

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0274/WP17 Status: öffentlich AZ: 35010-2014 Datum: 30.09.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - hier: - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <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>28.10.2015</td> <td>B 4</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>19.11.2015</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	28.10.2015	B 4	Anhörung/Empfehlung	19.11.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
28.10.2015	B 4	Anhörung/Empfehlung								
19.11.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten -

hier: Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

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. 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.

2. 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 Haupteerschließung 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 Haupteerschließung 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 mächtigen 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 berührten die Grundzüge der Planung und erforderten eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3)

BauGB

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 stattgefunden.

Während des Zeitraumes wurden 25 Eingaben eingereicht. 20 Eingaben sind gleichlautend, sodass letztendlich 6 Eingaben zur Auswertung vorliegen.

In den 6 Eingaben wurden seitens der Anwohner in erster Linie Bedenken gegen die Dichte der geplanten Bebauung (insbesondere die Höhe), die Lärmbelastung, die bautechnische Gefährdung der Bestandsbebauung, der Verlust der heutigen Gartenflächen und der Bäume sowie die fehlende Kartierung der Bäume erhoben. Es wurden Vorschläge gemacht, die Gartenflächen zu erhalten und die Bebauung auf die geplante Grünfläche Spielplatz zu verlagern.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im erneut ausgelegten Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Planung nicht geändert. Es handelt sich nach wie vor um eine überwiegend zweigeschossige Bebauung, die an wenigen Stellen dreigeschossig geplant ist, wobei die Gesamthöhe der Baukörper so festgesetzt wurde, dass auf den dreigeschossigen Baukörpern nur flachgeneigte Dächer entstehen können. Somit werden die Gebäudehöhen der Umgebung trotzdem nicht überschritten. In Bezug auf die Dichte in Form von Reihenhäusern und ggf. auch Mehrfamilienhäusern ist im Konzept von Anfang an eine Mischung von Wohnformen vorgesehen worden.

Die Bedenken bzgl. einer evtl. Lärmbelastung für das neue Baugebiet und auch für die Umgebung können durch das vorliegende Schalltechnische Gutachten ausgeräumt werden.

Die Bedenken bzgl. einer bautechnischen Gefährdung können ebenfalls durch einen entsprechenden Geotechnischen Bericht und eine Stellungnahme zu Auswirkungen der Bebauung auf benachbarte Grundstücke ausgeräumt werden.

Die genannten Gartenflächen sind Flächen, die von Bewohnern des Hauses Münsterstraße 42, 42a und 42 b als Gemeinschaftsfläche genutzt werden, die aber nicht zum Hausgrundstück gehören und deren Eigentümer die Nutzung nur geduldet hat, ohne dass es vertragliche Vereinbarungen gibt. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden als städtebauliche Erweiterung des Ortsteils sinnvollerweise als Allgemeines Wohngebiet überplant und dienen mit den anderen Flächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnungsbaugrundstücken in Kornelimünster. Der Verlust der Gartenflächen und der Bäume geht mit einer städtebaulichen Entwicklung und einer Erschließung einher und ist daher unvermeidlich, es sei denn, der Eigentümer verzichtet auf eine Bebauung. Als Ersatz in Form einer gemeinschaftlich nutzbaren Grünfläche ist die Grünfläche an der Vennbahntrasse vorgesehen und für die Bäume wird ebenfalls ein Ersatz im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsberechnung geschaffen.

Die fehlende Kartierung der Bäume ist auf den Umstand zurückzuführen, dass zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bei Beginn des Planverfahrens 2002 die Bäume noch jünger waren und noch nicht den Anforderungen an die Kartierung und Bewertung im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags entsprachen. Die Kartierung wurde aktuell nachgeholt und findet sich im Baumbilanzplan wieder, der als Anlage der Begründung beigefügt wird.

Die Vorschläge auf teilweisen Verzicht auf Bebauung zur Erhaltung der Gärten widersprechen der städtebaulichen Planungsvorgabe einer wirtschaftlichen Erschließung und der Schaffung von Wohnungsbaugrundstücken. Die Anregung der Verlagerung der Bebauung in Richtung Vennbahnweg widerspricht der Planungsabsicht, vom Bestand in Richtung Außenbereich (Vennbahnweg) die Bebauung weniger zu verdichten und die neue Grünfläche (Spielplatz) an Natur und Landschaft im Außenbereich anzubinden.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt.

- 4. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB**
Parallel wurden 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 6 haben eine Stellungnahme abgegeben, davon hat 1 Träger öffentlicher Belange (STAWAG)

eine Anregung zur Planung abgegeben. Die STAWAG hat angeregt, eine Trafostation im Plangebiet unterzubringen. Mit dem Eigentümer und Erschließungsträger wurde ein geeigneter Standort innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vereinbart. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist entbehrlich, eine Beschlussfassung daher nicht erforderlich.

5. Finanzielle Auswirkungen

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

Der Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag, der mit dem Eigentümer geschlossen werden soll, umfasst im Wesentlichen folgende Verpflichtungen:

- Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Kinderspielplatz
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Dieser Vertrag ist bis zum Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Eigentümer abzuschließen.

Der Vertragsentwurf wird den Fraktionen gesondert zugesandt.

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Mit dem Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - soll Planungsrecht für eine Wohnbebauung mit ca. 50 Wohneinheiten, eine öffentliche Erschließungsanlage (Haupterschließung), private Erschließungsanlagen (untergeordnete Erschließung) und einen Kinderspielplatz geschaffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Baumbilanzplan
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Zusammenfassende Erklärung