

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0559/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35006-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	25.10.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
III. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
23.11.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung sowie den 1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 07./11.11.2003 sowie zum Erschließungsvertrag vom 04.10.2004/12.12.2005 zur Kenntnis.

Er beschließt die III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim im Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg gem. § 10 Abs. 1 BauBG als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlage FB61/0551/WP17 – Änderungs- und Offenlagebeschluss – einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Anlass der III. Änderung ist die Planungsabsicht der Vorhabenträgerin, in dem noch zu errichtenden Bürogebäude 12 Wohnungen statt 4 Wohnungen unterzubringen, die bisher planungsrechtlich nur im II. OG des Eckgebäudes zulässig und ansonsten nicht allgemein zulässig sind.

Gleichzeitig soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Balkone der Wohnungen auskragen zu lassen.

Die geplanten Wohnungen sollen als öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden. Damit soll die Verpflichtung, 20% öffentlich geförderte Wohnungen umzusetzen, aus dem Bebauungsplan Nr. 852 B erfüllt werden. Der Bebauungsplan Nr. 852 B wurde am 03.02.2016 als Satzung beschlossen wurde (FB 61/0274/WP17-1) und ist mit Bekanntmachung am 18.02.2016 in Kraft getreten. Das Plangebiet grenzt nordöstlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 852 A an und beinhaltet ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Planungsausschuss hat am 01.09.2016 nach Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim am 31.08.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A zu ändern und die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB der III. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - fand in der Zeit vom 27.09.2016 bis einschließlich 26.10.2016 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen von Bürgern bzw. Behörden eingegangen.

Aus diesem Grund ist weder in der Bezirksvertretung noch im Planungsausschuss eine Beratung notwendig, beide Gremien wurden im Wege einer Mitteilung der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Die Verwaltung empfiehlt, die III. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten – in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag/ Erschließungsvertrag

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

Zusammenfassende Erklärung

**1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 07./11.11.2003
sowie zum Erschließungsvertrag vom 04.10.2004/12.12.2005**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 852A – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -
Entwurf: Stand 07.11.2016

zwischen der
Stadt Aachen
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp
und Herrn Stadtbaurat Werner Wingenfeld
(nachfolgend)

- Stadt -

und
Frau Gertrud Schell
Heidchen 59
52076 Aachen
(nachfolgend)

- Vorhaben-/Erschließungsträgerin -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen der II. und III. Änderungen des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -.

Präambel

Die Parteien haben zur Aufstellung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A –
Münsterstraße – einen Vorbereitungsvertrag (16./26.05.2003), einen Durchführungsvertrag (07./11.11.2003) und einen
Erschließungsvertrag (04.10.2004/12.12.2005) miteinander geschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.
852A ist am 04.12.2003 rechtskräftig geworden. Er grenzt an das Gebiet des Bebauungsplanes 852B, zu dem ein
Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag (29.01./02.02.2016) existiert. Der Bebauungsplan Nr. 852B hat am
18.02.2016 Bestandskraft erlangt.

Am 29.01.2014 wurde die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A beschlossen, welche eine
Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zum Inhalt hatte. Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht
berührt wurden, war keine Änderung der vorgenannten Verträge erforderlich. Die I. Bebauungsplanänderung wurde am
20.02.2014 rechtskräftig.

Im gleichen Jahr wurde das Satzungsverfahren für die II. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
eingeleitet. Anlass war der Antrag der Vorhaben-/Erschließungsträgerin, die parallel zum nördlichen Gebäuderiegel
festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche als Privatstraße ausbauen zu dürfen. Da es sich um eine untergeordnete
Straßenfläche mit geringer Erschließungswirkung handelt, war die Stadt hiermit einverstanden. Der Satzungsbeschluss
wurde allerdings zurückgestellt, weil bereits eine III. Änderung in Vorbereitung war. Diese soll die Voraussetzungen

dafür schaffen, dass der im Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 852B vereinbarte öffentlich geförderte Wohnraum innerhalb des Bereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A realisiert werden kann. Vorgesehen ist eine Unterbringung in dem geplanten Büro- und Wohngebäude an der Münsterstraße. Da die Vorhaben-/Erschließungsträgerin beabsichtigt, die Wohnungen mit Balkonen auszustatten, ist auch diesbezüglich eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich, welche im Rahmen der III. Bebauungsplanänderung vorgenommen werden soll.

Durch die vorgenannten Bebauungsplanänderungen ergibt sich die Notwendigkeit, eine Anpassung des Durchführungsvertrages vom 07./11.11.2003 sowie des Erschließungsvertrages vom 04.10.2004/12.12.2005 vorzunehmen. Dies vorausschickend schließen die Parteien den nachfolgenden 1. Änderungsvertrag:

Teil A Allgemeines

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.07.2016 (Anlage 2)
- c) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 852A mit seinen schriftlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung der II. und III. Änderung (Anlage 3)
- d) die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros GEHA vom 04.07.2013 (Anlage 4)
- e) der Umweltbericht / das Lärmschutzgutachten von vom (Anlage 5)
- f) die Fassadenplanung des Büros fischerarchitekten, Plan 4.3.01: Ansichten SW, SO – Freigabe: 17.12.2016 und Plan 4.3.02: Ansichten NO, NW – Freigabe: 17.12.2016 (Anlage 6)

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag regelt die Änderungen bzw. Ergänzungen des Durchführungsvertrages vom 07./11.11.2003 und des Erschließungsvertrages vom 04.10.2004/12.12.2005, die sich im Zusammenhang mit der II. und III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A ergeben, insbesondere
 - a) die Errichtung eines Teils der Verkehrsfläche als Privatstraße
 - b) die Realisierung von 12 öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb des Vertragsgebietes
 - c) die Anpassung der Entwässerungsplanung
 - d) die Änderung der Fassadengestaltung (Balkone)
- (2) Da nach der ursprünglichen Planung alle Verkehrsflächen im Vertragsgebiet öffentlich werden sollten, wurde sowohl im Durchführungs- als auch im Erschließungsvertrag der Begriff „Erschließungsanlagen“ verwendet. Dieser wird geändert in „Erschließungsstraßen“. Die Regelungen zur Bauausführung, Abnahme, Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht, Übertragung und Widmung finden lediglich Anwendung auf die Verkehrsflächen, die nach der II. Bebauungsplanänderung noch als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind.
- (3) Die Begriffe „Regenrückhaltung“ und „Niederschlagswasserrückhaltung“ werden geändert in „Regenrückhalte- und Versickerungsbecken“.

Teil B
Änderungen/Ergänzungen zum Durchführungsvertrag vom 07./11.11.2003

§ 3

Bauvorhaben / Erschließung
(§ 3 des Durchführungsvertrages)

(1) Absätze (1) und (2) bleiben unverändert.

(2) Absatz (3) erhält folgenden Wortlaut:

Am 30.04.2003 hat die Vorhabenträgerin den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Funktionsriegel eingereicht, die Fertigstellung ist zwischenzeitlich erfolgt. Einen genehmigungsfähigen Bau- bzw. Änderungsantrag für das Eckgebäude an der Münsterstraße wird sie unmittelbar nach dem Inkrafttreten der III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einreichen. Dieser soll die Schaffung von 12 öffentlich-geförderten Wohnungen beinhalten, um den Bedarf an sozialem Wohnungsbau in Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 852B zu decken. Den entsprechenden Förderantrag wird die Vorhabenträgerin vor Bauantragstellung bei der Städteregion Aachen einreichen. Gemäß Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag vom 29.01./02.02.2016 zum Bebauungsplan Nr. 852B ist der öffentlich geförderte Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der vorgenannten Bebauungsplanänderung zu errichten. Auf die dortigen Regelungen zu einer möglichen Vertragsstrafe wird verwiesen.

