

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0766/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.03.2008 Verfasser: FB 61/01 // Dez. III									
Bebauungsplan Nr. 901 - Kreuzstraße - A. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden C. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.04.2008</td> <td>B 3</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>03.04.2008</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	02.04.2008	B 3	Anhörung/Empfehlung	03.04.2008	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
02.04.2008	B 3	Anhörung/Empfehlung								
03.04.2008	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 13a Abs. 3 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 901 - Kreuzstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 13a Abs. 3 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 901 - Kreuzstraße - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Der Sportplatz zwischen der Kreuzstraße und dem Lindenweg in Aachen-Haaren soll aufgegeben und an die Neuköllner Straße verlegt werden. Auf dem freiwerdenden Grundstück soll für ca. 52 Wohngebäude Planungsrecht geschaffen werden

Für das Plangebiet wurden zwei Entwurfsvarianten erarbeitet und in der Programmberatung dem Planungsausschuss am 06.09.2007 und der Bezirksvertretung Aachen-Haaren am 10.10.2007 vorgestellt.

Der Planungsausschuss hat die Programmberatung unverändert beschlossen, allerdings wurde die Verwaltung in der Diskussion beauftragt zu prüfen, ob es für Haaren nicht sinnvoll sein könnte, auch andere Wohnformen als Einfamilienhäuser, beispielsweise altengerechtes Wohnen, an dieser Stelle in Erwägung zu ziehen. Darüber hinaus solle geprüft werden, ob die Anzahl der 6 Einzelgebäude am Hang nicht reduziert und damit eine Erhaltung des Baumbestandes möglich sei.

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren hat die Programmberatung einstimmig beschlossen und dabei der Variante B den Vorzug gegeben.

Der Sportausschuss hat sich in seiner Sitzung am 07.02.2008 einstimmig für die Realisierung der Sportbaumaßnahmen auf dem städtischen Gelände Neuköllner Straße ausgesprochen. Er hat dem Planungsausschuss empfohlen, den Baubeschluss für die Sportanlagen zu fassen, was dieser in seiner Sitzung vom 28.02.2008 einstimmig getan hat.

Der Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 die Planung und die Beurteilung aus Umweltsicht einstimmig zur Kenntnis genommen

Der Bebauungsplan Nr. 901 - Kreuzstraße - dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Wenn auch in diesem Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Planungsstadium über die zukünftige Bebauung des Sportplatzes zu informieren. In der Zeit vom 22.10. - 05.11.2007 wurde daher die Planung im Bezirksrathaus in Haaren ausgestellt. In einer Informationsveranstaltung am 24.10.2007 hatten die Bürger die Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern. Die Planung ist zusätzlich im Internet einsehbar.

A. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben die Bürger regen Gebrauch gemacht.

In der Veranstaltung waren ca. 35 Personen erschienen. Insgesamt wurden von 14 Bürgerinnen und Bürgern schriftliche Äußerungen zur Planung abgegeben.

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Die Niederschrift der Informationsveranstaltung ist als Anlage beigefügt.

Einige Bürger übten grundsätzlich Kritik daran, dass der Sportplatz verlegt und das Gelände bebaut wird. Kritisiert wurde auch die Bearbeitung im “beschleunigten“ Verfahren mit dem Verzicht auf die Umweltprüfung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Spielbetrieb auf dem Sportplatz war durch dauernde Vernässung auch in wärmeren Jahreszeiten ständig beeinträchtigt, außerdem besteht ein Immissionskonflikt zwischen der Sportnutzung und der angrenzenden Wohnbebauung. Die Verlagerung des Sportplatzes ist schon seit vielen Jahren ein Thema und kann mit der Errichtung eines neuen Sportplatzes an der Neuköllner Straße nun realisiert werden.

Das beschleunigte Verfahren verfolgt die gleichen Ziele wie die sogen. Bodenschutzklausel des §1 BauGB. Ein Planungsgrundsatz der Bodenschutzklausel ist es, nicht etwa zusätzliche Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmen, sondern statt dessen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorzuziehen. Das beschleunigte Verfahren ist vom Gesetzgeber eingeführt worden, um entsprechende Bauleitplanverfahren gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten an den Siedlungsrandern zu begünstigen. Dies bietet neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Möglichkeit, vorhandene technische und soziale Infrastruktureinrichtungen besser auszunutzen.

Ein wichtiges Thema sowohl in der Informationsveranstaltung als auch in den schriftlichen Eingaben ist die Erschließung des Gebietes.

