

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr.: FB 61/0844/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 06.06.2008 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
	Bebauungsplan Nr. 901 - Kreuzstraße - A. Bericht über das Ergebnis der Offenlage B. Vereinfachte Änderung gemäß §13 BauGB C. Empfehlung zum Satzungsbeschluss									
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>24.06.2008</td> <td>B 3</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>25.06.2008</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	24.06.2008	B 3	Anhörung/Empfehlung	25.06.2008	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
24.06.2008	B 3	Anhörung/Empfehlung								
25.06.2008	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Finanzielle Auswirkungen:

Die Unterhaltungskosten für die öffentliche Grünfläche und die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Bäume werden mit 9.600 €/jährlich veranschlagt.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- **Die Verkehrsfläche Planstraße 7 (Anbindung an den Lindenweg) wird an der südwestlichen Seite um 1,10 m verbreitert, die südwestlich angrenzende überbaubare Fläche wird entsprechend verkürzt und die für den Straßenbau erforderliche Böschungsfäche verschoben. Die geplante öffentliche Grünfläche parallel zum Lindenweg an der Einmündung der geplanten Anbindung wird begradigt.**
- **Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz und Parkanlage) wird bis zum Lindenweg eine Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.**
- **Hinter den geplanten Gebäuden am nordöstlichen Plangebietsrand wird ein entsprechendes Leitungsrecht (Drainage) zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Das vorgelagerte Baufenster sowie die Fläche für Garagen werden unterbrochen, um ein Leitungsrecht als Verbindung zum Regenwasserkanal festsetzen zu können.**

- **Die schriftlichen Festsetzungen werden zum Schutz dieser Leitungen um den folgenden Zusatz ergänzt: “ Im Bereich der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt werden.”**
- **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der mit C und D gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Ausnahmsweise können im Bereich der Fläche nach vorheriger Genehmigung durch den Fachbereich Umwelt vorhandene Bäume beseitigt werden, wenn diese der geplanten Abgrabung entgegen stehen.**
- **an der südwestlichen Wendeanlage (Planstraße 6) wird eine Garagenfläche als redaktionelle Änderung bis an die überbaubare Fläche erweitert.**
- **Die Begründung wird entsprechend angepasst.**

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 901 -Kreuzstraße- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- **Die Verkehrsfläche Planstraße 7 (Anbindung an den Lindenweg) wird an der südwestlichen Seite um 1,10 m verbreitert, die südwestlich angrenzende überbaubare Fläche wird entsprechend verkürzt und die für den Straßenbau erforderliche Böschungsfäche verschoben. Die geplante öffentliche Grünfläche parallel zum Lindenweg an der Einmündung der geplanten Anbindung wird begradigt.**
- **Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz und Parkanlage) wird bis zum Lindenweg eine Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.**
- **Hinter den geplanten Gebäuden am nordöstlichen Plangebietsrand wird ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Das vorgelagerte Baufenster sowie die Fläche für Garagen werden unterbrochen, um eine Leitungsrecht als Verbindung zum Regenwasserkanal festsetzen zu können.**
- **Die schriftlichen Festsetzungen werden zum Schutz dieser Leitungen um den folgenden Zusatz ergänzt: “ Im Bereich der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt werden.”**
- **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der mit C und D gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Ausnahmsweise können im Bereich der Fläche nach vorheriger Genehmigung durch**

den Fachbereich Umwelt vorhandene Bäume beseitigt werden, wenn diese der geplanten Abgrabung entgegen stehen.

- **an der südwestlichen Wendeanlage (Planstraße 6) wird eine Garagenfläche als redaktionelle Änderung bis an die überbaubare Fläche erweitert.**
- **Die Begründung wird entsprechend angepasst.**

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 901 -Kreuzstraße- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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.

Nachdem für das Plangebiet zwei Entwurfsvarianten erarbeitet und in der Programmberatung dem Planungsausschuss und der Bezirksvertretung Aachen-Haaren zur Beratung vorgelegt wurde, wurde daher die Planung im November 2007 den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt.

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 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nachdem die Planung bei der Bürgerinformation bereits intensiv diskutiert worden war, wurde der Entwurf insbesondere im Bezug auf die Erschließung überarbeitet. Während in der Bürgerinformation noch eine Erschließung mit einer Anbindungen für PKW an die Kreuzstraße und zwei Erschließungsarmen mit Wendeanlagen vorgesehen war, wurde zum Offenlagebeschluss aufgrund der Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Haaren eine Querschließung mit einer Anbindung an die Kreuzstraße sowie an den Lindenweg vorgeschlagen. Gemäß §3 (1) BauGB schließt sich an die Unterrichtung und Erörterung der Planung das Offenlageverfahren an, auch wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt. Dies wurde analog auch für Verfahren nach §13a BauGB angewendet. Aus diesem Grund wurden der Bezirksvertretung und der Planungsausschuss die entsprechend überarbeitete Planung in ihren Sitzungen vom 02.04.2008 und 03.04.2008 zur Beratung. In diesen Sitzungen wurden die Empfehlung zum Offenlagebeschluss bzw. der Offenlagebeschluss für die Planung mit der Anbindung an den Lindenweg gefasst.

Der Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.06.2007 die Ausbauplanung für das Plangebiet einstimmig beschlossen.

Die Offenlage hat in der Zeit von 21.04.-23.05.2008 stattgefunden.

Es wurden 13 Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt, der BUND hat, wie auch bereits während der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

A. Bericht über das Ergebnis der Offenlage

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben die Bürger regen Gebrauch gemacht. Es wurde eine Unterschriftenliste mit ca. 230 Unterschriften gegen die Planung, insbesondere gegen die Erschließung vom Lindenweg eingebracht. Eine weitere Eingabe von Anwohnern des Lindenweg richtet sich mit nahezu identischem Inhalt gegen die Planung. Eine Gruppe von zehn Anwohnern der Kreuzstraße richtet sich gegen die Festsetzungen zur Bebauungshöhe und Bebauungsdichte. Die Leiterin der Lindenschule bringt Bedenken gegen die Planung vor, sie bezieht sich inhaltlich auf den Bedarf an Sportstätten sowie die Erschließung über den Lindenweg. Eine weitere Eingabe thematisiert u. A. die mögliche Bodenbelastung im Plangebiet. Diese Eingabe wurde bereits einige Wochen vor der Offenlage abgegeben, sollte aber als Eingabe zur Offenlage gewertet werden.

Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

B. Vereinfachte Änderung gem. §13 BauGB

- Die Planung, insbesondere die Erschließung und die Entwässerungsplanung für das Gebiet wurden parallel zur Offenlage weiter ausgearbeitet, was auch Änderungen im Rechtsplanentwurf zur Folge hat. Die Anbindung an den Lindenweg soll an der südwestlichen Seite um 1,10 m verbreitert werden, damit auch ein separater Gehweg parallel zur Fahrbahn angelegt werden kann. Dazu wurden im Rechtsplanentwurf die Verkehrsfläche verbreitert, die südwestlich angrenzende überbaubare Fläche entsprechend verkürzt und die für den Straßenbau erforderliche Böschungsfäche verschoben. Der geplante Streifen öffentliche Grünfläche parallel zum Lindenweg an der Einmündung der geplanten Anbindung wurde begradigt.
- Innerhalb von Planstraße 6 ist eine unterirdische Regenrückhaltung vorgesehen, die bis an die Fläche des geplanten Kinderspielplatz reicht. Die Regenwasser- und Schmutzwasserleitung zum Lindenweg soll in der öffentlichen Grünfläche liegen und durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert werden. (Die Leitungen werden so zwischen die Bäume am Lindenweg gelegt, dass diese nicht beeinträchtigt werden)
- Hinter den geplanten Gebäuden am nordöstlichen Plangebietsrand befindet sich eine Drainageleitung, die allerdings nicht mehr in einwandfreiem Zustand ist. Die Ableitung des Drainagewassers lässt sich nicht mehr eindeutig nachvollziehen. Dies hat vermutlich auch zur dauernden Vernässung des Sportplatzes geführt. Die Leitung wird erneuert und an den Regenwasserkanal in Planstraße 5 angeschlossen. Um die Drainage planungsrechtlich zu sichern, soll ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Anlieger in den Plan aufgenommen werden und die überbaubare Fläche für dieses Leitungsrecht unterbrochen werden. Die schriftlichen Festsetzungen werden zum Schutz dieser Leitung um den folgenden Zusatz ergänzt: " Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt werden."

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 geplant, 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. 51 Wohngebäude sowie einen öffentlichen Kinderspielplatz Planungsrecht geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Verwaltung empfiehlt, die vorgebrachten Anregungen mit Ausnahme der Änderung der Konkretisierung der Schriftlichen Festsetzungen nicht zu berücksichtigen, den Bebauungsplan Nr. 901 -Kreuzstraße- wie oben beschrieben vereinfacht zu ändern und als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Luftbild
- 3a Abwägung Bürger
- 3b Unterschriftenliste der Bürger
- 4 Abwägung Träger öffentlicher Belange
- 5 Rechtsplanentwurf
- 6 Längsprofile
- 7 Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
- 8 Entwurf der Begründung
- 9 Zusammenfassende Erklärung
- 10 Anlage FNP zur Begründung