(3) Absatz (4) erhält folgenden Wortlaut:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Eckhaus an der Münsterstraße mit Balkonen auszustatten. Sie wird eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis beantragen oder, falls erforderlich, einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen Gestattungsvertrag mit der Stadt abschließen, dessen Bedingungen gesondert verhandelt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gebäudefassade gemäß der mit der Stadt abgestimmten Fassadengestaltung (Anlage 6) herzustellen.

§ 4

Umweltrechtliche Anforderungen
(§ 4 des Durchführungsvertrages)

(1) Die Ausführungen zu „Boden / Altlasten“ bleiben unberührt.

(2) Absatz (1) erhält folgenden Wortlaut:

Wasser / Abwasser (Schmutzwasser) / Niederschlagswasser

Innerhalb der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche liegt bereits ein Mischwasserkanal. Die Kanalisation in der späteren Privatstraße (Regen- und Schmutzwasserkanal) soll entsprechend den Erfordernissen der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 852B hergestellt werden, dessen Entwässerung er dient.

- a) Die Herstellung und Unterhaltung des Schmutzwasserkanals (ohne Hausanschlüsse) obliegen der Stadt. Sie wird mit diesen die Stawag beauftragen.

- b) Die Herstellung und Unterhaltung des Regenwasserkanals obliegen der Vorhabenträgerin. Das Gleiche gilt für die Abläufe der Straßenentwässerung. Der Regenwasserkanal verbleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin und wird nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Das Regenwasser wird den Niederschlagswasserbecken auf dem Grundstück Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Flurstück 2 zugeführt und dort versickert. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern.

(3) Absatz (2) bleibt unverändert.

§ 5

Naturhaushalt

(§ 5 des Durchführungsvertrages)

(1) Absatz (1) erhält folgenden Wortlaut:

Aufgrund der weitgehenden Überbauung der Grundstücke des Vertragsgebiets sind nur geringe Kompensationsleistungen auf diesen Flächen selber zu erbringen. So sind 40 % der Dachflächen zu begrünen. Weiterer Ausgleich hat extern zu erfolgen und zwar durch die Anlage von zwei Obstwiesen in Aachen, Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Flurstück 1457 sowie Flur 32, Flurstück 176. Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits realisiert und durch die Untere Landschaftsbehörde abgenommen. Die Pflege- und Erhaltungspflicht obliegt der Vorhabenträgerin gesamtschuldnerisch mit dem Vorhaben-/Erschließungsträger des Bebauungsplanes Nr. 852B. Die Stadt - Bauverwaltung - entlässt die Vorhabenträgerin erst dann aus diesen Verpflichtungen, wenn sie zur dauerhaften und fachgerechten Erledigung nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt – Fachbereich Umwelt - entweder an die Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen oder an einen geeigneten Dritten durch Abschluss einer dem Sinne dieses Vertrages entsprechenden schriftlichen Vereinbarung übertragen worden sind. Die Übertragung ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – nachzuweisen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den externen Ausgleich grundbuchlich nach Maßgabe der Stadt in der Weise zu sichern, dass sich die jeweiligen Eigentümer der Ausgleichsgrundstücke zur Duldung sowie der dauernden Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf ihrem Grundstück verpflichten. Durch Eintragung der Grunddienstbarkeiten ist auch sicherzustellen, dass Bedienstete der Stadt, von der Stadt beauftragte Personen sowie Bedienstete der deutschen Fachaufsichtsbehörden berechtigt sind, die Grundstücke nach vorheriger Ankündigung und Abstimmung zum Zwecke der Besichtigung und Untersuchung zu betreten. Die Sicherung ist innerhalb von 6 Monaten nach Satzungsbeschluss zur II. bzw. III. Bebauungsplanänderung durch Vorlage der notariellen Beantragung nachzuweisen.

(2) Die Absätze (2) bis (5) werden wie folgt geändert:

Der Inhalt wird dahin gehend geändert, dass die Vorhabenträgerin und der Vorhaben-/Erschließungsträger des Bebauungsplanes Nr. 852B gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung haften.

Teil C

Änderungen/Ergänzungen zum Erschließungsvertrag vom 04.10.2004/12.12.2005

§ 6

Gegenstand des Vertrages

(§ 1 des Erschließungsvertrages)

Absatz (4) erhält folgenden Wortlaut:

Die Kosten für die von der Erschließungsträgerin herzustellenden Anlagen gehen zu ihren Lasten. Eine Kostenbeteiligung der Stadt ist ausgeschlossen.

§ 7

Art und Umfang, Herstellung der Erschließungsanlage (§ 2 des Erschließungsvertrages)

- (1) Absatz (2) a) entfällt.
- (2) Absatz (2) c) wird wie folgt geändert:
Das Wort „Baulast“ wird ersetzt durch „Dienstbarkeit“.

§ 8

Benutzbarkeit und Fertigstellung der Anlagen (§ 3 des Erschließungsvertrages)

Absatz (1) wird wie folgt geändert:

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in den Planunterlagen dargestellten Erschließungsstraßen 1 Jahr nach Abschluss der Maßnahmen des Bebauungsplanes 852B fertigzustellen. Für die Privatstraße wird sie innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger im Grundbuch eintragen lassen.

§ 9

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung (§ 4 des Erschließungsvertrages)

- (1) Absatz (1) wird wie folgt geändert:
Die Worte „einschließlich der Entwässerungsleitungen“ entfallen.
- (2) Absatz (3) entfällt.

§ 10

Gewährleistung und Abnahme (§ 7 des Erschließungsvertrages)

- (1) Absatz (2) Satz 2 wird wie folgt geändert:
Die Frist für die Gewährleistung der Straße wird auf 4 Jahre festgesetzt.
- (2) Absatz (3) Satz 2 wird wie folgt geändert:
Anzeigen von Teilabnahmen, z.B. für die Herstellung der Baustraße, sind möglich.

§ 11

Übernahme der Erschließungsanlage (§ 8 des Erschließungsvertrages)

§ 8 erhält folgenden Wortlaut:

-
- (1) Im Anschluss an die Abnahme und die ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen übernimmt die Stadt die ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche in ihre Baulast. Voraussetzung ist jedoch, dass zuvor die grundbuchliche Sicherung gemäß § 2 (2) c) nachgewiesen wurde.
 - (2) Vor der Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage ist die im Bebauungsplan Nr. 852A festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass es diesbezüglich noch eines notariellen Vertrages mit der Stadt - Fachbereich Immobilienmanagement - bedarf.
 - (3) Vor Übernahme der ausgebauten Anlage sind die von der Erschließungsträgerin und durch den/die von ihm beauftragten Tiefbauingenieur/Tiefbaufirma gefertigten und beschafften Unterlagen über die nach diesem Vertrag herzustellenden Anlagen der Stadt – Bauverwaltung – kostenfrei auszuhändigen und als pdf-Datei digital zu übertragen.
 - (4) Zu den Unterlagen nach Abs. 3 gehören:
 - a) die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
 - b) die Schlussvermessung und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich darüber hinaus ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) ein Bestandsplan über die Vermessung der Entwässerungsleitungen einschließlich der Kanalschächte. Die Fließsohlen und die Schachtabdeckungen der Kanalschächte sind nach Lage und Höhe (Höhensystem DHHN 92, Lage nach Gauß-Krüger: Rechtswert / Hochwert) unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsanlage einzumessen
 - d) der Nachweis über die Schadensfreiheit der erstellten Entwässerungsleitungen, Kanalschächte sowie Straßenabläufe und Hausanschlüsse durch ein/einen von beiden Vertragsparteien anerkanntes/anerkannten Unternehmen/ Sachverständigen. Bestandteil des Nachweises sind auch die Ergebnisse einer Kanaluntersuchung mittels TV-Kamera. Das Datenformat ist mit der Stawag abzustimmen.
 - (5) Die nach Abs. 3 i. V. m. Abs.4 vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt bzw. der Stawag über. Ein Zurückbehaltungsrecht der Erschließungsträgerin ist ausgeschlossen.
 - (6) Die Stadt – Bauverwaltung – bestätigt die Übernahme der ausgebauten Anlagen in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht schriftlich.
 - (7) Die Widmung der Flächen für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt in einem Verfahren nach § 6 Straßen- und Wegegesetz NW (StrWG NW). Die Erschließungsträgerin stimmt hiermit unwiderruflich der Widmung zu und verzichtet auf diesbezügliche Rechtsbehelfe.