Gewünscht wird eine zusätzliche Pkw-Anbindung des Plangebietes an die vorhandenen Straßen, wobei sowohl der Lindenweg als auch die Kreuzstraße als möglicher Anknüpfungspunkt genannt werden. Befürchtet wird zudem, dass sich die Verkehrsbelastungen auf der Kreuzstraße vervierfachen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anbindung des Plangebietes an die Kreuzstraße war sowohl in der Ämterbeteiligung als auch bei der Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Haaren Thema der Diskussion. Zu prüfen waren nun eine Ringerschließung mit zwei Anbindungen an die Kreuzstraße sowie eine Querverbindung zwischen Lindenweg und Kreuzstraße.

1. Ringerschließung:

Die zentrale Erschließung an der Kreuzstraße wurde genau an der Stelle geplant, wo heute die Zufahrt zum Sportgelände ist. Hier sind die Höhenlage des Sportplatzes und der Kreuzstraße identisch. Im südwestlichen Abschnitt der Kreuzstraße liegt das Plangebiet ca. 7 m (nach den Abgrabungen ca. 5 m) höher als die Straße, was eine sinnvolle Pkw-Anbindung in diesem Bereich unmöglich macht.

Im nordöstlichen Abschnitt der Kreuzstraße liegt das Plangebiet etwa 5 m tiefer als die Kreuzstraße (nach der Anschüttung 3 m), so dass hier eine weitere Pkw-Anbindung möglich wäre.

Zur Ermöglichung einer Ringerschließung könnte gegenüber dem Flurstück 448 (Kreuzstraße 40) eine zweite Anbindung an die Kreuzstraße vorgesehen werden. Dadurch entfielen eine

Wendeanlage innerhalb des Plangebietes. Die Anbindung an den Lindenweg würde über einen Fußweg mit Treppenanlage erfolgen.

2. Querverschließung

Eine Anbindung an den Lindenweg wurde zum Einen im Bereich des geplanten Spielplatzes geprüft. Hier würde eine Anbindung gegenüber Haus Lindenweg Nr. 15 bzw. 17 auf einer Entfernung von ca. 15 m einen Höhenunterschied von ca. 4 m überwinden, was ein Gefälle von etwa 27% zur Folge hätte. Diese Stelle kommt damit für eine öffentliche Erschließung nicht in Frage.

Zum anderen wurde eine Anbindung für PKW neben dem Haus Lindenweg Nr. 2 / 2a gegenüber dem Haus Lindenweg 27 untersucht. Diese Erschließung stellt eine direkte Verbindung von der Kreuzstraße zum Lindenweg her und führt damit planerisch zu keiner weiteren Erschließung von Teilbereichen des Plangebietes. Von dieser Querverschließung durch das Gebiet müssen 2 Straße jeweils mit einer Wendeanlage am Ende vorgesehen werden. Von diesen zwei Straßen zweigen dann weitere Stichwege ab, um die innenliegenden Grundstücke zu erschließen.

Anlass für diese eingehende Prüfung der Erschließung war die Sorge der Anwohner an der Kreuzstraße, dass diese mit zu viel zusätzlichem Verkehr belastet würde. Die Verkehrsprognose ist weiter unten aufgeführt und führt zu dem Ergebnis, dass der aus dem Plangebiet zu erwartende zusätzliche Verkehr grundsätzlich keine unzumutbare Belastung für die Anwohner an der Kreuzstraße darstellen würde. Aufgrund der in der Bürgerinformation und in der Bezirksvertretung Aachen-Haaren vorgebrachten Anregungen wurde allerdings nochmals geprüft, wie eine zusätzliche Anbindung an die Lindenstraße ermöglicht werden kann. Ergebnis ist, dass die geplante Straße, um ein Gefälle von etwa 8,7 % zu erreichen, in einem Einschnitt den Hang gelegt werden muss. Die Verkehrsfläche wird auf ca. 8-13 m verbreitert werden müssen, da auch die Böschungsfäche an der Seite zum Grundstück Lindenweg Nr. 2 Teil der Verkehrsfläche im Plangebiet werden muss. An der anderen Straßenseite kann die Böschung auf das angrenzende Baugrundstück gelegt werden, wodurch allerdings die überbaubare Fläche um ca. 2 m schmaler werden und der angrenzende Streifen öffentlicher Grünfläche um etwa 6 m gekürzt werden muss, damit hier noch ein sinnvoll nutzbares Grundstück entsteht.

