

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0155/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35005-2015
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	09.03.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855			
Lichtenbusch / Innenbereich			
hier: - Änderungs- und Satzungsbeschluss - ergänzende Vorlage			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.03.2015	B 4	Anhörung/Empfehlung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 855 Lichtenbusch / Innenbereich – gemäß § 4a Abs.3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- die Höhenlage der Längsprofile zu ändern und
- die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend anzupassen.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur eingeschränkten Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855 – Lichtenbusch / Innenbereich – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855 - Lichtenbusch / Innenbereich –

Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes ist es die Längsprofile – also die Höhenlage der Verkehrsflächen - entsprechend den Erfordernissen der Kanaltrasse zu erhöhen und in Folge davon die Festsetzung der Gebäudehöhen anzupassen. Diese Höhenänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, weshalb der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden kann.

Es wurde im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung die betroffenen Eigentümer über die Änderungsabsichten unterrichtet und die Möglichkeit der Stellungnahme bis zum 26.01.2015 eingeräumt. Es wurde hinsichtlich der Höhenänderung kein Einwand vorgetragen, so dass die Vorlage erstellt wurde. Nach Einstellung der Vorlage in das Ratsinformationssystem ging am 03.03.2015 eine Stellungnahme eines Eigentümers bzw. Umlegungsbeteiligten ein, der sich gegen eine Erhöhung der Verkehrsfläche wendet.

Seine Bedenken beziehen sich auf höhere Baukosten, sinkende Grundstückswerte, Vernässung der anliegenden Weideflächen (siehe Anlage 3).

Baukosten

Die Höherlegung der Verkehrsfläche kann sowohl Mehr- als auch Minderkosten verursachen. Der durch die Planänderung größere Abstand zwischen der Gründungsebene und dem Erdgeschoss erfordert umfangreichere Fundamente bzw. Wände, was einen Mehraufwand darstellt. Bei einer Errichtung eines Kellers würde jedoch weniger Aushub erforderlich werden. Bei allen Gründungen ist sowieso mind. 80 cm frostsichere Tiefe zu erreichen. Die Höhenlage der Kanaltrasse ist so geplant, dass die Ableitung der Abwässer aus dem Erdgeschoss konventionell - ohne Pumpen - an den Kanal angeschlossen werden kann. Ein weiterer Vorteil ist darin zu sehen, dass die Erdgeschosszone höher über den vernässten Böden zum Liegen kommt, wodurch drückendes Wasser auf Bauteile vermieden werden kann. Ein Abfangen des privaten Geländes zur Verkehrsfläche wird nicht erforderlich werden weil das Gelände bis auf 40 cm aufgeschüttet wird.

Die Art der Gründung von Gebäuden auf privatem Gelände kann sehr unterschiedlich gelöst werden und ist kein Gegenstand der Bauleitplanung. Die öffentliche Infrastruktureinrichtung hat einen hohen Stellenwert, da diese für die Entsorgung der gesamten Siedlung funktionsfähig sein muss. Somit muss sich das private Gelände an die Erschließung anpassen und nicht umgekehrt.

Grundstückswerte

Die wertmäßige Beurteilung der Zuteilungsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Grundstücksbewertung ist ein Element im Umlegungsverfahren.

Vernässung der anliegenden Weideflächen

Es ist geplant, das Gelände im nordöstlichen Teil zu modellieren und auf ein höheres Niveau anzuheben. Die Verkehrsfläche soll damit 40 cm über den Baugrundstücken zum Liegen kommen. Dieser Abstand ist sinnvoll, da die Bauherren den Aushub für Fundamente und/oder Keller für die Anpassung der Gartenflächen nutzen können und damit keine zusätzliche Erde beibringen müssen.

Der Aufbau der private Zufahrten und Stellplätze kann ohne Bodenaushub an die Straßenhöhe angeschlossen werden. Die im Norden angrenzende Wiesenfläche wird ebenfalls aufgefüllt, so dass ein sanfter Übergang zum weiteren Gelände entsteht. Auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird zusätzlich über eine Rinne anfallendes Oberflächenwasser abgeleitet und weitestgehend versickert. Darüber wird über eine Drainage, welche an der nördlichen Plangrenze verlegt wird, Oberflächenwasser gebündelt eingeleitet. Ein Notüberlauf verhindert ein Überstauen bei besonders starken Regenfällen. Prinzipiell werden Verkehrsflächen so entwässert, dass hiervon kein Regenwasser auf Privatgelände fließen wird. Es ist bekannt, dass der Blockinnenbereich vernässt ist. Die natürliche Rinnenlage wird durch die Erhöhung der Verkehrsfläche und des Geländeniveaus leicht nach Norden verschoben und damit vom Siedlungsbereich fern gehalten. Das heute vorhandene Oberflächenwasser fließt von Westen nach Ost. Die von Norden nach Süden verlaufende Planstraße zur Raafstraße wird diesen natürlichen Wasserverlauf stören. Es ist daher davon auszugehen, dass weniger Oberflächenwasser im Osten ankommen wird. Desweiteren wird durch die Siedlung verursachten Versiegelungen insgesamt weniger Oberflächenwasser entstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die östlich vom Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Bauleitplanung mehr vernässt werden, als bisher. Aufgrund der beschriebenen Maßnahmen werden die Flächen trockener.

Da die Bedenken ausgeräumt werden können, wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855 Lichtenbusch / Innenbereich – sollen die Gebäudehöhen an die geänderte Straßenplanung angepasst werden. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst daher die Längsprofile der Verkehrsflächen und in Folge davon die Änderung der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen der Bauflächen.

Die Verwaltung empfiehlt, die I. Änderung des Bebauungsplanes 855 Lichtenbusch / Innenbereich - als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahme aus der eingeschränkten Beteiligung
4. Längsprofil mit der Darstellung der geänderten Höhen
5. Entwurf des Rechtsplanes mit den Darstellung der geänderten Gebäudehöhen
6. Entwurf der Begründung zur I. Änderung