

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0722/WP18-1 Status: öffentlich Datum: 15.08.2023 Verfasser/in: FB 61/200 // Dez. III									
Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB - ergänzende Tischvorlage hier: - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB - Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="189 958 347 981">Datum</th> <th data-bbox="379 958 485 981">Gremium</th> <th data-bbox="986 958 1145 981">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="189 990 309 1012">16.08.2023</td> <td data-bbox="389 990 740 1012">Bezirksvertretung Aachen-Brand</td> <td data-bbox="1024 990 1267 1012">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="189 1016 309 1039">17.08.2023</td> <td data-bbox="389 1016 603 1039">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="1024 1016 1267 1039">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	16.08.2023	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	17.08.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
16.08.2023	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung								
17.08.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über

- das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung,
- die ergänzende Abwägung einer Eingabe zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie
- die redaktionelle Korrektur im Abwägungsdokument

zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange auf der Grundlage des so geänderten bzw. ergänzten Abwägungsvorschlags die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über

- das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung,
- die ergänzende Abwägung einer Eingabe zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie
- die redaktionelle Korrektur im Abwägungsdokument

zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange auf der Grundlage des so geänderten bzw. ergänzten Abwägungsvorschlags die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz -

hier: Ergänzung und redaktionelle Korrektur des Abwägungsdokuments

Das Abwägungsdokument in der Fassung vom 06.06.2023 wurde redaktionell geändert und ergänzt:

1. Auf den Seiten 33 und 34 sind die Seitenzahlen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen, auf die verwiesen wird, falsch nummeriert.
2. Mit Schreiben vom 12.01.2023 ging eine Eingabe zum Bauverfahren ein, die noch nicht in der Abwägung behandelt wurde.

Zu 1: Da sich Eingaben aus der Öffentlichkeit inhaltlich teilweise überschneiden, wird im Abwägungsdokument auf die entsprechenden Abwägungsvorschläge mit Angabe der Seitenzahlen und der Überschrift verwiesen. Durch einen Übertragungsfehler auf den Seiten 33 und 34 stimmen teilweise die Hinweise auf die entsprechenden Abwägungsvorschläge nicht überein. Dieser Fehler wurde korrigiert.

Zu 2: Eine Eingabe vom 12.01.2023 ist nicht in den Abwägungsvorschlag eingeflossen. Der Eingabesteller äußert seine Bedenken gegen die geplante viergeschossige „Hochhausbebauung“ im Bereich der Karl-Kuck-Straße und regt an, in den Randbereichen eine Bebauung, die nicht höher als 2,5 Geschosse ist, festzusetzen. Die Höhe der geplanten Bebauung wurde mehrfach im Verfahren und zuletzt auch in der erneuten öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit kritisiert. Hierzu hat sich die Verwaltung bereits in dem Abwägungsvorschlag zur erneuten öffentlichen Auslegung wie folgt geäußert:

Die Planung sieht im Wesentlichen eine dreigeschossige Bebauung entlang der Karl-Kuck-Straße und im Inneren des Plangebietes vor. Dreigeschossige Baukörper sind städtebaulich vertretbar, da sie an einer Haupteinschließung liegen und den Straßenraum räumlich fassen. Teilweise sind dreigeschossige Baukörper bereits in der Heidestraße vorhanden und eine viergeschossige Bebauung befindet sich direkt an dem Platz Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße. Aufgrund des bestehenden Mangels an Flächenpotenzialen und den rechtlichen Vorgaben, mit Grund und Boden schonend umzugehen, ist eine Nachverdichtung durch eine höhere Bebauung sinnvoll, wenn damit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, z.B. nicht hinnehmbare Verschattung, einmauernde Wirkung usw. ausgelöst werden. Diese Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind nicht zu befürchten, da die Abstandsflächen eingehalten werden, eine überschlüssige Ermittlung zur Verschattung keine gravierenden Auswirkungen auf die Nachbarbebauung erkennen lässt und das Plangebiet sich in einem innerstädtischen Bereich im Zentrum von Brand befindet. Auch wenn das Gebiet im Wesentlichen von einer zweigeschossigen Einzel- bis Doppelhausbebauung geprägt ist, sind Bestrebungen zu erkennen, durch Aufstockungen und Dachausbauten mehr Wohnfläche zu schaffen. Das ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die viergeschossige Bebauung liegt am Platzrand, gegenüber einer vorhandenen viergeschossigen Bebauung. Mit der Festsetzung der Baugrenze ist gewährleistet, dass das vierte Geschoss von der

Straßengrenze an der Karl-Kuck-Straße um 5,0 m und von der zulässigen Gebäudekante um 1,5 m zurückspringen muss. Am Platz springt das vierte Geschoss um 6,0 m und von der zulässigen Gebäudekante um 3,0 m zurück. Es handelt sich nicht um einen massiven Baukörper, der sich störend auf die Umgebung auswirkt, da die mögliche Länge des vierten Geschosses an der Karl-Kuck-Straße 10,0 m und zum Platz hin 18,0 m nicht überschreiten darf. Aufgrund der begrenzten Kubatur des vierten Geschosses und der geforderten Rücksprünge ist die wahrnehmbare Höhe im Wesentlichen die Dreigeschossigkeit.

Die Realisierung der neuen Bebauung schafft eine Möglichkeit zur Nachverdichtung in Form von Aufstockungen von vorhandenen Gebäuden, sofern nicht andere Regelungen (z.B. Bebauungspläne) dagegensprechen.

Die Eingabe überschneidet sich inhaltlich mit anderen Eingaben, die bereits Bestandteil des Abwägungsvorschlages sind und hat keinen Einfluss auf die Planung sowie auf die weitere Fortführung des Verfahrens.

Anlage/n:

1. Seite 33 und Seite 34, Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - nach § 13a BauGB
2. 13. Eingabe vom 12.01.2023, Im Brander Feld