

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0642/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung		AZ:	
Umwelt		Datum:	02.10.2007
Vermessungs- und Katasteramt		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich			
hier:			
Bericht über das Ergebnis der 1. Offenlage			
Beschluss zur erneuten Offenlage			
Empfehlung zur Anordnung der Umlegung			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
24.10.2007	B 4	Anhörung/Empfehlung	
15.11.2007	PLA	Anhörung/Empfehlung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, den Bebauungsplan zu ändern. Außerdem empfiehlt sie, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Sie empfiehlt dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Darüber hinaus empfiehlt sie dem Rat, die Umlegung gem. § 45 ff BauGB für den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 855 anzuordnen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis. Er beschließt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, den Bebauungsplan zu ändern. Außerdem beschließt er den so geänderten Bebauungsplan Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Er empfiehlt dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Darüber hinaus empfiehlt er dem Rat, die

Umlegung gem. § 45 ff BauGB für den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 855 anzuordnen.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich -

hier: A. Bisheriges Planverfahren

B. Bericht über das Ergebnis der Offenlage

C. Änderung des Entwurfs zum B-Plan

D. Zusammenfassung und Empfehlung zur erneuten Offenlage

E. Empfehlung zur Anordnung der Umlegung

A. Bisheriges Planverfahren

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.06. - 16.06.1999 durchgeführt. Eine Bürgerversammlung fand am 16.06.1999 von 18.00 bis 20.00 Uhr statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die konkretisierte Planung zum Bebauungsplan Lichtenbusch Innenbereich wurde dann mit Datum 24.10.2001 der Bezirksvertretung Kornelimünster-Walheim und mit Datum 08.11.2001 dem Planungsausschuss vorgestellt.

Mit Datum 14.11.2002 wurde im Planungsausschuss der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB gefasst und anschließend öffentlich bekannt gemacht.

Die erste Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum B-Plan fand September/ Oktober 2004 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet.

A. Bericht über das Ergebnis der Offenlage

Im Rahmen der ersten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte eine Reihe von Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf die Themen "Anschluss an die Raafstraße" (Planstraße A - B), Verbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, Ökologie und Kriminalprävention. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung untersucht und soweit realisierbar bzw. sinnvoll in der Planung berücksichtigt. Als Reaktion auf die Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Die Stellungnahmen der Bürger bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen, die nicht berücksichtigt wurden, sind der Vorlage als Anlage 8 bzw.9. "Abwägungsvorschläge" beigefügt.

Eine Reihe von Stellungnahmen befassten sich mit der verkehrlichen Anbindung des Siedlungsgebietes an die Raafstraße (Planstraße A - B). Die Anregung, dass es sich hierbei um einen unzumutbaren Eingriff der beteiligten Anwohner bzw. Eigentümer handeln würde, konnte entkräftet werden: hinsichtlich der Immissionsauswirkungen wurden gutachterliche Stellungnahmen hierzu eingeholt. Selbst im "worst case"-Fall werden die relevanten Grenzwerte eingehalten.

Ein wichtiges Thema im Rahmen der ersten Offenlage war gleichzeitig die Erreichbarkeit der hinterliegenden (nordöstlichen) landwirtschaftlichen Flächen. Die geplante Zufahrt wurde entsprechend der vorhandenen Zufahrt verlegt.

Die ökologischen Belange wurden einer detaillierten Betrachtung unterzogen. Insbesondere wurden die Flächenbelange des Wohnungsbaus gegenüber dem Naturhaushalt abgewogen. Der unvermeidliche ökologische Eingriff des Projekts wird gemäß § 1a BauGB ausgeglichen. Thematisiert wurde auch ein vermutetes Vorkommen von Amphibien im Planungsgebiet. Der Aspekt "gewerblicher Lärm" im Bereich Kesselstraße wurde einer Prüfung unterzogen. Bedenken konnten ausgeräumt werden.

Im Rahmen der Offenlage wurden auch Belange der Kriminalprävention thematisiert. Soweit möglich wurden Aspekte in den B-Plan übernommen. Teile der vorgeschlagenen Präventionsmaßnahmen betreffen keine planungsrechtlichen Festsetzungen eines B-Plans, diese Aspekte müssen dann im weiteren Planungsablauf aufgegriffen werden (z. B. im Rahmen der Straßenplanung, bzw. seitens der späteren Bauherren bzw. Bewohner).

C. Änderung des Entwurfs zum B-Plan

Die Verwaltung empfiehlt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu ändern. Im wesentlichen betreffen die Änderungen folgende Aspekte, u. a.:

- Verlagerung des Kinderspielplatzes
- Änderung der Gebäudeausrichtung im Übergangsbereich zum VEP Nr. 18 im Teilgebiet WA 5
- Verlängerung der Planstraße A - B - C

Eine umfassende Aufstellung der Änderungen wurde der Vorlage beigelegt (Anlage 7). Dort sind die wichtigsten Modifikationen erläutert.

D. Zusammenfassung und Empfehlung zur Offenlage

Im Zuge der derzeitigen Planung soll nunmehr Bauland im Innenbereich Lichtenbusch 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 Lichtenbusch einfügen. Der vorhandene Ortsteil Lichtenbusch soll gestärkt werden.

Der Flächennutzungsplan FNP stellt als Hauptziel für den Innenbereich Lichtenbusch landschaftsbezogenes Wohnen durch die Darstellung eines Grünzuges, umrahmt von Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

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. Dennoch soll eine Beteiligung der angrenzenden belgischen Gemeinde Raeren auf freiwilliger Basis im Rahmen der TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgen.

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 Abs. 2 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.

E. Empfehlung zur Anordnung der Umlegung

Die Umsetzung der Planung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich - erfordert eine Bodenordnungsmaßnahme. Falls es zu keiner freiwilligen Umlegung kommt, wäre eine amtliche Umlegung durchführbar. Entsprechend § 45 Abs. 2 BauGB soll zum Zwecke einer zügigeren Abwicklung bereits jetzt auf der Grundlage des derzeitigen Entwurfes das Umlegungsverfahren angeordnet werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan, 1 Lageplan
4. Schriftliche Festsetzungen als Teil des Bebauungsplanes
5. Längsprofile als Teil des Bebauungsplanes (werden separat versandt)
6. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
7. Auflistung der wichtigsten Änderungen zur 1. Offenlage
8. Abwägungsvorschlag zu den Bürgeranregungen aus der 1. Offenlage
9. Abwägungsvorschlag zu den Anregungen der Behörden und TöBs aus der 1. Offenlage
10. zusammenfassende Erklärung