§ 12

Kostenermittlung

(§ 10 des Erschließungsvertrages)

§ 10 entfällt.

§ 13

Abrechnung der Kosten

(§ 11 des Erschließungsvertrages)

§ 11 entfällt.

§ 14

Erschließungsbeiträge gem. den §§ 127 ff. BauGB

(§ 12 des Erschließungsvertrages)

§ 13 wird wie folgt geändert:

Die Worte „und Abrechnung der Kosten nach § 11“ entfallen.

Teil D

Schlussbestimmungen

§ 15

Verwaltungsgebühr

Die Stadt erhebt für den Abschluss dieses Vertrages von der Vorhaben-/Erschließungsträgerin eine Gebühr in Höhe von 1.000,00 € (in Worten: eintausend EURO). Der Betrag ist mit Abschluss dieser Vereinbarung fällig und zahlbar. Mit der Vertragsübersendung ergeht eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

§ 16

Rechtsnachfolge

Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem eventuellen Rechtsnachfolger in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin haftet der Gemeinde neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 17

Rücktrittsrecht

- (1) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Rücktrittsrechte bleiben unberührt.

§ 18

Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.

- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 19 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der Satzung zur II. und III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A.

Aachen, den

Aachen, den

Vorhaben-/Erschließungsträgerin

Stadt Aachen

In Vertretung

.....
(Gertrud Schell)

.....
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

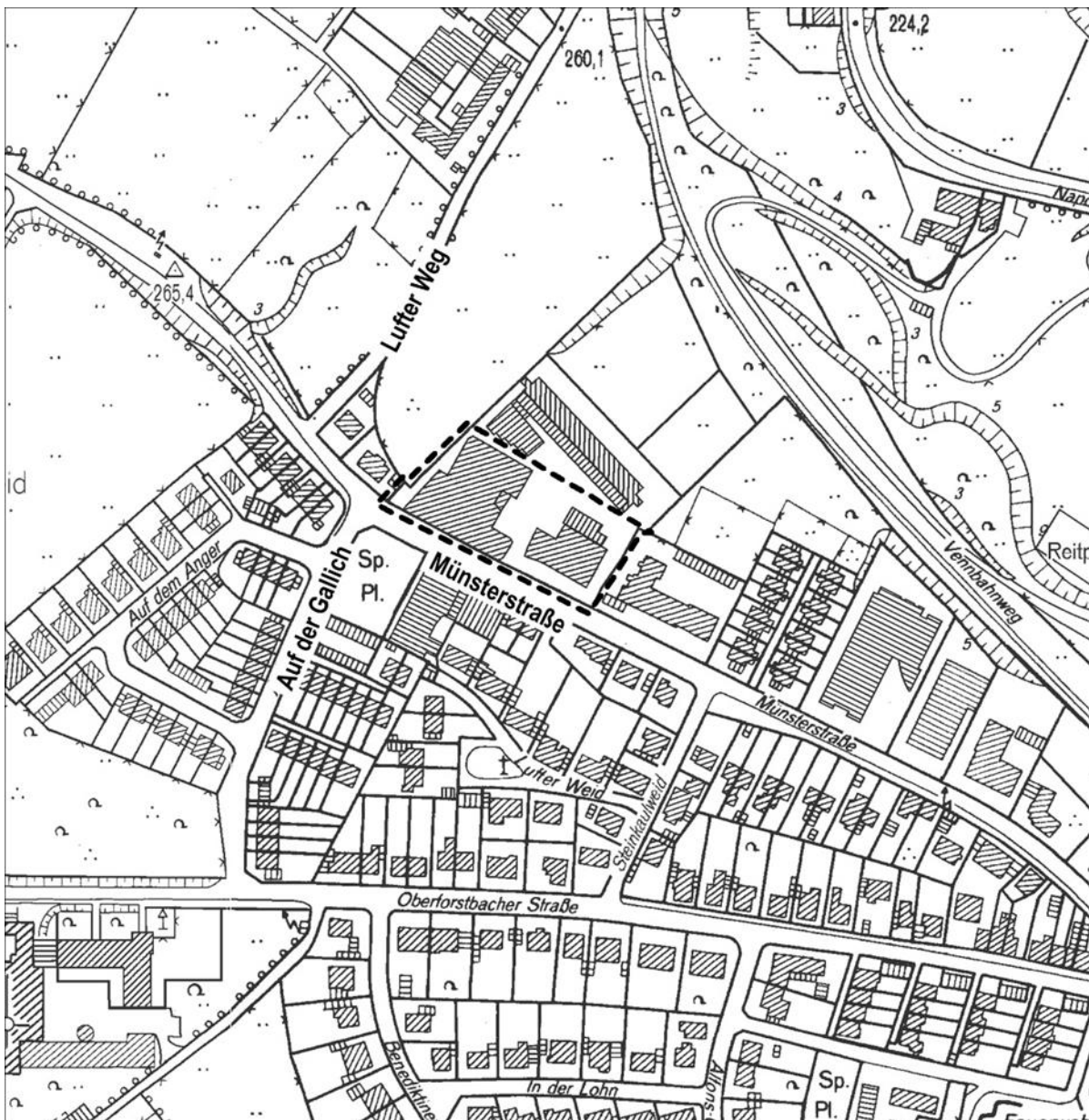
.....
(Werner Wingenfeld)
Stadtbaurat

Begründung zur III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten-

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim

für den Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg

(zum Satzungsbeschluss)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
 - 1.1. Beschreibung des Plangebietes
 - 1.2. Bestehendes Planungsrecht

- 2. Anlass der Planung**

- 3. Ziel und Zweck der Planung**
 - 3.1. Allgemeine Ziele
 - 3.2. Ziel der Planung

- 4. Begründung der Festsetzungen**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3. Lärmschutz

5. Umweltbericht
 - 5.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.2. Grundlagen, Quellen

- 6. Auswirkungen der Planung**

- 7. Kosten**

- 8. Städtebaulicher Vertrag**

- 9. Plandaten**

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Verfahrensbereich der dritten Änderung des Bebauungsplanes 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - umfasst eine Teilfläche des seit 2003 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 852A, der Teil eines insgesamt ca. 2,25 ha großen Plangebietes im Nordwesten von Kornelimünster ist. Der Verfahrensbereich deckt sich mit dem Bereich der I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 852A ist ca.0,9 ha groß. Die Größe des Verfahrensbereiches für die dritte Änderung beträgt ca. 5000qm.

