

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1108/WP16
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35010-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	02.04.2014
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
<b>Bebauungsplan Nr. 852 B Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten hier:</b>			
<b>- Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</b>			
<b>- Erneuter Offenlagebeschluss gem. § 4a (3) BauGB</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
30.04.2014	B 4	Anhörung/Empfehlung	
15.05.2014	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 852 B Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 852 B Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - in der vorgelegten Fassung.

## finanzielle Auswirkungen

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<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:**

### **hier: Erneuter Offenlagebeschluss**

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

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.09.2000 die Verwaltung beauftragt, für das Vorhaben – Wohnen und Arbeiten Münsterstraße – gemeinsam mit dem Investor einen Bebauungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim hat sich in ihrer Sitzung am 29.11.2000 diesem Beschluss angeschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 04.03. bis einschließlich 06.03.2002 mit einer Anhörung am 06.03.2002 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.02. bis 06.03.2002 beteiligt.

Im Laufe des Verfahrens hatte sich herausgestellt, dass eine Teilung des Plangebietes in die Teile A und B erforderlich ist. Nur so war zu gewährleisten, dass der für die geplante Wohnbebauung notwendige bauliche Lärmschutz zum Gewerbebereich vorab realisiert ist, bevor weitere Baurechte für eine Wohnbebauung entstehen. Das gewerbliche Vorhaben im vorderen Bereich an der Münsterstraße wurde deshalb auf der Grundlage des im Jahre 2003 als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten – realisiert.

Das Wohngebiet im rückwärtigen Bereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 852 B weitergeführt. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung 20.07.2004, nach Empfehlungsbeschluss durch die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim am 14.07.2004, den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 852 B gefasst.

#### **2. Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2)BauGB**

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom: 29.11.2004 bis: 07.01.2005 stattgefunden. Während dieser Zeit sind keine Eingaben von Bürgern eingegangen. Von Seiten der Behörden sollte lediglich aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### **3. Änderung des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung**

Ein Satzungsbeschluss wurde in den Folgejahren nicht gefasst, da dieser abhängig gemacht wurde von der Umsetzung des Vorhabens im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A, welches den Lärmschutz für die Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 852 B gewährleisten sollte. Die „Lärmschutz-Bebauung“ in Form eines Gebäuderiegels wurde erst im Jahre 2010/2011 errichtet. Weiterhin wurden weitere Bedingungen des Durchführungsvertrags erst in den Jahren 2010 bis 2013 erfüllt.

Zwischenzeitlich stellte sich heraus, dass Änderungen im Bebauungsplan Nr. 852 B erforderlich sind. Der Bebauungsplanentwurf von 2005 war sehr stark auf bestimmte Bauvorhaben mit einer

bestimmten Architektur zugeschnitten. Die konkrete Absicht des Eigentümers, dies genau so umzusetzen, besteht derzeit nicht mehr. Einige Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wie z.B. Baulinien sollen daher in der Form geändert werden, dass die Spielräume für eine Bebauung vergrößert werden sollen. Jedoch soll das Gesamtkonzept von großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit flach geneigtem Dach nicht verändert werden. Im Zentrum soll es eine etwas dichtere Bebauung mit sog. Kettenhäusern geben, bei denen auf eine Grundstücksgrenze zweigeschossig ohne Grenzabstand gebaut werden kann. Entlang der inneren Haupteinschließung sollen an einer Stelle Reihenhäuser in dreigeschossiger Bauweise verbleiben.

Des Weiteren hat der Grundstückseigentümer, der die Erschließung für das gesamte Plangebiet übernimmt, den Wunsch geäußert, den Erschließungsring nordwestlich der inneren Haupteinschließung als Privatstraße zu errichten und privat zu unterhalten. Aufgrund der geringen Erschließungsfunktion für ca. 10 Wohnhäuser ist eine solche Lösung unter bestimmten Bedingungen umsetzbar. Dies erfordert jedoch gegenüber dem Bebauungsplanentwurf eine Änderung der bisherigen Festsetzung von „öffentlicher Verkehrsfläche“ in „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Außerdem wurde das Thema Bodenbelastungen überarbeitet. Dabei wurde das Bodengutachten aktualisiert und ein Bodenmanagement vorgesehen, dass eine Überdeckung des vorhandenen Geländes mit einer mind. 0,35 m Bodenschicht unbelasteten Materials vorsieht. Dadurch wurden Änderungen bei der Straßenplanung und auch bei der Höhenfestsetzung für die Gebäude erforderlich.

Durch die Änderung des Entwässerungskonzepts von einer ursprünglich geplanten Regenrückhaltung zu einer Versickerung des Niederschlagswassers auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück des Erschließungsträgers werden zudem Änderungen in der Begründung bzw. im Umweltbericht erforderlich.

Diese o.g. Änderungen berühren die Grundzüge der Planung und erfordern eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

#### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Da mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag geschlossen werden soll, übernimmt dieser sämtliche Kosten der Erschließung und sonstiger städtebaulicher Maßnahmen. Dadurch entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

#### **5. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 852 B Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten soll Planungsrecht für eine Wohnbebauung mit ca. 50 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 852 B Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form erneut öffentlich auszulegen.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Städtebauliches Gesamtkonzept 2003
4. Entwurf des Rechtsplanes der öffentlichen Auslegung von 2004/2005
5. Entwurf des Rechtsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung
6. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
7. Entwurf der Begründung