Die Verkehrsbelastungen aus dem neuen Plangebiet wurden in einer Prognoseberechnung ermittelt. Bei einer bewusst sehr hohen Grundannahme von 4 Einwohnern je Einfamilienhaus, also 208 Einwohnern in dem Gebiet, sind über den Tag verteilt ca. 312 Fahrten zu erwarten. Diese verteilen sich zu 35% (=109/Tag) auf Fahrten zur Arbeit und zur Ausbildung, zu 65% (=203/Tag) auf Einkaufs- und Freizeitfahrten.

Die Fahrten zur Arbeit/Ausbildung konzentrieren sich in der Prognose auf die Zeiten von 7.00 bis 8.30 Uhr und auf die Zeit von 17.00 bis 18.00 Uhr (jeweils 55 Fahrten je Richtung, dies entspricht morgens ca. 19 Fahrten je 30 Minuten und abends ca. 28 Fahrten je 30 Minuten). Die Einkaufs- und Freizeitfahrten verteilen sich auf die Zeit von 8.30 bis 19.00 Uhr, dies ergibt durchschnittlich 5 Fahrten je 30 Minuten.

Eine exakte Differenzierung dieser Werte auf beide Anbindungen ist nicht möglich, so dass in der Prognose von eine 50/50-Verteilung ausgegangen wird.

Es ergeben sich folgende Werte:

morgens und Abends jeweils ca. 10 bzw. 15 Fahrten je 30 min (Arbeit/Ausbildung)

tagsüber jeweils ca. 3 Fahrten je 30 min (Einkaufs- und Freizeitfahrten)

Diesen Verkehr alleine über die Kreuzstraße zu führen würde eine vertretbare zusätzliche Verkehrsmenge darstellen, verteilt auf zwei Anbindung handelt es sich daher nach Einschätzung der Verwaltung um eine Erhöhung in einem verträglichen Rahmen.

Eines der weiteren wesentlichen konkreten Themen der Eingaben ist die geplante Bebauung entlang der Kreuzstraße. Die Anwohner der Kreuzstraße haben in den Eingaben nochmals die Bedenken vorgebracht, die sie bereits in der Anhörungsveranstaltung geäußert haben.

Kritisiert werden der Abstand der geplanten Gebäude zur Straße, die Gebäudehöhe, die Stellung der Gebäude und die Bauweise.

Gewünscht werden an der Straße nur Einzelhäuser, die giebelständig mit einem Abstand von 7 m zur Straße errichtet werden sollen.

Bedenken haben die Anwohner wegen der Gebäudehöhe, sie befürchten, dass statt der dargestellten zweigeschossigen Bebauung später faktisch drei Geschosse und damit deutlich höhere Gebäude errichtet werden können.

Insgesamt wurde deutlich, dass die Anwohner der Kreuzstraße sich für die ihren Grundstücken gegenüberliegende Bebauung eine ähnliche Bauform wünschen, wie sie im Bestand bereits vorhanden ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Doppelhäuser sollen insgesamt von der Kreuzstraße in den inneren Bereich des Plangebietes verlegt werden. Entlang der Kreuzstraße soll festgesetzt werden, dass hier nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

An der Kreuzstraße haben die Baufenster im südwestlichen Abschnitt einen Abstand von 6 m zur Straße, im mittleren und nordöstlichen Abschnitt beträgt der Abstand 4 m, weil hier aufgrund der Eingaben der Bürger giebelständige Gebäude errichtet werden sollen.

Damit könnte zwar auch der größte Anteil des vorhandenen Baumbestandes an dieser Stelle erhalten werden, da dies aber aufgrund der zu erwartenden Erdarbeiten kaum zu gewährleisten ist, soll hier ein Baum je Grundstück wieder angepflanzt werden.

Entlang der Kreuzstraße werden auf gesamter Länge nur Einzelhäuser festgesetzt, im südwestlichen Abschnitt mit maximal einem Vollgeschoss. Dadurch reduziert sich die Anzahl der Hauseinheiten an der Kreuzstraße von 18 Doppelhaushälften auf 11 Einzelhäuser. Pro Gebäudeabschnitt werden die Höhen der Traufen und Firstlinien festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Topographie werden die Höhenwerte südwestlich der Anbindungsstraße allerdings oberhalb der Werte der Bestandsbebauung an der Kreuzstraße liegen.