Im Süden wird das Gebiet durch die Münsterstraße begrenzt, im Südwesten und Norden durch eine Wiesenfläche unterhalb des Luffer Wegs und im Nordosten durch einen Gebäuderiegel, der zum Gewerbehof orientiert im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung und in den oberen Geschossen Richtung Vennbahnweg orientiert Wohnnutzung beinhaltet.

Das Gebiet wird im vorderen Bereich der Münsterstraße gewerblich genutzt. Die mit dem vorhabenbezogenen B-Plan 852A neu geschaffenen Bauflächen dienen der Entwicklung der am Ort ansässigen Firmen insbesondere der Firma Schell Grüntechnik.

1.2. Planungsrechtliche Situation

Für den an der Münsterstraße gelegenen Geltungsbereich der III. Änderung gilt der seit 21.04.2014 rechtskräftige Bebauungsplan 852 A I.Änderung.

2. Anlass der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 852 A wurde der Gewerbebereich erweitert und um eine Wohnbebauung ergänzt. Ziel war die Neuordnung der vorhandenen Gewerbestrukturen zur Existenzsicherung der am Ort ansässigen Betriebe und die bessere Organisation der Gewerbenutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung.

Zur verträglichen Erweiterung der Gewerbebetriebe wurden diese um einen Gewerbehof gruppiert, der ca. 3,0m unter dem Niveau der Münsterstraße liegt. Zur schalltechnischen Abschirmung der Nachbarbebauung wurden im vorhabenbezogenen B-Plan 852A entsprechende Höhenvorgaben für die zu errichtenden Umgebungsbauten festgesetzt. Der oben beschriebene rückseitige Abschluss des Gewerbehofes wurde als erste Maßnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in 2010 fertig gestellt.

Seit Schaffung des Baurechts 2003 haben sich die Nutzungsansprüche der ansässigen Betriebe, insbesondere der Firma Schell, für die ein großer Teil der Flächen innerhalb des Gewerbehofes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 852A entwickelt wurde, geändert.

Ursprünglich für die Verwaltung der Firma Schell vorgesehene Büro- und Gewerbefläche, die im Erd- und Obergeschoss in der über Eck angeordneten Baufläche an der Münsterstraße entstehen sollten, werden heute in diesem Umfang nicht mehr benötigt. Auch die bereits ansässigen Betriebe haben keinen weiteren Bedarf.

Aus diesem Anlass wurde geprüft, ob eine Nutzungsänderung im ersten Obergeschoß dieser Baufläche von Gewerbe in Wohnen möglich ist.

Hierzu wurde zunächst die ursprüngliche Planung mit Wohnungen nur im II.OG strukturell untersucht und ein Konzept für die Umnutzung des I. Obergeschosses zu Wohnzwecken entwickelt. Zur Beurteilung der Planung wurde dann das in

2001 erstellte schalltechnische Gutachten fortgeschrieben und auf die geänderten örtlichen Rahmenbedingungen, die sich zwischenzeitlich deutlich verändert haben, angepasst.

Des Weiteren wurde die geplante Auskragung von Balkonen als Freibereiche für die geplanten Wohnungen in die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem Neubau und der benachbarten Wohnbebauung untersucht. Die Straße dient der Erschließung des rückwärtig anschließenden Wohngebietes, für das der B-Plan 852B seit dem 18.02.2016 rechtskräftig ist.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Allgemeine Ziele

Durch das Projekt -Wohnen und Arbeiten- wurde eine nutzungsverträgliche Expansionsmöglichkeit für die Betriebe an der Münsterstraße geschaffen, bei der das Verwachsen des vorhandenen Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort gefördert und die Existenz der am Ort ansässigen Betriebe gesichert wird.

Die Firma Schell Grüntechnik ist Hauptnutzer der bestehenden und geplanten Gewerbegebäude, die im Bebauungsplangebiet 852A insgesamt sind ca. 100 Arbeitnehmer am Ort beschäftigt, von denen rund ein Drittel in unmittelbarer Nähe wohnt.

3.2. Ziel der Planung

Durch die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 852A soll die Voraussetzung geschaffen werden in dem geplanten Eckgebäude an der Münsterstraße in den Obergeschossen kurzfristig Wohnflächen für den sozialen Wohnungsbau zu errichten.

Innerhalb der für die gewerbliche Nutzung nicht mehr benötigten Flächen im 1. Obergeschoss der geplanten Bebauung sollen insgesamt 8 Wohneinheiten entstehen. Im 2. Obergeschoss (hier ist die Wohnnutzung auch nach dem Bebauungsplan 852 A bereits zulässig) sollen 4 statt ursprünglich 3 Wohneinheiten entstehen. Insgesamt sollen 12 Wohneinheiten, die nach den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau entwickelt wurden, geschaffen werden.

Die Wohneinheiten orientieren sich mit den Aufenthaltsräumen und den geplanten Freibereichen/ Balkonen nach Süden bzw. Süd-Osten zu den dem Gewerbehof abgewandten Seiten. Zum Gewerbehof werden keine schutzbedürftigen Räume angeordnet.

Das Eckgebäude ist das letzte zu schaffende Gebäude innerhalb des Verfahrensbereiches des 852A. Bedingt durch die städtebauliche Anordnung der Bebauung um den gegenüber der Münsterstraße ca. 3,0m tiefer liegenden Hof ist eine Verschiebung des geplanten Eckgebäudes nur begrenzt möglich.

Die ursprünglich an der Süd-Ost Seite festgesetzte Baulinie soll durch eine Baugrenze ersetzt werden, da eine strenge Gebäudekante über zwei Vollgeschosse nicht mehr erforderlich erscheint und somit Spielräume in der Fassadengestaltung wie z.B. auskragende Balkone entstehen können. Der geplante Baukörper bleibt zur barrierearmen Erreichbarkeit des Hauseinganges im vorderen Bereich (3 b) hinter der Baugrenze, in den Obergeschossen wird die Baugrenze im Teilbereich (3c) durch die geplanten Balkone überschritten. Durch diese Änderung wird das ursprüngliche städtebauliche Ziel den Baukörper an der Ecke der Verkehrsflächen zu platzieren nicht wesentlich verändert, die Gebäudekante im Erdgeschoss soll erhalten bleiben.

Das Maß und Art der Überschreitung von 1,5 m in den öffentlichen Straßenraum wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen abgestimmt, so dass ein ausreichendes liches Straßenraumprofil von 4,0 m gewährleistet ist; dies wird in den schriftlichen Festsetzungen bestimmt.

Da durch die Erhöhung des Wohnanteils innerhalb der Mischfläche für Wohnen und Arbeiten die Grundzüge der Planung berührt werden, muss ein förmliches Änderungsverfahren durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 soll verzichtet werden, da sich die Änderung auf das Plangebiet und auf die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs.1 Satz 3 BauGB). Es soll unmittelbar die Offenlage des geänderten Bebauungsplan 852A durchgeführt werden.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung Mischfläche mit der Nutzung Wohnen und Arbeiten (M) wird durch die III. Änderung nicht verändert.

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sicherzustellen, und wegen der bereits vorhandenen zum Teil emittierenden gewerblichen Nutzung, sollen Betriebsarten der Abstandliste zum Abstandserlass ausgeschlossen und zusätzlich Emissionskontingente festgesetzt werden. Ferner werden für die schützenswerte Wohnnutzung innerhalb der Mischfläche Vorgaben für die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 gemacht. Dies begründet sich in der Zielsetzung des geplanten Projektes „Wohnen und Arbeiten“ die bereits vorhandene gemischte städtebauliche Struktur zu fassen und eine Wohnnutzung mit der gewerblichen Nutzung verträglich zu verbinden.

