

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0539/WP16 Status: öffentlich AZ: 35002-2010 Datum: 25.10.2011 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
Bebauungsplan Nr. 937 - Schloss-Rahe-Straße / Rahemühle - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - 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>16.11.2011</td> <td>B 5</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.12.2011</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	16.11.2011	B 5	Anhörung/Empfehlung	01.12.2011	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
16.11.2011	B 5	Anhörung/Empfehlung								
01.12.2011	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 937 - Schloss-Rahe-Straße / Rahemühle - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 937 - Schloss-Rahe-Straße / Rahemühle - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Zur Sicherung preiswerter Grundstücke im Stadtgebiet Aachen hat der Rat in seiner Sitzung am 14.03.2007 die Verwaltung beauftragt, bevorzugt Bebauungspläne zu bearbeiten, bei denen die Stadt Aachen mindestens 25% der Grundstücke besitzt oder der Grundstückseigentümer sich vor Einleitung eines Planverfahrens bereit erklärt, der Stadt einen Anteil von 25% am entstehenden Nettobauland zu einem planungsunbeeinflussten Wert zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Kooperationsmodells ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und eine Plangebietsgröße von mindestens 5.000 m² Fläche.

Da bei diesem Vorhaben die Fläche des Nettowohnbaulandes den vorgegebenen Grenzwert überschreitet, hat der Grundstückseigentümer entsprechend den Vorgaben des Kooperationsmodells der Stadt ein notarielles Kaufangebot unterbreitet.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht vorgesehen, da hier ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entwickelt werden soll und den zukünftigen Eigentümern ausreichende Gestaltungsräume gewährt werden sollen. Deshalb wird ein Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag (Planverwirklichungsvertrag) nach § 11 BauGB gewählt.

Der Planungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 30.09.2010 die Verwaltung beauftragt, für das Bauvorhaben - Rahemühle - einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag zu erarbeiten. Gleichzeitig hat er beschlossen, hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg hat sich in ihrer Sitzung am 03.11.2010 dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen und einstimmig die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit hierzu beschlossen.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 23.05.2011 bis einschließlich 03.06.2011 im Bezirksamt Aachen-Laurensberg stattgefunden. Es waren ca. 40 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen.

Hauptthema der Veranstaltung war für die Anwesenden die Erschließung des Plangebietes und die dadurch entstehende Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen.

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

- Fußwegverbindungen
- Parken
- Straßenraumgestaltung

- Umwelt

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigelegt.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Anregungen zur Planung abgegeben.

4. Stellungnahme der Verwaltung

Erschließung

Obwohl sich die Anwohner im Bereich der bereits vorhandenen Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet vehement gegen eine Erschließung des Plangebietes über diesen Straßenansatz ausgesprochen haben, ist die Verwaltung nach wie vor der Auffassung, dass diese Straße zur Erschließung der geplanten 32 Häuser geeignet ist. Sie entspricht in ihrer Breite und in ihrem Ausbau dem Standard einer in Aachen üblichen Wohnstraße. Außerdem haben die Anwohner im Wissen, dass der Straßenansatz der Erschließung des rückwärtigen Grundstückes dienen wird, ihre Grundstücke erworben.

Über die Straße An der Rahemühle werden heute 35 Garagen/Stellplätze sowie im Einmündungsbereich zur Schlossparkstraße ein städtischer Kindergarten erschlossen.

Zusätzliche PKW-Verkehre auf der Anliegerstraße An der Rahemühle würden die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich Schlossparkstraße vor dem Kindergarten wesentlich herabsetzen.

Außerdem befindet sich die Bebauung An der Rahemühle im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 626, der hier ein „Reines Wohngebiet“ festsetzt und damit einen entsprechend höheren Schutzanspruch genießt.

Von daher ist den Anwohnern der Straße An der Rahemühle ein zusätzliches Verkehrsaufkommen nicht zuzumuten.

Baustellenverkehr

Um die Anwohner der Stichstraße während der Bauphase nicht mit dem Baustellenverkehr zu belasten, soll für diesen Zeitraum eine Baustraße durch die Grünfläche geführt werden. Der dadurch verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Ausgleichmaßnahmen kompensiert.

Verkehrliche Auswirkungen

Eine Verkehrszählung auf der Schloss-Rahe-Straße Anfang Mai 2011 hat gezeigt, dass die ermittelten Neuverkehre sich in der Größenordnung der in den Jahren 2005/2006 von der Stadt Aachen durchgeführten Verkehrserhebung bewegen. Seinerzeit hatte eine Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 874 und gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben, dass bei zusätzlichen 100 Wohneinheiten sämtliche belasteten Straßen und Knoten ausreichend leistungsfähig sind.

Da der Zeitpunkt der aktuellen Verkehrszählung so gewählt worden war, dass in diesem Zeitraum 2 Veranstaltungen mit 80 und 100 Personen im Schloss stattfanden, kann das voraussichtlich zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nach wie vor als gering und verträglich eingestuft werden.

