

<b>Vorlage</b>		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
<p><b>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</b></p>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
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.

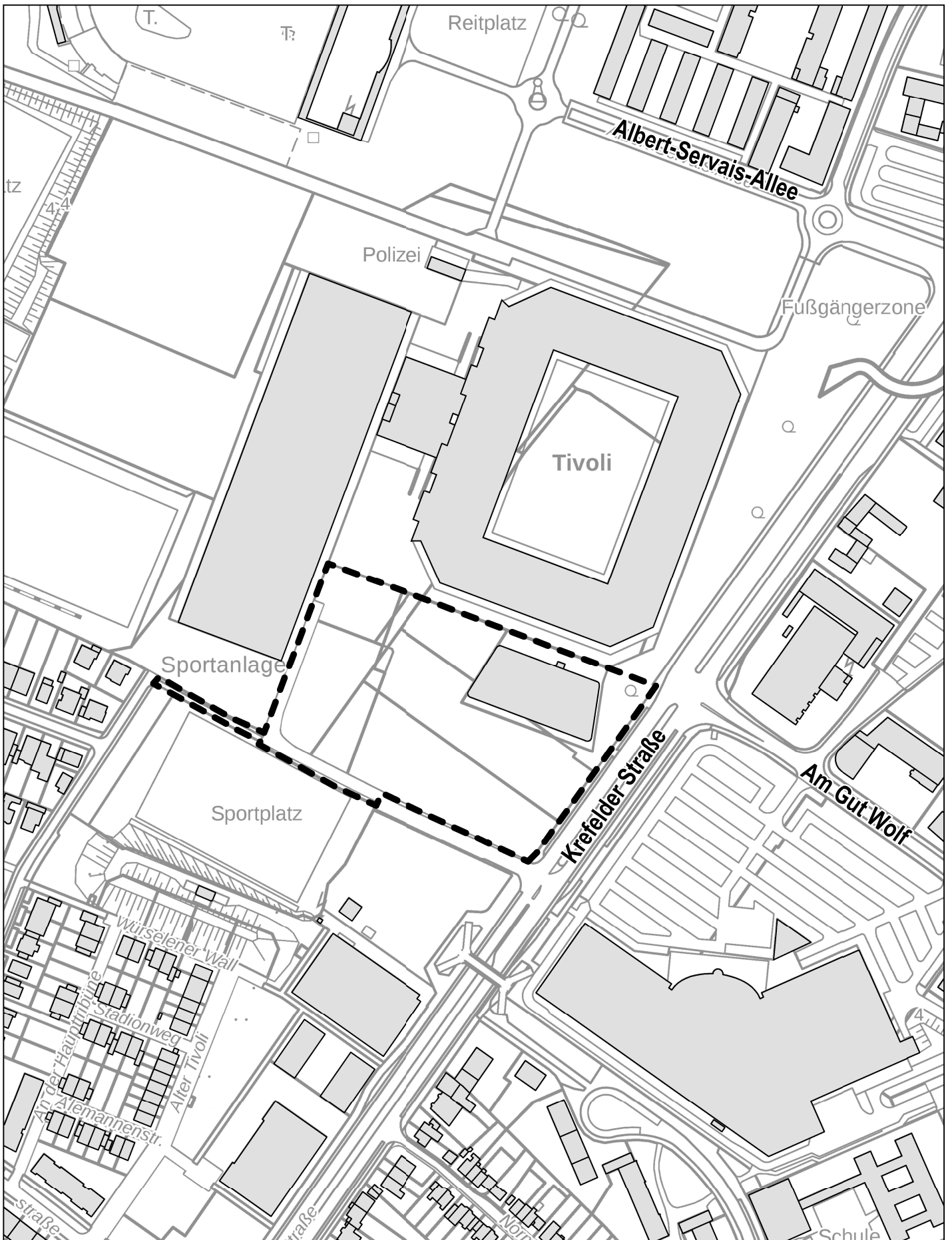
Die geplante Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Umweltbelange sind von der geplanten Änderung nicht betroffen. Daher soll die IV. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt und auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Die schriftlichen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

# IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 - Krefelder Straße / Soerser Weg (Sportpark Soers) -





# IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 - Krefelder Straße / Soerser Weg (Sportpark Soers) -





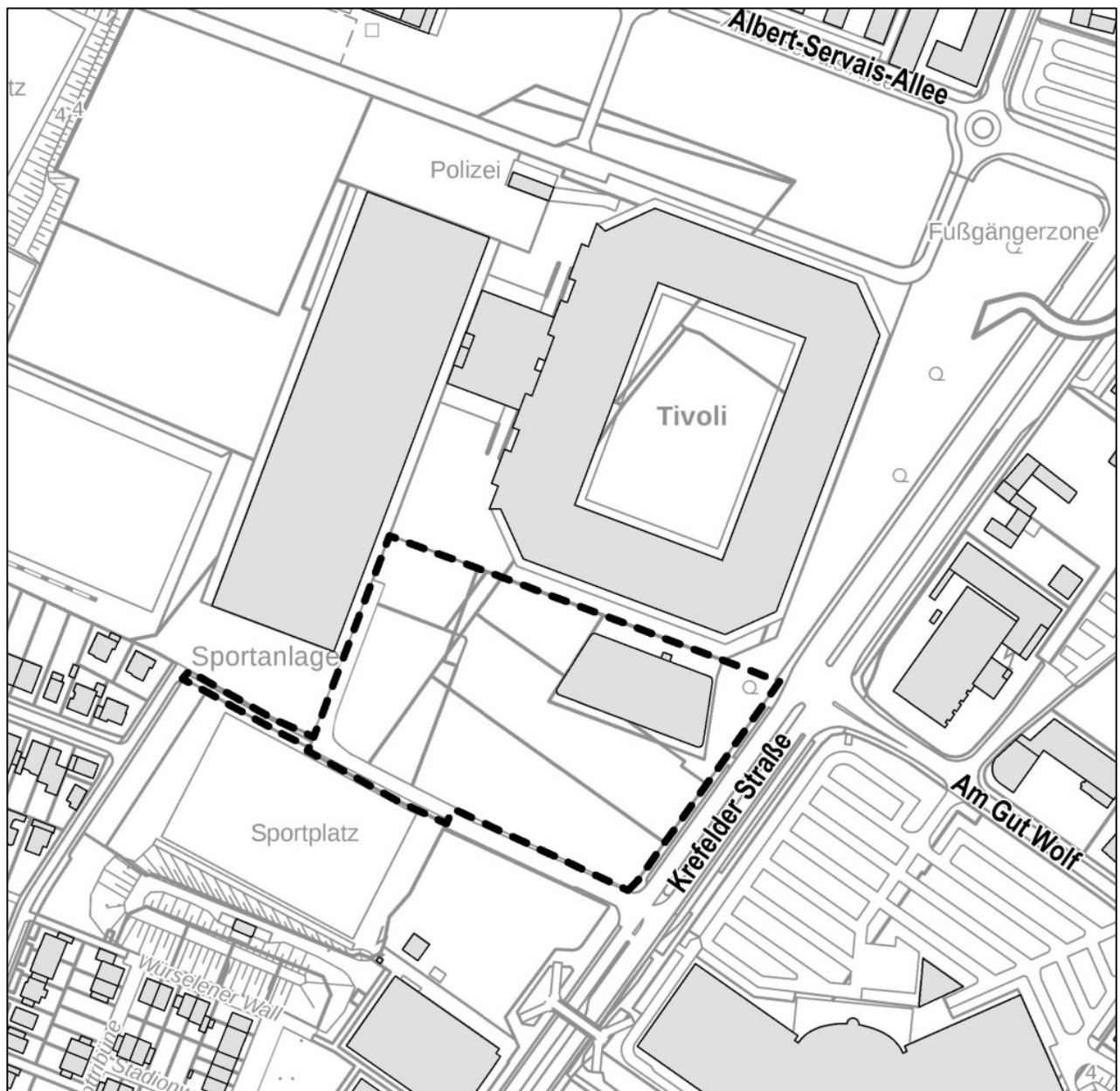




## Begründung zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 -Krefelder Straße / Soerser Weg-

zur öffentlichen Auslegung

für den Bereich zwischen Tivoli-Stadion, Krefelder Straße, südlicher Zufahrt zum Sportpark Soers und Stadionparkhaus im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Bestehendes Planungsrecht.....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>4</b>
4.1	Gebäudehöhe .....	4
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>4</b>



## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Aachener Innenstadt, direkt an der Krefelder Straße. Es liegt im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg im Bereich zwischen Tivoli-Stadion, Krefelder Straße, südlicher Zufahrt zum Sportpark Soers und Stadionparkhaus.