Die Gliederung der Mischfläche (M) und die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt so, dass keine wesentlichen Störungen für die allgemeine Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden.

Im Eckgebäude entlang der Münsterstraße und der geplanten Erschließungsstraße soll ab einer Höhe von 252,00m ü. NHN eine allgemeine Wohnnutzung zulässig sein. Innerhalb der überbaubaren Fläche 3a an der nordwestlichen Kopfseite des geplanten Neubaus sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, an der Nordwest-Fassade zulässig, wenn diese Fenster nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sind. Die Fenster müssen im geschlossenen Zustand ein Schalldämmmaß von 40dB aufweisen. Ein ausreichender Luftaustausch ist sicherzustellen. Innerhalb der mit 3b gekennzeichneten überbaubaren Fläche soll ab einer Höhe von 252,00 m ü. NHN eine Wohnnutzung allgemein zulässig sein, wenn die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 ausschließlich in der Südost-Fassade und in der Südwest-Fassade des Gebäudes angeordnet werden. Innerhalb der mit 3c gekennzeichneten überbaubaren Fläche soll ab einer Höhe von 252,00 m ü. NHN eine Wohnnutzung allgemein zulässig sein. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sollen an der Nord-Westfassade nicht zulässig sein.

Diese Festsetzungen erfolgen zusätzlich zur Anwendung des Abstandserlasses und der Emissionskontingente, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

4.2. Maß der baulichen Nutzung Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer bis zu III geschossigen Bebauung mit flachen bis flach geneigten Dächern, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 wird durch die III. Änderung nicht berührt.

Zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen soll entlang der süd- östlichen Baugrenze zur geplanten Erschließungsstraße in den schriftlichen Festsetzungen ab einer Höhe von 252,0m ü. NHN eine Überschreitung von bis zu 1,5 m für die Errichtung von Balkonen über die gesamte Länge der Grenze des Baufeldes 3c zugelassen werden. Das lichte Maß unter der Auskragung beträgt mehr als 4,0m über der geplanten Oberkante der Straße.

Diese Festsetzung soll der Schaffung von angemessenen Freibereichen für die nach den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau entwickelten Wohnungen dienen, die sich mit den Aufenthaltsräumen ausschließlich in Süd-Ost-Richtung, zu der dem Gewerbehof abgewandten Seite orientieren. Die Grundrisse der zumeist kleinen Wohneinheiten sollen durch die geplanten wohnungsbreiten Freibereiche mehr Großzügigkeit erhalten.

Die Ausführung der Balkone soll in der Art erfolgen, dass die Gebäudekante im Erdgeschoss erhalten bleibt und die Auskragungen im Obergeschoss auf den Straßenraum nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Die Überschreitung der Baugrenze geht über das übliche Maß hinaus, ist aber an der dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Somit soll ein Balkon in einer transparenten Bauart entstehen, der in seiner Gestaltung über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt wird.

An der südwestlichen Fassade des Bereichs 3a und 3b soll die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert werden, um auch dort Balkone für die Wohnungen im I. und II. OG an die geplanten Baukörper anzubringen. Diese Balkone liegen im Bereich des Baugrundstücks und haben noch einen großzügigen Abstand von ca. 9,0 m zur Münsterstraße.

4.3. Lärmschutz

In dem Schalltechnischen Gutachten der SWA Schall und Wärmemesstelle Aachen GmbH vom Mai 2016 wurden die möglichen Immissionskonflikte durch die geänderte Planung in Form einer Schallimmissions-prognose untersucht und die Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung bewertet.

Unter Berücksichtigung der in dem Gutachten formulierten Emissionskontingente und der lärmtechnischen Maßnahmen bei der Bauausführung ist innerhalb der betrachteten Baufläche in den Obergeschossen eine Wohnnutzung allgemein zulässig.

Das Ziel ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung sicherzustellen, wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Tagzeit und Nachtzeit erreicht. Die Emissionskontingente sind so bemessen, dass beim Zusammenwirken aller Emittenten innerhalb der Mischfläche (M) keine für die Wohnnutzung in der Mischfläche, und für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen unzumutbaren Belastungen entstehen.

Für das Eckgebäude an der Münsterstraße und der geplanten Erschließungsstraße ist bereits eine Mindestbaukörperhöhe von 255,0 m über NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 257,0 m über NHN festgesetzt, um die zur geplanten Erschließungsstraße hin orientierte vorhandene Wohnnutzung an der Münsterstraße vor Schallausbreitung aus der Mischfläche (M) zu schützen.

Zum Schutz der zur geplanten Erschließungsstraße hin orientierten Wohnnutzung an der Münsterstraße erfolgen von der Erschließungsstraße keine Betriebserschließungen. Es wird lediglich für PKW eine Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Um die Wohnnutzung im geplanten Eckgebäude an der Münsterstraße vor Emissionen durch die Tiefgarage zu schützen, muss die Erschließung über die Nordost-Fassade erfolgen. Bei der Prognose wurde von einer Frequentierung der Tiefgarage nur durch Mieter/ Eigentümer der geplanten Wohnungen ausgegangen. Die lärmtechnischen Maßnahmen aus dem schalltechnischen Gutachten vom 03.05.2016 sind bei der Errichtung des Eckgebäudes umzusetzen.

5. Umweltbericht

Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan 852A bereits untersucht. Durch die III. Änderung werden die Umweltauswirkungen nicht verschlechtert.

Die Bestandsbeschreibung und rechtlichen Vorgaben zu Verkehr und Lärm wird jedoch aufgrund geänderter Rahmenbedingungen fortgeschrieben.

Für die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden geeignete Maßnahmen gefunden um diese entsprechend zu vermindern oder auszugleichen.

5.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1.1. Schutzgut Mensch

5.2.1.1. Bestandsbeschreibung und rechtliche Vorgabe

Verkehr / Lärm

Immissionen aus dem Verkehrslärm sowie aus dem Gewerbelärm werden auf der Basis der Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" beurteilt, dabei entsprechen die Orientierungswerte für den Gewerbelärm den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm 98.

Die Situation an der Münsterstraße ist charakterisiert durch Wohnbebauung, der im betrachteten Umfeld Gewerbeansiedlung beigefügt ist. In dem bereits vorhandenen Gewerbehof sind heute Betriebe mit z.T. hochspezialisierten Fertigungen ansässig.

Im Gebiet für den Bebauungsplan 852 A wurden Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung so um einen gegenüber der Münsterstraße um ca. 3,0 m tiefer liegenden Hof angeordnet, dass ein Schallschutz für die umliegende vorhandene sowie geplante neue Wohnbebauung besteht.

Zum Verfahrensbereich für den Bebauungsplan 852 B hin wurde ein Gebäuderiegel als Lärmschutzbebauung errichtet. Für die Mischfläche (M) des Bebauungsplans 852 A sind bereits Mindestbaukörperhöhen und flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Die Münsterstraße als Gemeindestraße verbindet die Ortsteile Kornelimünster und Brand. Die Straße ist in dem Bereich des Plangebietes 852A als Tempo 30 Zone ausgewiesen.

5.2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Verkehr / Lärm

Die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergebenden Immissionskonflikte wurden in einer Schallimmissionsprognose zur Änderung des B-Plan 852A (SWA schalltechnisches Gutachten SI-16/093/04) bewertet und entsprechende Schutzmaßnahmen wurden, soweit erforderlich, aufgezeigt.