Für die Bebauung entlang der Kreuzstraße sollen geneigte Dächer festgesetzt werden, südwestlich der Anbindungsstraße in traufständiger Gebäudestellung, nordöstlich der Anbindungsstraße in giebelständiger Gebäudestellung. Dadurch wird einerseits das Erscheinungsbild der Neubebauung an der Kreuzstraße aufgelockert. Andererseits wird ein optisches Heranrücken der Neubebauung südwestlich der Anbindungsstraße durch die Traufständigkeit vermieden, weil diese Gebäudestellung und die Ausrichtung der Dächer dem Geländeverlauf entsprechen.

Nebenanlagen werden innerhalb des gesamten Plangebietes in den Vorgartenbereichen eingeschränkt. Einfriedungen durch Mauern sollen ebenfalls innerhalb des Plangebietes eingeschränkt werden und lediglich als Stützmauer möglich sein.

Die Anwohner befürchten, dass die Kreuzstraße durch die Baufahrzeuge stark beschädigt werde, insbesondere da sehr viele Fahrten im Zusammenhang mit den Abgrabungen und Anschüttungen im Gelände erforderlich sein werden, und sie bei einer Reparatur der Straße erneut zu den Kosten herangezogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Kreuzstraße von Tonbrennerstraße bis Am Haarberg befindet sich aus visueller Sicht überwiegend in einem technischen Zustand, der zumindest in den nächsten Jahren keiner Erneuerung bedarf. Auf den Gehwegbereich vor dem Sportplatz trifft dies allerdings nicht zu. Er dürfte reparaturbedürftig wenn nicht sogar erneuerungswürdig sein.

Unter Berücksichtigung dessen, dass bedingt durch die künftigen Hochbaumaßnahmen entlang des Gehweges und überhaupt bedingt durch das gesamte Projekt, dieser auf alle Fälle repariert bzw. erneuert werden muss, ist vorgesehen, den künftigen Erschließungs-/Vorhabenträger diesbezüglich zu verpflichten.

Somit werden grundsätzlich keine abrechenbaren Kosten entstehen, die die Anlieger der Kreuzstraße zu tragen hätten.

Bei durch Baustellenverkehr entstehenden Straßenschäden gilt das Verursacherprinzip.

Thematisiert wurden auch die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum. Der in der Bürgerinformation vorgestellte Entwurf sah an der zentralen Erschließung insgesamt 12 Besucherparkplätze vor. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,3 Stellplätzen je Wohngebäude im Innenbereich des Gebietes. (12 Stellplätze/ 34 Wohngebäude)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anzahl der Parkplätze innerhalb des Gebietes wird auf 21 erhöht. Gleichzeitig wird durch die Verlagerung der Doppelhäuser in das Gebiet die Anzahl der Wohngebäude im inneren Bereich des Plangebietes erhöht. Trotzdem ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen und somit fast eine Verdoppelung des Wertes. (Neu: 21 Stellplätze /41 Wohngebäude).

Auf den Privatgrundstücken wird durch die Festsetzung, dass die Garagen mindestens 5 m Abstand vom Straßenrand halten, gewährleistet, dass auch vor den Garagen noch ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden kann.

Ein Wunsch der Bürger war, dass die markanten Bäume erhalten bleiben sollen, insbesondere die Bäume an der Kreuzstraße. Im weiteren wird für die gerodeten Bäume ein Ersatz gefordert. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob nicht auf einen Teil der geplanten Gebäude am nordöstlichen Rand verzichtet werden könne, um die Bäume zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet befindet sich sehr viel jungwüchsiger Baumbestand, der aufgrund des dichten Standes weitgehend einen Stangenholzcharakter aufweist. Einzelne Bäume unterliegen aufgrund der Baumart in Verbindung mit dem Stammumfang den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Von diesen gibt es jedoch keinen besonders markanten, das Ortsbild prägenden Baum, der aus fachlicher Sicht als einzelner Baum als zu erhalten festzusetzen wäre; die Kompensation soll durch die Festsetzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen.

Der Entwurf für die Bebauung des Sportplatzes an der Kreuzstraße ist so angelegt, dass 6 Gebäudereihen in Südwest-Lage errichtet werden können. Diese für die Besonnung und Belichtung sehr günstige Gebäudeausrichtung wird bereits durch die Ausrichtung des Sportplatzgeländes ermöglicht. Eine dieser Gebäudereihen ist an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, wo sich heute eine mit Gehölz bestandene Böschungfläche befindet.

Die Topografie, die für den Bau des Sportplatzes stark verändert wurde, soll mit der Erschließung des Geländes wieder dem ursprünglich geneigten Gelände am Hang des Haarberges angenähert werden. Dies ermöglicht es, vor allem am nordöstlichen Rand des Plangebietes im Bereich der Böschung Gebäude zu errichten, die eine äußerst gute Belichtung sowie einen hervorragenden Blick über das Plangebiet, den Ortskern von Haaren zum Aachener Stadtzentrum bieten.

Nur wenn auf die Häuserreihe an der nordöstlichen Plangebietsgrenze verzichtet wird ist der Erhalt der gehölzdominierten Hangfläche möglich. Um dann aber die entsprechende Anzahl an Einfamilienhäusern auf dem Restgrundstück zu realisieren, müssten die Grundstücke deutlich verkleinert werden, wodurch wiederum ein Wohngebiet entstehen würde, was sich nicht in die relativ großzügige Bebauungsstruktur am Haarberg einfügt. Es ist gerade Ziel dieses städtebaulichen Entwurfs, ein Wohngebiet zu entwickeln, dass sich mit Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücken zwischen knapp 300 qm bis ca 600 qm Größe in die Umgebung einfügt. Auch aus Umweltsicht wurde die Planungsempfehlung ausgesprochen, für die vorgesehene Bebauung einen möglichst hohen nichtversiegelten Anteil/Grünanteil vorzusehen, der z.B. mittels einer GRZ von ca. 0,3 erreicht werden kann.

Bei der Böschungfläche handelt es sich wie auch bei den umliegenden Flächen um Bauland innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Dies muss bei der Planung

berücksichtigt werden, denn die Stadt Aachen ist gehalten, wirtschaftlich mit ihrem Besitz zu haushalten, was auch die angemessene Vermarktung von städtischen Flächen beinhaltet. Bei einem Verzicht auf die Böschungsfäche wäre schlussendlich nicht mehr die Kaufpreissumme zu erzielen, die für die Verlagerung des Sportplatzes an die Neuköllner Straße erforderlich ist und damit das gesamte Projekt nicht realisierbar.

Aufgrund der genannten städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründe soll der Bebauung des nordöstlichen Plangebietsrandes der Vorzug vor dem Erhalt der gesamten Gehölzzone gegeben werden.

Um im nordöstlichen Abschnitt aber eine Abschirmung zu den Nachbargrundstücken zu erhalten, soll dort am Plangebietsrand auf den neuen Privatgrundstücken ein 5 m breiter Streifen zum Erhalt der dort vorhandenen Bäume und Sträucher festgesetzt werden.

Auch am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes werden die vorhandenen Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt. An der Kreuzstraße sollen Festsetzungen getroffen werden zum Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken. Durch die zusätzlich als Grundstückseinfassung anzupflanzenden Hecken sowie die Straßenbäume wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes erzielt.

In den schriftlichen Eingaben wurde die Entwässerung des Gebietes und die Bodenqualität thematisiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Entwässerungsplanung wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, das die Planung erstellt. Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden, die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser erfolgt in die vorhandenen Kanäle (Trennsystem) im Lindenweg. Nur die Gebäude an der Kreuzstraße werden an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Kreuzstraße angeschlossen, dessen Volumen ausreichend groß ist, um von 11 weiteren Gebäuden das Schmutzwasser aufzunehmen. Das Niederschlagswasser der Gebäude an der Kreuzstraße darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht ungedrosselt in den Kanal eingeleitet werden. Aus diesem Grund müssen für 10 der geplanten 11 Gebäude Hausanschlussleitungen mit Verbindung zum Abwassersystem innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden. Diese Verbindung wird über Leitungsrechte zu den vier Stichwegen ermöglicht. Das nördlichste Haus an der Kreuzstraße kann nicht ohne weiteres an das Leitungssystem innerhalb des Plangebietes angeschlossen werden, sodass dieses als einziges auch für das Niederschlagswasser einen Anschluss an den Kanal in der Kreuzstraße bekommen soll. Die geplante Rückhaltung wird unterirdisch im Bereich der südlich vorgesehenen Wendeanlage vorgenommen und über die Böschung dem Trennsystem unterhalb des Lindenweges zugeführt.

Für den Standort liegt keine Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen vor.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Dem Fachbereich Umwelt liegt ein Gutachten

„Gefährdungsabschätzung Bebauungsplan Kreuzstraße – Aachen-Haaren“ von der BGU vom 26.6.2007 vor.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse bestehen aus bodenschutzrechtlicher Hinsicht bei Einhaltung bestimmter Auflagen/Bedingungen keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.

Die vollständige Entfernung des Sportplatzunterbaus mit anschließender Aufbringen einer mind. 30 cm mächtigen unbelasteten Bodenschicht (Mutterboden) wird empfohlen. Sollte der Unterbau nicht entfernt werden, ist aufgrund der erhöhten Blei- und Cadmiumgehalte eine 60 cm mächtige unbelastete Bodenschicht aufzubringen. In den schriftlichen Festsetzungen wird dies entsprechend aufgenommen.

In dem nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren werden zum Aushub und zur Separierung des Materials entsprechende abfallrechtliche Auflagen erteilt.

Es wurde seitens der Bürger vorgeschlagen den Kinderspielplatz in den Bereich der nordöstlichen Böschung zu verlegen, da er dort ohne Treppenanlage erreichbar sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Dies ist ein Trugschluss, da für die Eltern und Kinder aus dem Bereich südwestlich des Plangebietes der Spielplatz immer nur erreichbar ist, wenn sie eine Straße bergauf gehen oder fahren bzw. die Treppe an der Schule benutzen. Zusätzlich wird der Spielplatz aber für alle Bewohner außerhalb des Gebietes von der Kreuzstraße aus erreichbar sein. Durch die Lage an der heutigen Treppe ist der Weg für Bewohner südwestlich des Plangebietes kürzer, als wenn er an das andere Ende des Plangebietes verschoben wird.

In einer schriftlichen Eingabe wurde kritisiert, dass der Entwurf "A" mit den Terrassenwohnungen an der nordöstlichen Böschung nicht zur Umsetzung kommt, obwohl damit auch andere Wohnformen als das Einfamilienhaus realisiert werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Da die Bezirksvertretung und der Planungsausschuss sich in der Programmberatung beide für die Variante "B" ausgesprochen haben, wurde dieser Entwurf nun auch als Rechtsplanentwurf weiter ausgearbeitet. Für das Plangebiet soll die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude getroffen werden, allerdings soll mit dem Blick auf die Möglichkeit, auch andere Wohnformen anzubieten, im mittleren Abschnitt der der nordöstlichen Gebäudereihe maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sein, damit hier ggf. z. B. auch noch mehrere kleinere Wohnungen in einem Gebäude errichtet werden können. Die Anzahl der Besucherstellplätze wurde gegenüber dem Entwurf aus der Bürgerinformation deutlich erhöht (s.o.), so dass auch bei mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude ausreichend Parkplätze vorhanden sein werden.

B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden

An der Planung wurden 8 Behörden frühzeitig beteiligt. Außer dem BUND hat keine weitere Stelle Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Bedenken richten sich generell gegen die Verlagerung des Sportplatzes sowie der Eingriff in den Gehölzbestand rund um den Sportplatz.

Diese Bedenken wurden bereits in den Eingaben der Bürger thematisiert, auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen.

C. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Mit der Verlagerung des Sportgeländes an die Neuköllner Straße wird für den DJK FV Haaren 1912 e.V. ein ganzjährig nutzbarer Sportplatz geschaffen und das seit Jahrzehnten bestehende Problem der Platzbeschaffenheit gelöst. Das innerhalb des Siedlungsgebietes Haaren liegende Gelände wird für eine neue Nutzung frei. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kreuzstraße wird frühzeitig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Dabei ist ein Wohngebiet vorgesehen, das sich in die Bestandsbebauung einfügt und wertvolle Grünstrukturen entlang des Lindenweges berücksichtigt. Vor Realisierung des Baugebietes wird die ursprüngliche Topographie teilweise rekonstruiert. Damit wird eine zukünftige Einfügung der Neubebauung in den Bestand zusätzlich begünstigt. Durch das neue Wohngebiet soll dem Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für jüngere Familien mit Kindern in Aachen-Haaren Rechnung getragen werden. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Erhebliche negative Auswirkungen für die Umwelt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 901 Kreuzstraße sollen innerhalb der Ortslage Haaren für ca. 52 Wohngebäude sowie einen öffentlichen Kinderspielplatz Planungsecht geschaffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 901 Kreuzstraße den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Luftbild
- 3 Rechtsplanentwurf (steht im Ratsinformationssystem zur Verfügung und wird den Fraktionen gesondert zugestellt)
- 4 Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
- 5 Entwurf der Begründung
- 6 Anlage FNP-Begründung
- 7 Niederschrift der Informationsveranstaltung