

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0783/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35055-2011
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	12.09.2017
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 965 Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg hier: - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
11.10.2017	Bezirksvertretung Aachen-Haaren	Anhörung/Empfehlung	
09.11.2017	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB Nr. 965 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB Nr. 965 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Im Bereich Kelmbergweg / Verlautenheidener Straße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um Planungsrecht zu schaffen für 26 Wohneinheiten (11 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen). Im Rahmen der Programmberatung wurde das Vorhaben dem Planungsausschuss am 06.11.2014 und der Bezirksvertretung Haaren am 03.12.2014 vorgestellt (s. Vorlage: FB 61/0058/WP17).

Die Verwaltung wurde einstimmig beauftragt, einen Bebauungsplan aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Am 28.10.2014 hatte der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen, auf die Anwendung des Baulandbeschlusses zu verzichten. Im Gegenzug wird sich der Vorhabenträger verpflichten, 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten (s. Vorlage Nr. FB 23/0040/WP17).

In der Zeit vom 23.02.2015 bis 06.03.2015 wurde die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 28 Behörden an der Planung beteiligt, davon haben 9 Behörden Anregungen vorgebracht. Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 4 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht (eine Eingabe mit Unterschriftensammlung).

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ruhte das Verfahren, da die Entwässerung des Plangebietes nicht sichergestellt war. Das Gebiet liegt im Einzugsbereich des Regenüberlaufbeckens (RÜB) „Am Keilbusch“, dessen Ertüchtigung bereits seit vielen Jahren geplant ist.

Der Wasserverband (WVER) hatte mitgeteilt, dass mit einer Realisierung des neuen RÜB's bzw. mit einer gesicherten Abwasserbeseitigung Ende 2014 gerechnet werden könne.

Aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen hat sich die Realisierung des neuen Beckens verzögert, die Inbetriebnahme ist nun erst 2020 geplant. Daraufhin wurde geprüft, ob die heutigen Kapazitäten des RÜB's noch für die geplanten 26 Wohneinheiten ausreichen. Die Bezirksregierung hatte entsprechende Untersuchungen veranlasst und zu Beginn des Jahres bestätigt, dass gegen den Anschluss an das vorhandene Becken keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren konnte wieder aufgenommen werden.

Inzwischen wurde das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1057) verkündet. Es trat am 13. Mai 2017 in Kraft.

Bestandteil der Gesetzesänderung ist die Neuaufnahme des § 13 b BauGB. Dieser ermöglicht ein beschleunigtes Verfahren auch für Flächen, die im Außenbereich liegen. Anlass war, dass Kommunen Wohnbauprojekte auch auf kleineren Außenbereichsflächen zeitnah realisieren können, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Voraussetzung für die Anwendung ist, dass die Grundfläche (überbaubare Flächen) weniger als 10 000 m² beträgt, sich das Plangebiet unmittelbar an bebaute

Ortsteile anschließt und auf der Fläche eine Wohnnutzung entsteht. Das Gesetz ist zeitlich begrenzt. Die Einleitung von Verfahren nach § 13b BauGB müssen bis 31.12.2019 erfolgen. Wie auch beim § 13 a BauGB kann auf eine formelle Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie auf die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

Die Fläche an Kemesbergweg erfüllt alle Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13b BauGB. Auch wenn das Gebiet heute im Außenbereich liegt, ist doch auf drei Seiten bereits eine nur einseitig bebaute Erschließung vorhanden (Verlautenheidener Straße, Kelmesbergweg, Großheidstraße). Die Fläche ist insgesamt nur 5.500 m² groß und zudem im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche vorgesehen.

Die Anwendung des § 13 b BauGB sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen, da eine Innenverdichtung grundsätzlich Vorrang hat. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen und der Möglichkeit, hier dringend benötigten Wohnraum in Verlautenheide schaffen zu können, sollte aus Sicht der Verwaltung eine beschleunigte Umsetzung des Vorhabens unterstützt werden.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis 06.03.2015 stattgefunden. Es waren ca.25 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin am 25.02.2015 erschienen. Bei der Veranstaltung wurden zwei Varianten vorgestellt. Die Anwesenden sprachen sich überwiegend für die Variante ohne Verlagerung der Bushaltestelle aus (Variante 2). Insgesamt wurden überwiegend verkehrliche Themen und Fragen zu Umweltbelangen diskutiert. Es wurde aber auch nach der Umsetzung bzw. nach einem möglichen Erwerb der Baugrundstücke gefragt.

Die eingegangenen vier Anregungen wurden in die Abwägung aufgenommen, auch wenn im nun beschleunigten Verfahren auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann. Die Niederschrift der Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt. (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit)

Die Anregungen führten dazu, dass die Variante 2 weiterverfolgt wird, ansonsten führten sie nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Parallel wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 9 davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

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

Die Anregungen führten ebenfalls dazu, dass die Variante 2 weiterverfolgt wird, ansonsten führten sie nicht zu einer Änderung der Planung.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 965 soll Planungsrecht geschaffen werden für 26 Wohneinheiten. Das städtebauliche Konzept (s. Anlage 6) sieht entlang der Verlautenheidener Straße zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen vor, im hinteren Bereich zwischen Kelmesbergweg und Großheidstraße 11 Einfamilienhäuser (vier Doppelhaushälften, drei Einzel- und vier

Reihenhäuser). Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird sich der Vorhabenträger über den städtebaulichen Vertrag verpflichten, hiervon 30 % der Wohneinheiten (mindestens 30% der Nettowohnbaufläche) im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die privaten Stellplätze werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser und der Hausgruppe als Carports entlang der privaten Stichstraße, ansonsten als Garagen oder Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Entlang des Kelmesbergwegs und der Großheidstraße werden im Plangebiet bzw. an das Plangebiet angrenzend Gehwege und Besucherparkplätze ergänzt. Die hierfür erforderliche Straßenplanung sowie die Übernahme der Kosten sollen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt außer über den Kelmesbergweg und die Großheidstraße über eine private Stichstraße. Eine Erschließung über die Verlautenheidener Straße ist nicht möglich, da dies bereits anbaufreier Bereich ist. Die Forderung des Landesbetriebes Straßenbau (Straßen NRW) nach einer Ergänzung der Straßenverkehrsfläche wurde berücksichtigt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Inzwischen wurde im Rahmen der Planung und des Baus zur Verbesserung der Ortseingangssituation die Ortsdurchfahrtsgrenze auf der Verlautenheidener Straße verschoben, so dass dieser Bereich seit dem 01.01.2017 in die Baulast der Stadt Aachen fällt. Die bereits vorher eingebrachten Belange des Landesbetriebes Straßenbau bleiben trotzdem berücksichtigt. Eine Veränderung ist nicht notwendig.

Im Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden mit einer GRZ von 0,4. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen entlang der Verlautenheidener Straße eine dreigeschossige Bebauung. Sie sollen als Mindest- und Maximalwerte festgesetzt werden, um die gemäß Lärmgutachten notwendigen Höhen der Gebäude sicherstellen. Ebenfalls aus Schallschutzgründen soll eine Baulinie sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Im übrigen Gebiet entsprechen die Höhen einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses. Zur Sicherstellung der Erschließung sollen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden, die auch die Entwässerung des Gebietes sicherstellen. Festsetzungen zur Dachform, zu Dachgauben und Dachdeckung sowie zur Abstimmung von Doppelhaushälften sollen das Einfügen in Umgebung gewährleisten.

Begrünungsmaßnahmen im Bereich der privaten Stichstraße sollen über den Städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Dabei wird von zwei Kindern pro Wohneinheit ausgegangen. Somit wäre maximal ein 520 m² großer Spielplatz zu realisieren. Gemäß dem Ratsbeschluss vom 18.09.2013 kann die Forderung nach 10 m² Spielfläche pro Kind um 50 % unterschritten werden, wenn z.B. in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Kinderspielplatz liegt. Das ist hier der Fall, sodass die geforderte Spielplatzfläche auf 260 m² reduziert werden kann.

Da sich in ca. 180 m Entfernung der Spielplatz „Großheidstraße“ mit einer Fläche von ca. 6.420 m² befindet, wird von einem zusätzlichen Spielplatz abgesehen. Dieser Spielplatz stellt für 52 zusätzliche Kinder ausreichend Platz zur Verfügung. Des Weiteren weist Verlautenheide rechnerisch bereits ein Überangebot von ca. 3.100 m² Spielplatzflächen auf. Anstelle eines zusätzlichen Spielplatzes soll der vorhandene Spielplatz „Großheidstraße“ durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Die

Kosten hierfür sollen vom Investor übernommen und bis Satzungsbeschluss vertraglich gesichert werden. Die gemäß Bauordnung NRW notwendigen Kleinkinderspielbereiche werden auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser nachgewiesen.

Bei einem Verfahren nach § 13 b BauGB ist zwar kein formaler Umweltbericht erforderlich, dennoch wurden im Rahmen des Verfahrens alle betroffenen Umweltbelange geprüft und die Ergebnisse bzw. Maßnahmen in der Begründung dargelegt sowie entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Regelungen sollen über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Ein wesentlicher Belang ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A 44 sowie der angrenzenden Verlautenheidener Straße (L 23) die Betrachtung der Lärmimmissionen. Zur Untersuchung der Auswirkungen und der erforderlichen Maßnahmen wurde ein Gutachten erstellt (IBK, 08/2017). Das Lärmgutachten geht bezüglich der Verkehrsbelastung auf der Verlautenheidener Straße von ca. 14.500 Kfz/24 h aus. Durch die in 130 m bis 190 m Abstand liegende Bundesautobahn A 44 ergibt sich eine ergänzende Beaufschlagung durch entsprechende Verkehrsgeräuschimmissionen. In der Summe werden innerhalb des Plangebietes Immissionen zur Tagzeit von mehr als 60 dB (A) und zur Nachtzeit von mehr als 55 dB (A) erwartet. Damit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Das Gutachten gibt die Maßnahmen vor, die erforderlich sind, um dennoch gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Für die geplanten Baufenster werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, durch die das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermieden bzw. verringert werden. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgelegt, innerhalb derer der Nachweis der jeweils erforderlichen Schalldämmmaße erforderlich ist. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche der Nachtzeit festgelegt, da sie den höchsten Schutzanspruch darstellen. In den schriftlichen Festsetzungen werden die einzuhaltenen Schalldämmmaße für Schlaf- und Kinderzimmern festgelegt. Für sonstige Aufenthaltsräume können je nach Raumart und Lärmpegelbereich auch die Tagwerte herangezogen werden. Der geplante Gebäuderiegel an der Verlautenheidener Straße bewirkt einen erheblichen Schallschutz für die dahinter liegenden Gebäude. Deshalb soll festgesetzt werden, dass dieser Baukörper zuerst errichtet werden muss.

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 13a und 13b BauGB gelten Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird eine Flächenversiegelung von ca. 3.030 m² ermöglicht.

Die Böden des Plangebietes weisen auf eine sehr hohe Naturbelassenheit auf. Durch die vorgesehene Planung werden Böden durch die nachfolgende Versiegelung und Bebauung zu 60 % zerstört. Damit liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor, die aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes jedoch als vertretbar eingestuft wird. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Es besteht außerdem der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Zur Abschätzung der Gefährdungspfade Boden – Mensch und Boden – Pflanzen wurden Bodenmischproben nach BBodSchV untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen bis zum Satzungsbeschluss vor.

Das Plangebiet ist als artenarmes Intensivgrünland einzustufen. Parallel zur ehemaligen Hofanlage verläuft zur Abgrenzung der ehemals hausnahen Gartenflächen eine ca. 50 m lange Weißdornhecke. Zum Kelmesbergweg steht am Rand des Plangebietes eine Baumreihe aus zwei mehrstämmigen Silberweiden, einer kleineren Weide und drei kleinkronigen Laubbäumen. Der Baumbestand kann nicht erhalten werden, da hier zur Erschließung der geplanten Gebäude der Gehweg anzupassen und die vorhandene Böschung auszugleichen ist.

Die Entwässerung des Gebietes konnte nach dem oben beschriebenen Abstimmungsprozess (RÜB Am Keilbusch) sichergestellt werden. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Quadriga, 8/2017), dass die Ableitung in die angrenzenden Mischwasserkanäle nachweist. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Schutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Reichswald. Deshalb bestehen besondere Anforderungen an die Ausführung und Anschlüsse der Leitungen. Diese werden über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Bebauung einer heute mindergenutzten Fläche, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine wirtschaftliche Nutzung bereits bestehender Verkehrsflächen gewährleistet werden kann. Die Bereitstellung von 26 Wohneinheiten soll einen Beitrag zur Verbesserung des angespannten Wohnungsmarktes in Aachen leisten. Die Bebauung führt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und schont damit Ressourcen, die ansonsten zur Neuschaffung der Infrastruktur herangezogen werden müssten. Die Umsetzung des Vorhabens setzt den Verlust von 6 Bäumen voraus, die an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches stehen. Es werden Flächen in Anspruch genommen, die landwirtschaftlich genutzt werden und schützenswerte Böden aufweisen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits bestehenden Verkehrsflächen wird dem Belang der Wohnraumbeschaffung Vorrang gegenüber dem Belang des Bodenschutzes eingeräumt.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, für den Bebauungsplan Nr. 965 - Verlautenheidener Straße / Kelmesbergweg - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Behörden
8. Städtebauliches Konzept
9. Baumbilanz