5.2.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen: Festsetzen von Emissionskontingenten und Berücksichtigung der Auflagen für die NW und NO-Fassade bei der Platzierung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ergibt sich für die Wohnnutzung innerhalb der Mischfläche (M) eine für das Wohnen zulässige Schallsituation. Die bisher festgesetzten Schalleistungspegel werden durch Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ersetzt werden.

Dem Umweltbericht liegen die unter Quellen im Anhang genannten Umweltinformationen zugrunde.

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (26.07.2001): Schalltechnisches Gutachten SI-A01/233/07
Schall- Immissionsprognose

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (25.07.2002): Schalltechnisches Gutachten SI-A02/267/06
Lärmeinwirkungen der B 258 / Napoleonsberg

SWA SCHALL- UND WÄRMEMESSSTELLE AACHEN GMBH (03.05.2016): Schalltechnisches Gutachten SI-16/093/04
Schalltechnisches Gutachten und Immissionsprognose B-Plan 852A

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden die Grundzüge, der mit dem vorhabenbezogenen B-Plan 852A angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht wesentlich verändert. Des Weiteren sind durch die vorgesehene Nutzungsänderung keine neuen Beeinträchtigungen erkennbar.

Umweltrelevante negative Auswirkungen sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Kosten für die Stadt Aachen entstehen durch die Änderung nicht.

Die verkehrstechnische Erschließung wird von dem Vorhaben- bzw. Erschließungsträger, die entwässerungstechnische Erschließung wird durch die Stadtwerke Aachen AG (STAWAG) finanziert.

8. Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan 852 A gehört ein städtebaulicher Vertrag, der zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde. Dieser Vertrag stellt alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicher. Durch die III. Änderung ändert sich das Vorhaben aus vertraglicher Sicht nur geringfügig, gleiches gilt für die geringfügige Anpassung des Straßenquerschnitts mit dem geänderten Längsprofil. Der Vertrag wird den Änderungen entsprechend angepasst. Eine Passage zur Gestaltung des auskragenden Balkons und die Verpflichtung zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau werden aufgenommen.

9. Plandaten

Plangebiet vorhabenbezogener B-Plan 852A:	ca.	9000qm
Verfahrensbereich III. Änderung:		5344qm
Davon:		
Mischfläche (M)		4896qm
Verkehrsfläche		448qm

Es sind 12 Wohneinheiten nach den Anforderungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus geplant.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in der Sitzung am __.__.2016 die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A III – Münsterstraße – als Satzung beschlossen hat.

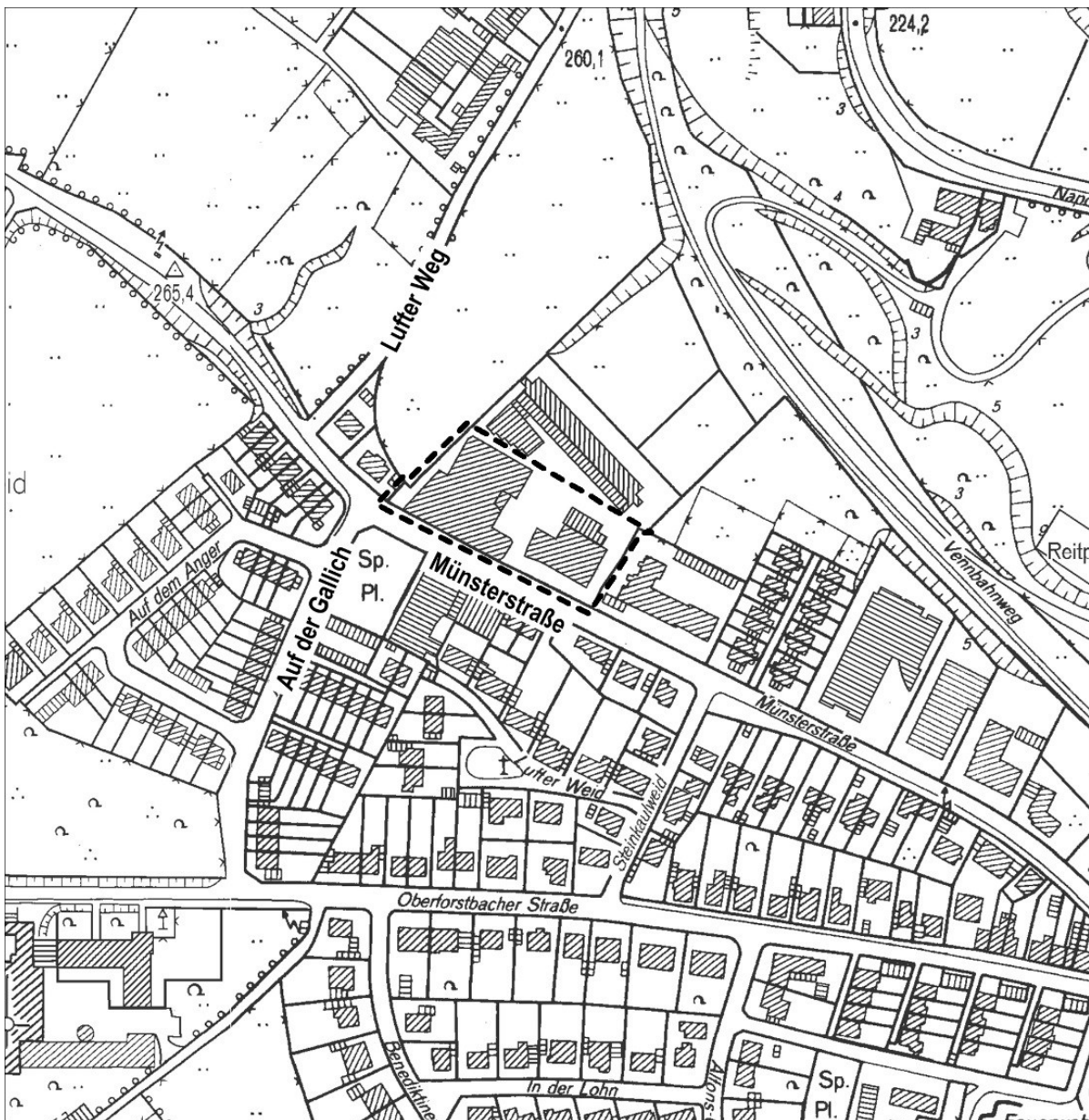
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den __.__.2016

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Schriftliche Festsetzungen zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A - Münsterstraße / Wohnen und Arbeiten -

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim
für den Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg
(zum Satzungsbeschluss)



Lage des Plangebietes

**Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Für das Plangebiet wird eine Mischfläche (M) mit der Nutzung Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt.
- 1.2. In der Mischfläche (M) sind folgende in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten, mit Ausnahme der in Abstandsklasse VII unter Nr. 196 und 211 aufgeführten spanabhebenden Werkstätten und KFZ- Reparaturwerkstätten, wenn der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht wird.

In der Mischfläche (M) können die ausgeschlossenen Betriebsarten der Abstandsklasse VII oder vergleichbare Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die Wohnnutzung innerhalb der Mischfläche und in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Diese Regelung gilt nicht für die folgenden Betriebsarten der Abstandsklasse VII:

- 192 Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbestergezeugnissen auf Maschinen
- 193 Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
- 194 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
- 195 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
- 197 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- 198 Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
- 202 Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 107 erfasst werden
- 203 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- 204 Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
- 206 Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- 207 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- 209 Bauhöfe
- 210 Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- 212 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden.

