

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0274/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35010-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	18.01.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim im Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
03.02.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung sowie den Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 852 B – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten – zur Kenntnis.

Er beschließt nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden können, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 852 B - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim im Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/1108/WP16 – Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

FB61/0274/WP17-1 – Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

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 am 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.

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. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Der Planungsausschuss hat dementsprechend auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim am 15.05.2014 die erneute Offenlage beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 stattgefunden. Parallel wurden 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/ Walheim hat sich am 28.10.2015 mit dem Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung beschäftigt und dem Rat der Stadt empfohlen, den Satzungsbeschluss zu fassen und 20% sozial geförderten Wohnraum festzuschreiben. Ferner hat sie empfohlen, die Verwaltung möge mit dem Investor vereinbaren, dass die unmittelbar vom privaten Spielplatz auf den Vennbahnweg geplante Treppenanlage nicht hergestellt wird.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.11.2015 über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden beraten und dem Rat der Stadt empfohlen, 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. Er hat weiterhin die Verwaltung beauftragt, die von der Bezirksvertretung beschlossenen Empfehlungen hinsichtlich der Quote für sozial geförderten Wohnungsbau und der Zuwegung zum Spielplatz bis zum Satzungsbeschluss im Rat zu klären.

Die Verwaltung hat die Verpflichtung zu 20 % gefördertem Wohnungsbau bereits im Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag umgesetzt (§ 3). Dem Vorhabenträger soll dabei die Option eingeräumt werden, diesen Anteil geförderten Wohnungsbau ersatzweise im Geltungsbereich des angrenzenden, bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 852 A zu realisieren, Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A. Bei Nichtzustandekommen dieser Bebauungsplanänderung wird der geförderte Wohnungsbau in Teil B verwirklicht. Der Planungsausschuss wurde über diese beabsichtigte vertragliche Regelung in seiner Sitzung am 14.01.2015 im Wege einer Mitteilung der Verwaltung informiert.

Zum Thema Treppenanlage ist mitzuteilen, dass sich nach Absprache mit dem Erschließungsträger und den planenden Ingenieurbüros herausstellte, dass keine Treppenanlage zwischen Spielplatz und Vennbahnweg geplant ist. Eine Wegeverbindung mit Treppe und Rampe ist nur zwischen der öffentlichen Straße und dem Vennbahnweg geplant. Die Begründung, die diesbezüglich missverständliche Formulierungen enthielt, wurde angepasst und wird nun in geänderter Form der

Vorlage beigelegt. Ansonsten ist im Vertrag mit dem Erschließungsträger vereinbart, dass die Herstellung des Spielplatzes mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schule abzustimmen ist (§ 9).

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 852 B in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Entwurf des Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrags

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

Zusammenfassende Erklärung