### **1.2 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet bildet den südöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 888 – Krefelder Straße / Soerser Weg, der im Wesentlichen aufgestellt wurde, um für den Neubau des Tivoli-Stadions von Alemannia Aachen Planungsrecht zu schaffen. 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 mit der II. Änderung dahingehend angepasst, dass auch gewerbliche Nutzungen ohne einen 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.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt neben Verkehrs-, privaten und öffentlichen Grünflächen ein Gewerbegebiet fest. Innerhalb der überbaubaren Fläche werden zwei unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen.

Der Geltungsbereich der IV. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 – Krefelder Straße / Soerser Weg (Sportpark Soers) – und hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

## **2. Anlass der Planung**

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.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der geplanten Änderung soll ein weiteres Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche mit einer Gebäudehöhe von 173,70 m realisiert werden können. 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 II. 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.

#### **4. Begründung der Festsetzungen**

##### **4.1 Gebäudehöhe**

Bezogen auf den Trianelneubau hat sich gezeigt, dass die Höhenentwicklung in Relation zum Stadion stimmig ist. Mit einer einheitlich festgesetzten Gebäudehöhe ist davon auszugehen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild von der Krefelder Straße aus nicht gestört wird und sich eine Bebauung mit der angepassten Höhe gut in das Ensemble einfügen würde.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe, beispielsweise durch technische Aufbauten und Solaranlagen, wird in den Schriftlichen Festsetzungen geregelt und bleibt von der Änderung unberührt.

##### **5. Auswirkungen der Planung**

Durch die IV. Änderung sind keine relevanten Auswirkungen auf Umwelt und Verkehr zu erwarten.

##### **6. Kosten**

Durch die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 entstehen der Stadt Aachen voraussichtlich keine Kosten.

##### **7. Plandaten**

Die Größe des Plangebietes beträgt 23.240 m<sup>2</sup>.

Diese teilen sich im Vergleich mit der II. Änderung unverändert wie folgt auf:

Gewerbegebiet	12.520 m <sup>2</sup>
Grünflächen	9.220 m <sup>2</sup>
davon Öffentliche Grünflächen	6.310 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.910 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.500 m <sup>2</sup>
davon Öffentliche Verkehrsflächen	990 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	510 m <sup>2</sup>

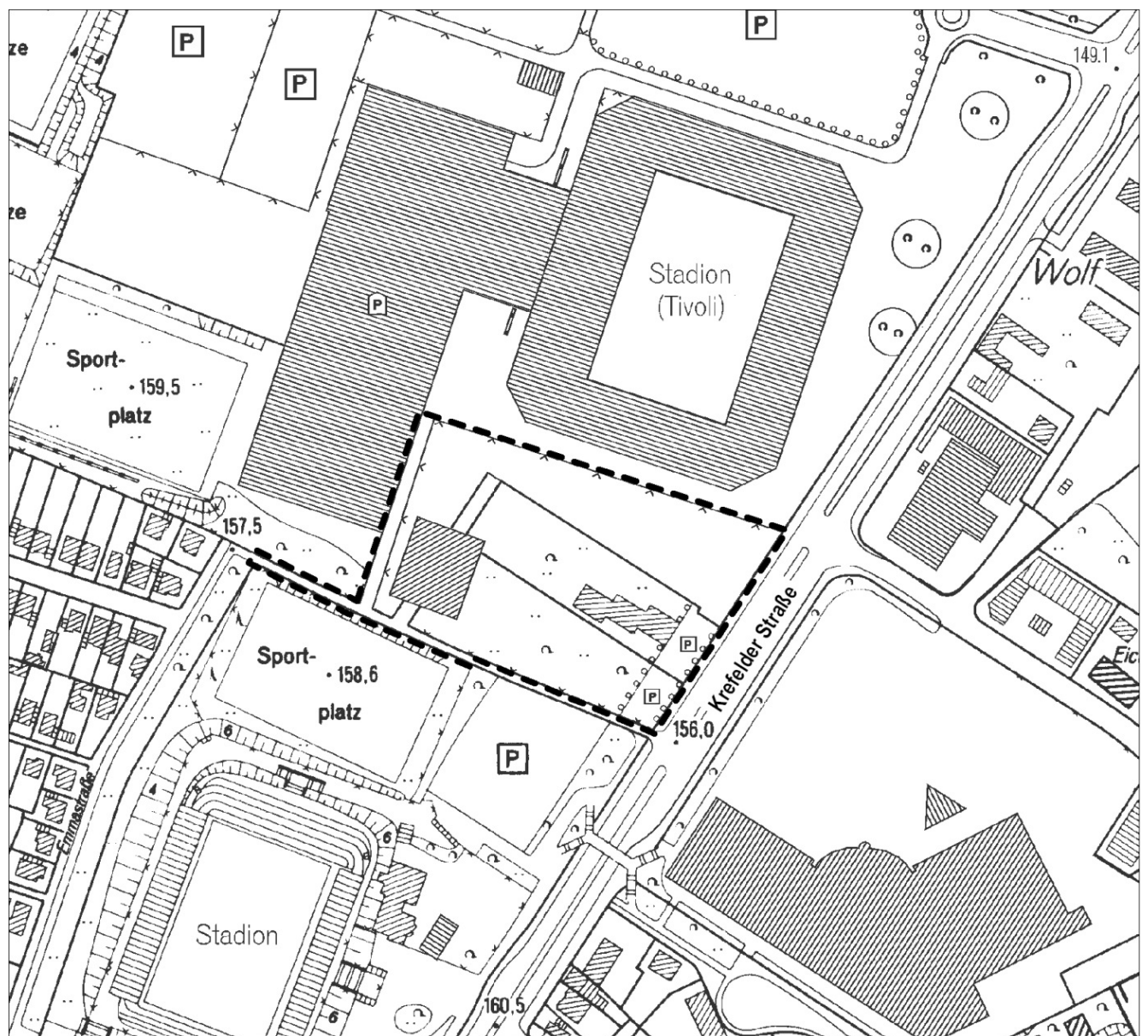


## Schriftliche Festsetzungen zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888

### - Krefelder Straße / Soerser Weg (Sportpark Soers) -

für den Bereich zwischen Tivoli-Stadion, Krefelder Straße, südlicher Zufahrt zum Sportpark Soers und Stadion-  
parkhaus im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

(Stand: 05.11.2018)



Lage des Plangebietes

Gemäß

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

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gewerbegebietes sind folgende gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Darüber hinaus sind folgende gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten

### 2. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf im Ausnahmefall durch technisch, für den Betrieb des Gebäudes erforderliche Anlagen der Gebäudetechnik überschritten werden. In einer Tiefe von 20 m ab der entlang der Krefelder Straße festgesetzten Baugrenze sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe unzulässig.

Durch Photovoltaik-Anlagen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Innerhalb der überbaubaren Fläche unmittelbar südlich des Stadions wird für die der Krefelder Straße zugewandten Gebäudeteile eine Mindesthöhe von 168,90 m über NHN festgesetzt.

### 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In einer Tiefe von 20 m ab der entlang der Krefelder Straße festgesetzten Baugrenze sind offene Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen unzulässig.

### 4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Ein Anschluss an die Krefelder Straße ist ausschließlich innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereiches zulässig.

### 5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der mit „CC“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche wird der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Für die Fassaden in diesem Bereich muss für Büroräume das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Gebäuden (erf  $R'_{w, res}$ ) von mindestens 35 dB nachgewiesen werden.

Innerhalb der mit „BB“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche wird der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Für die Fassaden in diesem Bereich muss für Büroräume das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Gebäuden (erf  $R'_{w, res}$ ) von mindestens 30 dB nachgewiesen werden.



## **6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen**

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann in Bereichen verzichtet werden, in denen Photovoltaik-Anlagen errichtet werden.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro 5 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm anzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

## **7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Die heute vorhandene Höhenlage darf im Übergang zu dem in der privaten Grünfläche vorhandenen Baumbestand nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume sind nicht zulässig.

## **Hinweise**

### **1. Kampfmittel**

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmenzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

### **2. Bodendenkmäler**

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren.

### **3. Kriminalprävention**

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) der Polizei Aachen bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

### **4. Schallbelastung im Plangebiet**

Der allgemeine Sportlärm (Trainingsbetrieb) verursacht nach den Berechnungsergebnissen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der geplanten gewerblichen Nutzung. Wenn jedoch im Tivolistadion ein Spiel stattfindet, kann eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Beurteilungszeitraum auftreten. Künftige Bauherren im Plangebiet müssen mit diesem Umstand rechnen. Besondere Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten. Zu den möglichen Belästigungen zählt auch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Umfeld des Stadions vor und nach einem Fußballspiel.