- 1.3. In der Mischfläche (M) sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- 1.4. In der Mischfläche (M) sind die folgenden Arten von Gewerbebetrieben nicht zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
 - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware
 - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
 - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt einschließlich Wohnraumleuchten
 - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente
 - Antiquitäten
 - Kinderwagen
 - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel, Computer/Datenverarbeitung
 - Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze
 - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
 - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
 - Tafel-, Küchen- u .ä. Haushaltsgeräte
 - abgepasste Teppiche und Läufer
 - Schnittblumen und –grün, Topf- und Beetpflanzen
 - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
 - Gebrauchtwagen dieser Liste.
- 1.5. Generell zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe und Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt. Die Größe der Geschossfläche darf max. 1.200 qm betragen.
- 1.6. Die festgesetzte Mischfläche (M) wird nach Maßgabe der unter den Punkten 1.7 und 4 getroffenen Festsetzungen gegliedert.
- 1.7. Außerhalb der mit (3a), (3b) und (3c) gekennzeichneten Flächen ist eine Wohnnutzung unzulässig. Innerhalb der mit (3a), (3b) und (3c) gekennzeichneten Flächen ist eine Wohnnutzung nur oberhalb einer Höhe von 252,00 m ü. NHN zulässig. Dabei sind die Schutzvorkehrungen der Ziffer 4 dieser schriftlichen Festsetzungen einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die maximalen Gebäudehöhen werden gemessen in Meter über Normal Höhen Null (NHN).
- 2.2. Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhen von 0,5 m zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Anpassung an das Gelände erreicht wird und dies durch einen Geländeschnitt nachgewiesen wird.
- 2.3. Das Tiefgaragengeschoss ist nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
- 2.4. Die süd-östliche Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche darf im Bereich des Baufeldes (3c) ab einer Höhe von 252,0 m ü. NHN/ im 1.OG für das Errichten von Balkonen um 1,5m überschritten werden. Vertikale Sonnenschutzlamellen oberhalb der o.g. Balkone sind ebenfalls zulässig.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

3.1. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

4. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

4.1. In der Mischfläche (M) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von der Fläche ausgehenden Emissionskontingente

a) Beurteilungszeitraum : Tagzeit
Emissionskontingent : $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)}$

b) Beurteilungszeitraum : Nachtzeit
Emissionskontingent : $L_{EK} = 45 \text{ dB(A)}$

nicht überschritten werden.

Innerhalb der mit (3a) gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist ab einer Höhe von 252,00 m ü. NHN eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Fenster für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 sind an der Nordwest-Fassade nur zulässig, wenn diese Fenster nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sind. Die Fenster müssen im geschlossenen Zustand ein Schalldämmmaß von 40dB aufweisen. Ein ausreichender Luftaustausch ist sicherzustellen.

Innerhalb der mit (3b) gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist ab einer Höhe von 252,00 m ü. NHN eine Wohnnutzung allgemein zulässig, wenn die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 ausschließlich in der Südost-Fassade und in der Südwest-Fassade des Gebäudes angeordnet werden.

Innerhalb der mit (3c) gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist ab einer Höhe von 252,00 m ü. NHN eine Wohnnutzung allgemein zulässig.

Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an der Nord-Westfassade nicht zulässig.

4.2. Die Tiefgarage unterhalb des Eckgebäudes Münsterstraße/neue Erschließungsstraße (Bereich (3c)) darf nur über die Nordost-Fassade des Gebäudes erschlossen werden. In der Tiefgarage sind mindestens 60% der Deckenfläche schallabsorbierend auszubilden. Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,60$. Das Garagentor ist nur mit elektrischem Antrieb zu betreiben. Befahrbare Gitterroste sind auf Hartgummiprofilen starr zu montieren.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1. Sämtliche Dachflächen sind zu einem Anteil von min. 40% extensiv zu begrünen.

Alternativ können andere Dacheindeckungen ausgeführt werden, wenn für jeden m² Dachfläche ein unterirdischer Regenwasserspeicher von 30 l als Regenrückhaltung mit entsprechender Drosselung (pro m² Dachfläche 1 l/h) ausgeführt wird.

5.2. Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist eine Fläche für Ein- und Ausfahrten in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1. Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen bis max. 15° zulässig.

6.2. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Höhe der Traufe der Gebäude zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m über Gelände zulässig.

Bei einer zusammenhängenden Werbefläche bis maximal 4,0 m² ist von der Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Bei einer zusammenhängenden Werbefläche bis maximal 15,0 m² ist von der Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird, sind unzulässig.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am __.__.2016 die III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- als Satzung beschlossen hat.

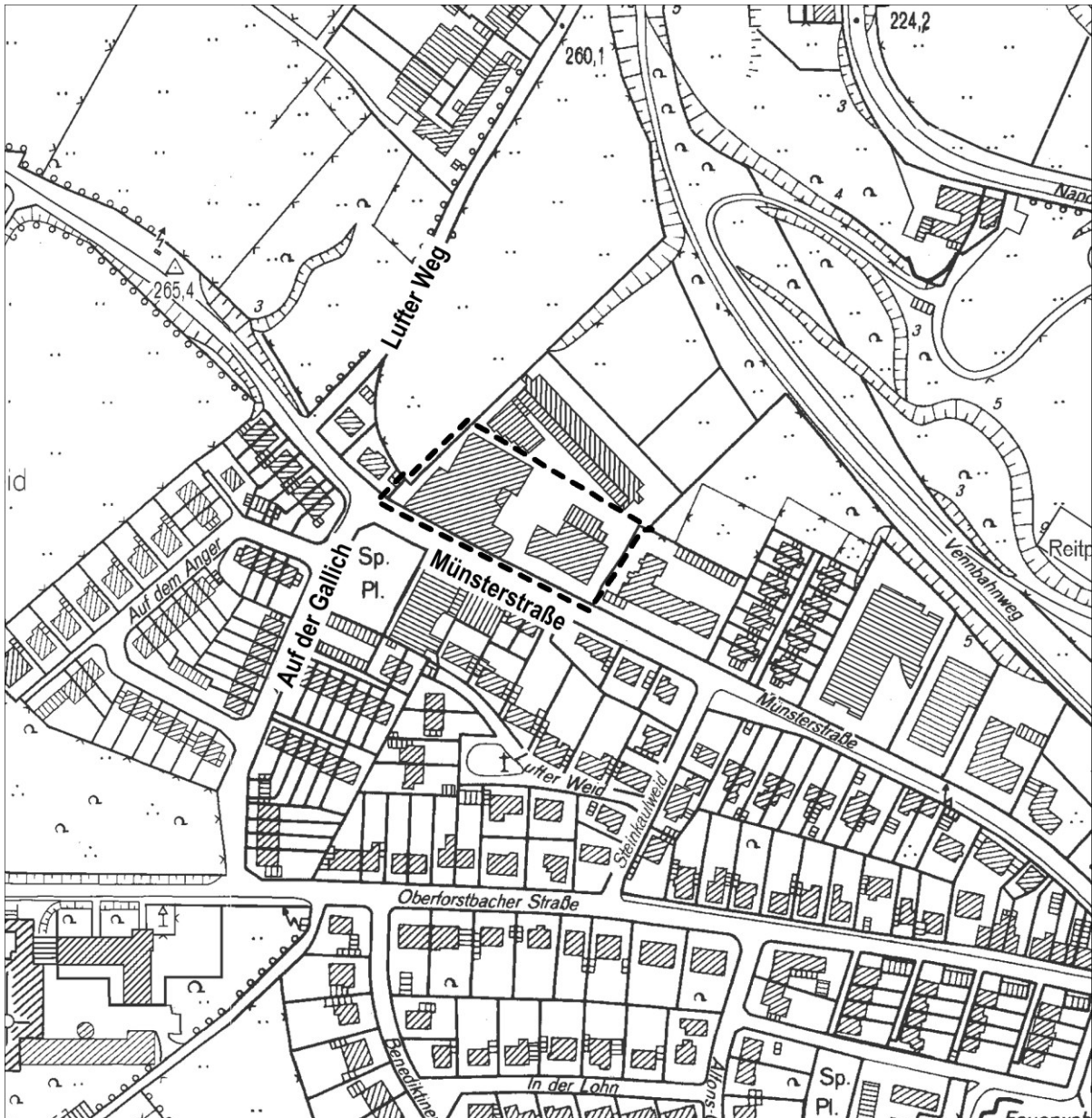
Es wird bestätigt, dass die oben genannten Schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den __.__.2016