Generell konnte festgestellt werden, dass die Verkehrsproblematik nicht in der Höhe des zusätzlichen werktäglichen Verkehrsaufkommens durch die geplanten ca. 55 Wohneinheiten und die ergänzenden Nutzungen begründet ist, sondern allenfalls in der Art der Abwicklung der Verkehre.

Zur Minimierung von eventuell negativen Auswirkungen werden deshalb ergänzende Maßnahmen empfohlen:

- Für den abknickenden Bereich der Schloss-Rahe-Straße, in dem sich die Zufahrten zur Schlossanlage und zur Rahemühle befinden, wird aus Verkehrssicherheitsgründen eine Umgestaltung des Straßenraums (Nachweis der sicheren Verkehrsabwicklung an den Ein- und Ausfahrten) vorgesehen
- Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse im Zufahrtsbereich zum neuen Wohngebiet soll eine Gehwegüberfahrt mit abgesenktem Bordstein auf Höhe der Einmündung und um jeweils 5 m vor und hinter der Einmündung geschaffen werden.

Zu verkehrsintensiven Tageszeiten kommt es zu vorübergehenden Stauungen im Einmündungsbereich Schloss-Rahe-Straße in die Roermonder Straße. Aus Sicht der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde ist die heutige Situation jedoch auch ohne Signalisierung unkritisch. Es gibt keine auffällige Unfallhäufung.

Die Verwaltung geht davon aus, dass auch eine leichte Verkehrszunahme noch nicht den Bau einer Signalanlage erforderlich machen würde.

Im Falle einer Verkehrszunahme im Rahmen von Veranstaltungen auf Schloss Rahe hat man die in der Vergangenheit bereits erfolgreich praktizierte Option, die Schloss-Rahe-Straße temporär als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Schloss-Park-Straße auszuschildern.

Straßenraumgestaltung

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes sollen als Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohnstraße nach dem gleichen Gestaltungsprinzip als Mischfläche ausgebaut sowie als verkehrsberuhigter Bereich nach § 325 der Straßenverkehrsordnung ausgeschildert werden.

Der Bereich der Schloss-Rahe-Straße mit den Zufahrten zum Schloss und zur ehemaligen Rahemühle bildet zusammen mit den beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und dem ehemaligen Torhaus der Rahemühle ein städtebauliches Ensemble. Da diese stadträumliche Situation von exponierter Bedeutung ist und das heutige Erscheinungsbild deutliche Defizite aufweist, soll dieser Bereich durch eine Umgestaltung aufgewertet werden.

Mit der Straßenraumgestaltung soll der ländliche Charakter der Straße gestärkt werden. Der Ausbau soll niveaugleich erfolgen. Die Gehwegbereiche sollen durch eine 50 cm breite Pflasterrinne von der asphaltierten Fahrfäche abgesetzt werden. Um die versiegelten Bereiche

möglichst gering zu halten, soll vor dem ehemaligen Torhaus eine Grünfläche angelegt werden, entsprechend der vorhandenen Grünfläche neben dem denkmalgeschützten Gebäude Schloss-Rahe-Straße 17. Damit kann auch ausgeschlossen werden, dass diese Fläche zum Parken genutzt wird.

Gebäude der Rahemühle

Für den Umbau der Gebäude der ehemaligen Rahemühle (24 Wohneinheiten, Gemeinschaftshaus/Büroateliers, Kleingastronomie) konnte vorab eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) erteilt werden, da es sich hier um die Nutzungsänderung erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude handelt und das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und dem Erhalt des Gestaltwertes dient. Auch war die Erschließung gesichert und öffentliche Belange standen einer Genehmigung nicht entgegen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde auch der Landschaftsbeirat beteiligt, da der Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nicht auf dem Mühlengrundstück möglich war. Ersatzweise wurde eine Tiefgarage unterhalb vorhandener Stellplätze auf dem Schlossgelände und die Umnutzung von vorhandenen Lagerflächen südlich der Schloss-Rahe-Straße vorgeschlagen. Beide Flächen befinden sich im Bereich des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Da der Landschaftsbeirat den Erhalt der alten Bausubstanz sehr begrüßte, stimmte er in seiner Sitzung am 23.11.2010 für die Anlegung der Stellplätze einer Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes sowie dem Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet zu.

Die Mühlegebäude wurden zur Bestandssicherung und damit zur Verhinderung von ungewollten Erweiterungen mit in den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Gestaltungssatzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit einem Staffelgeschoss errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die maximalen Gebäudehöhen werden durch zum Teil zwingende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Um dem Wohngebiet einen einheitlichen Siedlungscharakter zu verleihen, sollen in einer Gestaltungssatzung zusätzliche Regelungen getroffen werden, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, da hierfür die Ermächtigungsgrundlagen fehlen.

Die Satzung beschränkt sich bei den Gebäuden auf eine Vorgabe zur Farbe der Dacheindeckung mit dem Ziel, ein harmonisches Ortsbild zu erhalten sowie die Gestaltung der Außenanlagen (Verwendung gleicher Materialien, Farben und Elemente), die einen direkten Bezug zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben und dadurch prägend sind für den öffentlichen Raum. Auf weitergehende Regelungen soll verzichtet werden, um den Bauherren ausreichend große Spielräume für eine individuelle Gestaltung zu lassen.

Grünflächen

Kinderspielplatz

Der Rat der Stadt hat in 2003 Kriterien für die Kinder- und Familienfreundlichkeit im Städtebau für die Stadt Aachen verabschiedet. Ein Kriterium ist hierbei, dass bei Aufstellung von Bebauungsplänen 10 m² öffentliche Kinderspielplatzfläche pro Kind eingeplant werden soll. Da diese Forderung bereits vorhandene Spielmöglichkeiten im Umfeld der Bebauung unberücksichtigt lässt, sind unter festgelegten Voraussetzungen Abweichungen bis max. 50% der Fläche möglich.

Da hier im nahen Umfeld noch weitere Spielplätze vorhanden sind und in Kürze der Spielplatz an der Schlossparkstraße aufgewertet wird, besteht nach Aussage des Fachbereiches Kinder, Jugend und Schule keine Notwendigkeit, eine zusätzliche Spielfläche von ca. 300 m² innerhalb des Wohngebietes festzusetzen. Ein weiterer Grund ist die risikobehaftete Nachbarschaft zur geplanten angrenzenden Wasserfläche. Eine scharfe Trennung zwischen Spielplatz- und Wasserfläche ist kaum möglich, es sei denn, das Spielplatzgelände würde komplett abgeriegelt. Die Abwägung dieser Gründe führte zu der Entscheidung, auf den geforderten Spielplatz an dieser Stelle zu verzichten.

Private Grünfläche

Die private Grünfläche soll für die zukünftigen Bewohner des Wohngebiets nutzbar sein. Insbesondere der nördliche Bereich der Grünfläche soll für Kinder zum Spielen zur Verfügung stehen. Eine öffentliche Nutzung wird nicht ausgeschlossen.

Die Grünfläche soll durch einen Wassergraben und durch ein flaches Gewässer aufgewertet werden. Der Wasserlauf soll entsprechend dem Verlauf des Mühlengrabens am bestehenden Wehr am Schlosspark vom Wildbach abgezweigt und im Bereich der Schloss-Rahe-Straße wieder in den Wildbach eingeleitet werden.

Der vorhandene alte Baumbestand im südlichen Bereich der Grünfläche soll erhalten bleiben.

Umwelt

Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen der Kohlscheider Straße (L232) von bis zu 58 dB(A) vorbelastet. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) soll durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster), die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kompensiert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minimierung des Eingriffs werden Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen. Es werden Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die befestigten privaten Flächen die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien mit einem Fugen- bzw. Öffnungsanteil von 30% festgesetzt. Die Eingriffe können nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Das Defizit wird über städtische Maßnahmen ausgeglichen. Die Zuordnung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

4. Zusammenfassung / Empfehlung zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Durch den Bebauungsplan Nr. 937 - Schloss-Rahe-Straße / Rahemühle - soll für ca. 32 Einfamilienhäuser Planungsrecht geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Gebäude der

ehemaligen Rahemühle zu 24 Wohnungen umgebaut und in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Zur Sicherung der Bachau des Wildbaches und damit der vorhandenen Kaltluftschneise, die von Westen nach Osten entlang des Wildbachs verläuft, sollen die vorhandenen Grünflächen mit ihrem Baumbestand festgesetzt werden.

Die durch die Planung verursachten negativen Einwirkungen auf die Umgebung und den Naturhaushalt werden durch entsprechende Maßnahmen reduziert bzw. ausgeglichen. Erhebliche negative Auswirkungen für die Umwelt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, wenn die festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden.

Die von den betroffenen Grundstückseigentümern vorgetragenen Anregungen und Einwendungen konnten zum Teil berücksichtigt bzw. ausgeräumt werden. Aus den vorgenannten Gründen ist die Verwaltung der Auffassung, dass die bisher geplante Form der Erschließung beibehalten werden sollte. Zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung empfiehlt die Verwaltung, die vorgeschlagenen Maßnahmen durchzuführen.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, gegeneinander und untereinander, empfiehlt die Verwaltung, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen. Sie empfiehlt des Weiteren, für den Bebauungsplan Nr. 937 - Schloss-Rahe-Straße / Rahemühle - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf einschließlich des Entwurfs der Gestaltungssatzung und der Straßenraumgestaltungen öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Luftbild
- 3 Bebauungsplan Nr. 937
- 4 Schriftliche Festsetzungen
- 5 Begründung
- 6 Gestaltungssatzung
- 6a Geltungsbereich Gestaltungssatzung
7. Städtebaulicher Entwurf
8. Grünordnungsplanes
- 9a Gestaltung Erschließungsstraße
- 9b Gestaltung Erschließungsstraße
- 9c Gestaltung Erschließungsstraße
- 10 Gestaltung Zufahrtbereich Mühlengrundstück

11 Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung