

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0267/WP16 Status: öffentlich AZ: 35039/2010 Datum: 07.09.2010 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 925 nach § 13a BauGB - Martelenberger Weg / Ronheider Weg - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>29.09.2010</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>30.09.2010</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	29.09.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung	30.09.2010	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
29.09.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung								
30.09.2010	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 925 -Martelenberger Weg / Ronheider Weg- als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 925 -Martelenberger Weg / Ronheider Weg- als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

Voraussichtlich keine.

Erläuterungen:

Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 925

- Martelenberger Weg / Ronheider Weg - für den Bereich zwischen dem Luxemburger Ring, der Bahnlinie Aachen-Belgien, den Dauerkleingärten "Ronheider Weg", dem Zugang zu den Dauerkleingärten, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Ronheider Weg und dem Martelenberger Weg

- hier: A) **Ergebnis der Bürgerinformation**
 B) **Ergebnis der Beteiligung der Behörden**
 C) **Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Am 03.03.2005 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte per Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, dem Planungsausschuss die Empfehlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 925 - Martelenberger Weg / Ronheider Weg - auszusprechen.

Zur Sicherung der im Rahmenplan für das Aachener Südviertel formulierten Ziele, hat der Planungsausschuss am 10.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 925 beschlossen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat am 16.03.2005 ihre Dringlichkeitsentscheidung bestätigt.

Bürgerinformation

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 die Verwaltung mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 925 -Martelenberger Weg / Ronheider Weg- beauftragt. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in ihrer Sitzung am 02.04.2008 diesem Beschluss angeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 925 -Martelenberger Weg / Ronheider Weg- 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 Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom **22.06. - 03.07.2009** wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Zusätzlich war und ist die Planung im Internet einsehbar.

Während dieser Zeit sind 5 relevante Eingaben betroffener Bürger bei der Stadtverwaltung eingegangen.

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 aufgeführt und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Eingabe

Die Planung wird begrüßt. Gleichzeitig wird angeregt, den Geltungsbereich auszudehnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes -Martelenberger Weg / Ronheider Weg- werden derzeit andere Bebauungspläne aufgestellt oder sind in Vorbereitung, die die selbe Zielsetzung verfolgen. (siehe hierzu den Rahmenplan für das Südviertel aus dem Jahr 2005).

Eingabe

Es wird angeregt, auf dem Flurstück 115, Flur 58, das dem Ronheider Weg Nr. 76a zuzuordnen ist, die Errichtung von Garagen, Stellplätze und Gartenhäusern zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Eingabe soll entsprochen werden, um dem wachsenden Stellplatzbedarf begegnen zu können. Hierfür soll für den Bereich der Flurstücke 115 - 117 die bislang als "Grünfläche" vorgesehene Fläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Ohne die zusätzliche Festsetzung einer überbaubaren Fläche ist die Errichtung eines Hauptgebäudes in diesem Bereich nicht möglich, weshalb die vorhandene städtebauliche Dichte nicht gefährdet würde. Wohl aber würden entsprechend den bundes- und landesplanerischen Vorgaben innerhalb des "allgemeinen Wohngebietes" Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen angesiedelt werden können, da der Bebauungsplan für diesen Bereich diesbezüglich keine Festsetzungen vorsehen soll.

Außerdem könnten hier gemäß §14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Aus stadtplanerischer Sicht reichen die durch gesetzlichen Regelungen vorgegebenen Einschränkungen aus, um in diesem Bereich eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

Eingabe

Es wird angeregt, eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des hinteren Flurstückes 1634, Flur 74 (Martelenberger Weg 6) festzusetzen. Das gesamtstädtische Klimagutachten könne hierbei keinen Ablehnungsgrund darstellen, da Bauanträge in diesem Bereich genehmigt wurden, als die Ziele des Gutachtens schon bekannt waren.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge der Ämterbeteiligung ist am 09.04.2009 eine Stellungnahme vom Fachbereich Umwelt eingegangen, die das Kapitel Stadtklima / Luftreinhaltung umfasst. Hier wird die Aussage des gesamtstädtischen Klimagutachtens formuliert. Aus dieser geht hervor, dass der Bereich des Goldbachtals (siehe Begründung Punkt 5.3) eine Tabuzone für eine weitere Bebauung darstellt. Auch wenn in der Vergangenheit Baugenehmigungen in diesem Bereich erteilt wurden, kann hieraus kein Anspruch auf eine weitere Bebauung abgeleitet werden.

Eingabe

Es wird angeregt, die überbaubare Fläche im Bereich Flur 74, Flurstück 2264 (Martelenberger Weg 8a) zu erweitern, so dass das Gebäude hinsichtlich des Energieverbrauchs und seines Schallschutzes optimiert werden kann. Zudem könne so Wohnraum für eine weitere Familie geschaffen werden, ohne die städtebaulichen Strukturen zu beeinflussen. Aufgrund der heutigen Versiegelung der Freifläche wäre mit keiner Verschlechterung der lufthygienischen Eigenschaften zu rechnen. Außerdem handele es sich um eine nur geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen, was sich im Vergleich zu den ausgewiesenen überbaubaren Flächen der umliegenden Gebäude bestätigen würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Baugenehmigung für das Gebäude Martelenberger Weg 8a wurde im Jahr 2006 erteilt. Das Gebäude liegt innerhalb eines Bereiches mit besonders wirksamer lufthygienischer Klimafunktion, weshalb laut Karte der Planungsempfehlung des gesamtstädtischen Klimagutachtens von jeglicher weiteren Bebauung in diesem Bereich abzusehen ist. Aus diesem Grund sollen die überbaubaren Flächen für dieses Gebäude nicht erweitert werden. Trotzdem soll es möglich sein, insbesondere vor dem Hintergrund der Lärmproblematik, in diesem Bereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen Wintergärten mit einer Grundfläche bis maximal 30 m² zu errichten (siehe schriftliche Festsetzungen Punkt 2.1)

Den umliegenden Gebäuden wurde geringfügig mehr überbaubare Fläche gegeben, als zur Sicherung des Gebäudes notwendig, um die Anpassung des relativ alten Bestandes an neue Wohnraumbedürfnisse zu ermöglichen. In Anlehnung an den Bestand wird hierbei eine Baufenstertiefe von 16 m als angemessen bewertet.

Eingabe

Es wird angeregt, die überbaubare Fläche im Bereich der Flurstücke 100, 101 und 105, Flur 58 Gemarkung Aachen (Ronheider Weg 86) in Richtung Bahnlinie zu erweitern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Eingabe soll aus zwei Gründen abgelehnt werden:

Zum einen ist der Lärmkarte des Eisenbahnbundesamtes aus dem Jahr 2008 zu entnehmen, dass die Erweiterung der überbaubaren Fläche in einem sehr stark lärmbelasteten Bereich liegt. Dieser ist mit Schallpegeln von über 60 dB(A) belastet. Wird eine neue überbaubare Fläche in einem Bebauungsplan festgesetzt, so sind gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Da diese jedoch bei den vorhandenen Schallpegeln in Frage gestellt werden können, soll auf eine Erweiterung der überbaubaren Fläche in Richtung Bahnlinie Aachen-Belgien verzichtet werden.

Zum anderen ist dieser Bereich bereits heute durch eine für das Südviertel untypische Nachverdichtung gekennzeichnet, was jedoch nicht als Argument für eine weitere Nachverdichtung herangezogen werden kann. Eine Erweiterung der überbaubaren Fläche würde nicht der Zielsetzung entsprechen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erreicht werden soll. Hierzu zählt u.a. die Sicherung der aufgelockerten Bebauung auf großen Grundstücken.

Beteiligung der Behörden

Es wurden 10 Träger öffentlicher Belange parallel mit dem Beginn der Bürgerinformation

über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 17.07.2009 gebeten. Da es sich um eine freiwillige Beteiligung der Behörden handelt, kann auch hier in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung.

Insgesamt sind 5 Stellungnahmen eingegangen.

Davon haben 3 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, die keine uneingeschränkte Zustimmung zur Planung der Wohnanlage beinhalten.

Eingabe

Der Stellungnahme der STAWAG ist zu entnehmen, dass sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke innerhalb des Geltungsbereiches befinden, von denen gewisse Regel-Mindestabstände eingehalten werden müssen. Ebenso müssen zu abwassertechnischen Anlagen gewisse Sicherheitsabstände eingehalten werden. Die Erreichbarkeit mit Kanalbetriebsfahrzeugen muss gewährleistet sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Da der Bebauungsplan der Bestandsicherung dient, sind die meisten Grundstücke schon heute bebaut. Sollte ein neues Gebäude errichtet werden, so müssten o.g. zu berücksichtigende Aspekte im Bauordnungsverfahren abgeprüft werden.

U.a. soll für einen vorhandenen Schmutzwasserkanal, der im Süden des Plangebietes verläuft, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt werden, um eventl. Tiefbauarbeiten auf dem Privatgrundstück durchführen zu können. Der Ausschluss von massiven Bodenplatten und Gründungen in diesem Bereich soll festgesetzt und das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen ausgeschlossen werden, um eventuelle Beschädigungen der Kanäle zu vermeiden.

Eingabe

Die Stellungnahme vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland besagt, dass innerhalb des Plangebietes keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vorliegen. Gleichzeitig wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es soll ein Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden, um eventuelle Bodendenkmäler ggf. sichern zu können.

Eingabe

Die Stellungnahme vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland besagt, dass sich das Baudenkmal Ronheider Weg 77 innerhalb des Plangebietes befindet. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird empfohlen, eine möglichst bestandsorientierte Ausweisung der überbaubaren Flächen vorzunehmen, als auch die Anzahl der Wohneinheiten an den denkmalpflegerischen Zielsetzungen zu orientieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Auch mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes wird die Denkmalpflege bei eventuell geplanten Umbaumaßnahmen des Baudenkmals über die Bauaufsicht beteiligt. Das heißt, dass die denkmalpflegerischen Zielsetzungen parallel des Bebauungsplanes weiterhin existieren. Um nicht zu

einem Zeitpunkt eventuelle Erweiterungen auszuschließen, zu dem noch keine konkrete Planung vorliegt, sollen diese bauplanungsrechtlich erstmal zugelassen werden. Aus denkmalpflegerischen Gründen könnten die Erweiterungen auch zu einem späteren Zeitpunkt noch abgelehnt werden.

Aufgrund neuer Aspekte und Bürgereingaben wurde die Planung in Teilen geändert. Beispielsweise wurden parallel der Bürgerinformation die Bäume im Plangebiet bewertet. Einzelne gebietsprägende Bäume sollen nun zum Erhalt festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend angepasst; vorhandene Gebäude planungsrechtlich gesichert.

Außerdem soll der Geltungsbereich an der nord-westlichen Grenze im Bereich der Dauerkleingärten wie im Bebauungsplan dargestellt, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert werden, so dass die Nutzung des gesamten Flurstückes 112 planungsrechtlich gesichert werden kann. Im Vergleich zu der Darstellung des Flächennutzungsplanes, soll die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes in nord-östliche Richtung erweitert werden, um ein im Jahr 2001 genehmigtes Carport weiterhin zu sichern.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf darstellt, gilt der Bebauungsplan trotz der geringfügigen Abweichung als aus ihm entwickelt.

Durch die geplanten Festsetzungen soll eine unstrukturierte Nachverdichtung verhindert werden. Dennoch bieten sich weiterhin ausreichende Möglichkeiten, vorhandene Gebäude zu erweitern.

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 925 - Martelenberger Weg / Ronheider Weg - in der beschriebenen Form aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Luftbild
2. Übersicht
3. Bebauungsplanentwurf
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Klimakarte Goldbachtal
7. Lärmkarte Bahn
8. Lärmkarte (KFZ)