Marcel Philipp
(Oberbürgermeister)

Zusammenfassende Erklärung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A - Münsterstraße / Wohnen und Arbeiten –

für den Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg
im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim



Lage des Plangebietes

1. Verfahrensablauf

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 852 A wurde in 2003 eine nutzungsverträgliche Expansionsmöglichkeit für die Betriebe an der Münsterstraße geschaffen, bei der das Verwachsen des vorhandenen Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort gefördert und die Existenz der am Ort ansässigen Betriebe gesichert wird.

Zur verträglichen Erweiterung der Gewerbebetriebe wurden diese um einen Gewerbehof gruppiert, der ca. 3,0m unter dem Niveau der Münsterstraße liegt. Zur schalltechnischen Abschirmung der Nachbarbebauung wurden im vorhabenbezogenen B-Plan 852A entsprechende Höhengaben für die zu errichtenden Umgebungsbauten festgesetzt. Der rückseitige Abschluss des Gewerbehofes, ein Riegel, der sowohl Wohn als auch Gewerbenutzung beinhaltet wurde als erste Maßnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in 2010 fertig gestellt. Seit Schaffung des Baurechts 2003 haben sich die Nutzungsansprüche der ansässigen Betriebe, insbesondere der Fima Schell, für die ein großer Teil der Flächen innerhalb des Gewerbehofes im Rahmen des B-Plan 852A, als Vorhaben- und Erschließungsplan, entwickelt wurde, geändert. Aus diesem Anlass wurde geprüft, ob in Teilbereichen eine Nutzungsänderung für die an der Münsterstraße ausgewiesene Baufläche von Gewerbe in Wohnen möglich ist.

In Abstimmung mit der Verwaltung wurde zur Beurteilung der Planung zunächst das in 2001 erstellte schalltechnische Gutachten fortgeschrieben und auf die örtlichen Rahmenbedingungen, die sich zwischenzeitlich deutlich verändert haben, angepasst. Des Weiteren wurde die geplante Auskragung von Balkonen als Freibereiche für die neu entwickelten Wohnungen in die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem Neubau und der benachbarten Wohnbebauung untersucht. Die Straße dient der Erschließung des rückwärtig anschließenden Wohngebietes, für das der B-Plan 852B seit dem 03.02.2016 rechtskräftig ist.

Da durch die Erhöhung des Wohnanteils innerhalb der Mischfläche für Wohnen und Arbeiten die Grundzüge der Planung berührt werden, musste ein förmliches Änderungsverfahren durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 wurde verzichtet, da sich die Änderung auf das Plangebiet und auf die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs.1 Satz 3 BauGB). Die Offenlage der III. Änderung des Bebauungsplan 852A hat vom 27.09.2016 bis 26.10.2016 stattgefunden.

2. Ziel der III. Änderung des Bebauungsplanes

Durch die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 852A soll die Voraussetzung geschaffen werden in dem geplanten Eckgebäude an der Münsterstraße in den Obergeschossen kurzfristig Flächen für den Wohnungsbau zu errichten.

Innerhalb der für die gewerbliche Nutzung nicht mehr benötigten Flächen sollen im 1. Obergeschoss der geplanten Bebauung insgesamt 8 Wohneinheiten und im 2. Obergeschoss 4 statt ursprünglich 3 Wohneinheiten entstehen. Insgesamt werden 12 Wohneinheiten, die nach den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau entwickelt wurden, geschaffen. Die Wohneinheiten orientieren sich mit den Aufenthaltsräumen und den geplanten Freibereichen/ Balkonen nach Süden bzw. Süd-Osten zu den dem Gewerbehof abgewandten Seiten. Zum Gewerbehof werden keine schutzbedürftigen Räume angeordnet.

Das Eckgebäude ist das letzte zu schaffende Gebäude innerhalb des Verfahrensbereiches des 852A. Bedingt durch die städtebauliche Anordnung der Bebauung um den gegenüber der Münsterstraße ca. 3,0m tiefer liegenden Hof ist eine Verschiebung des geplanten Eckgebäudes nur begrenzt möglich.

Die ursprünglich an der Süd-Ost Seite festgesetzte Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt, da eine strenge Gebäudekante über zwei Vollgeschosse nicht mehr erforderlich ist und somit Spielräume in der Fassadengestaltung wie z.B. auskragende Balkone entstehen können. Durch diese Änderung wird das ursprüngliche städtebauliche Ziel den Baukörper an der Ecke der Verkehrsflächen zu platzieren nicht wesentlich verändert, die Gebäudekante im Erdgeschoss bleibt erhalten.

Das Maß und Art der Überschreitung von 1,5 m in den öffentlichen Straßenraum wurde mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen abgestimmt, so dass ein ausreichendes liches Straßenraumprofil von 4,0 m gewährleistet ist; dies wird in den schriftlichen Festsetzungen bestimmt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan 852A untersucht. Durch die III. Änderung werden die Umweltauswirkungen nicht verschlechtert. Die Bestandsbeschreibung und rechtlichen Vorgaben zu Verkehr und Lärm wurden aufgrund geänderter Rahmenbedingungen im Schalltechnischen Gutachten der SWA SI-16/093/04 fortgeschrieben und entsprechende Schutzmaßnahmen wurden, soweit erforderlich, aufgezeigt. Die Maßnahmen wurden in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Für die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden geeignete Maßnahmen gefunden um diese entsprechend zu vermindern oder auszugleichen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung der III. Änderung des Bebauungsplanes 852 A hat in der Zeit vom 27.09.2016 bis einschließlich 26.10.2016 stattgefunden. In dieser Zeit sind keine Eingaben von Bürgern erfolgt.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist parallel zur Offenlage durchgeführt worden. Es liegen insgesamt 4 Stellungnahmen vor. Westnetz hat keine Bedenken gegen die Planung, da im Planbereich keine Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH verlaufen und auch zukünftig keine geplant sind. Aus Sicht der Polizei bestehen verkehrsrechtlich keine Bedenken, sofern der Anschluss der geplanten Erschließung nach den Vorschriften der StVO und RAST erfolgt. Auch die Industrie- und Handelskammer hat gegen die Planung keine Bedenken. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW- Rheinland (KBD) verweist aufgrund von Luftbildauswertung und weiterer historischer Unterlagen auf eine mögliche Belastung des Grundstückes mit Kampfmitteln und auf das der Stellungnahme beigefügte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ für die Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen.

6. Ergebnis der Abwägung

Da keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen sind, entfällt eine Abwägung.

Diese Zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am2016 die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A – Münsterstraße- Wohnen und Arbeiten - als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den.....2016

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister