

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1075/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35053-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	30.10.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 -Krefelder Straße/ Soerser Weg- für den Bereich zwischen Tivoli-Stadion, Krefelder Straße, südlicher Zufahrt zum Sportpark Soers und Stadionparkhaus hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
28.11.2018	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung	
06.12.2018	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplante Änderung zur Kenntnis.

Sie stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB verzichtet werden kann und empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die IV. Änderung sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 -Krefelder Straße/ Soerser Weg- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplante Änderung zur Kenntnis. Er stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB verzichtet werden kann und beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die IV. Änderung sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 -Krefelder Straße/ Soerser Weg- in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Anlass der Änderung

Das Plangebiet bildet den südöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 888 – Krefelder Straße / Soerser Weg, der im Wesentlichen aufgestellt wurde, um Planungsrecht zu schaffen für den Neubau des Tivoli-Stadions von Alemannia Aachen. In diesem Bereich sollten, ergänzend zum Stadion, Gebäude errichtet werden, die in einem engen thematischen Zusammenhang damit stehen. Aus unterschiedlichen Gründen kam es nie zu einer Realisierung. In der Folge wurde der Bebauungsplan bereits im Jahr 2012 dahingehend geändert, dass auch gewerbliche Nutzungen ohne diesen Bezug zum Stadion zugelassen werden. Die Firma Trianel hat auf der Fläche unmittelbar südlich des Stadions ihren Firmensitz errichtet. Bei der damaligen Änderung wurden weder die überbaubaren Flächen, noch die maximalen Gebäudehöhen verändert. Sie wurden als Teil des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes lediglich übernommen. Bezogen auf den Trianelneubau hat sich auch gezeigt, dass die Höhenentwicklung in Relation zum Stadion stimmig ist.

Für den Bereich westlich des so genannten Wäldchens war früher der Bau eines Trainingszentrums für Alemannia Aachen vorgesehen. Mit dem Bau wurde bereits begonnen. Neben der Gründung und der Bodenplatte wurden jedoch nur Teile des Erdgeschosses errichtet, danach wurde der Bau nicht weitergeführt. Inzwischen sind die Bestrebungen, diese Fläche doch noch einer Bebauung zuzuführen, erfolgreich gewesen. Ein Unternehmen aus der EDV-Branche plant, hier ein Gebäude zu realisieren. Im Zuge der Planung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Prüfstand gestellt, insbesondere die zur Gebäudehöhe. Bisher ist diese für die Teilfläche westlich des Wäldchens 7,20 m niedriger als im Bereich des Trianelgebäudes. Hintergrund ist insbesondere die Annahme, dass eine Bebauung auf der Fläche aufgrund der Gründung, der Statik etc. nicht höher werden kann als das geplante Trainingszentrum, nämlich lediglich 3 Geschosse. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Bebauung aus Gründen der Gewährleistung überhaupt nicht realistisch ist. Die Fläche kann wahrscheinlich nur als Parkplatz genutzt werden. Entsprechend soll die Bebauung im nordwestlichen Teil des Plangebietes konzentriert werden, sinnvollerweise in gleicher Höhe wie das Trianelgebäude.

2. Inhalt der geplanten Änderungen

Aufgrund des erläuterten Ansiedlungswunsches ist eine erneute Prüfung der städtebaulichen Situation durchgeführt worden, die zum Ergebnis kam, dass eine durchgehend gleiche Höhe im kompletten Bereich des Plangebietes wünschenswert wäre. Im Änderungsverfahren bestand noch die Sorge, dass eine größere Höhe zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen könnte. Nach nochmaliger Prüfung ist jedoch festzustellen, dass der Neubau eine ausreichende Entfernung zur Wohnbebauung aufweist, so dass von einer Beeinträchtigung nicht auszugehen ist. Darüber hinaus ist wie zuvor erläutert davon auszugehen, dass im Bereich der alten Bodenplatte aus technischen Gründen ohnehin nur Stellplätze oder eine niedrigere Bebauung realisierbar sind. Dadurch rückt die neue Bebauung auch weiter von den angrenzenden Wohngebieten ab.

Mit der Nachverdichtung wird auch dem Ratsantrag der CDU und SPD von Mai 2018 Rechnung getragen, mit Flächenreserven schonend umzugehen und dem anhaltenden Bedarf an Gewerbeflächen auch mit einer größeren Gebäudehöhe nachzukommen.

Trotz der Lage in der „zweiten Reihe“ spielt der geplante Neubau eine wichtige Rolle im Gesamtkonzept für das Stadionumfeld. Daher ist eine hohe architektonische Qualität, insbesondere auch wegen der direkten Nachbarschaft zum Trianelbau, wichtig. Anders als bei Trianel wird jedoch ein Wettbewerb als nicht notwendig angesehen. Das Projekt sollte aber auf jeden Fall im Gestaltungsbeirat beraten werden.

3. Änderungs- und Offenlagebeschluss

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 -Krefelder Straße / Soerser Weg- sollen die festgesetzten Gebäudehöhen im Gewerbegebiet der II. Änderung auf ein einheitliches Maß von 173,70 m festgesetzt werden.

Die geplante Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Umweltbelange sind von der geplanten Änderung nicht betroffen. Daher soll die IV. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt und auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Die schriftlichen Festsetzungen werden nicht verändert.

Die Verwaltung empfiehlt, für die IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. 888 -Krefelder Straße / Soerser Weg- den Änderungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplan in der geänderten Fassung öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Begründung
5. Schriftliche Festsetzungen