.      Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
9.      Abwägungsvorschlag Behörden
10.     Entwurf FNP Nr. 122 Änderungsplan
11.     Entwurf Begründung zur FNP Änd. Nr. 122
12.     Konzept Gestaltungssatzung