

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0735/WP16 Status: öffentlich AZ: 35085-2010 Datum: 31.08.2012 Verfasser: FB 61/20 //Dez. III												
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 941 - Eupener Straße/Höfchensweg - hier: -Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB -Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB -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>26.09.2012</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.11.2012</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>08.11.2012</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	26.09.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	07.11.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	08.11.2012	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz											
26.09.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung											
07.11.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung											
08.11.2012	PLA	Anhörung/Empfehlung											

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 941 - Eupener Straße/Höfchensweg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 941 - Eupener Straße/Höfchensweg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Die Marienviertel-Burtscheid GmbH + Co. KG hatte für eine Wohnbebauung auf dem Areal zwischen der Eupener Straße, dem Höfchensweg und Haus Eich ein privates Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Aus diesem Verfahren war der Entwurf des Büros Mronz + Schaefer Architekten, Köln als Sieger hervorgegangen. Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung soll für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Vorhabenträger ist inzwischen die PLB (Provinzial Leben Baubetreuung) Immobilien Zwei GmbH Düsseldorf in Zusammenarbeit mit der Marienviertel-Burtscheid GmbH + Co. KG.

Der Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 14.04.2011 einstimmig beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazu aufzustellen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte sich in ihrer Sitzung am 25.05.2011 einstimmig dem Beschluss angeschlossen.

Die Hochbauplanung wurde im Weiteren durch das Düsseldorfer Büro Rhode Kellermann Wawrowsky RKW bearbeitet. Der ursprüngliche Entwurf des Büro Mronz + Schaefer war im Architektenbeirat diskutiert worden. Nach dem Wechsel des Architekturbüros wurde der Entwurf am 15.03.2012 sowie am 19.04.2012 erneut im Architektenbeirat vorgestellt.

Nachdem der Beirat am 15.03.2012 empfohlen hatte, die unterschiedlichen gestalterischen Reaktionen auf die Umgebungsbebauung und den Geländeverlauf zugunsten einer einheitlichen Architektursprache für die ganze Wohnanlage aufzugeben, ist die Planung überarbeitet worden. Durch geringe Absenkung der Erdgeschosse sowie leichte Änderung der Geschosshöhen konnten die Gesamthöhen der Gebäude auf die früheren Höhen zurückgenommen werden. Damit ist insbesondere die ursprünglich niedrigere Höhe an der Eupener Straße wieder erreicht worden. Der Architektenbeirat hat die Überarbeitung der Planung in seiner Sitzung am 19.04.2012 insgesamt begrüßt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat in Ihrer Sitzung am 18.04.2012 einstimmig die Empfehlung zum Offenlagebeschluss gefasst, der Planungsausschuss ist in seiner Sitzung vom 19.04.2012 der Empfehlung gefolgt und hat einstimmig den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Diese fand statt in der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 02.07.2012

Während der öffentlichen Auslegung haben fünf Bürgerinnen und Bürger eine Eingabe zur Planung abgegeben.

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

Die fünf Eingaben der Bürgerinnen und Bürger behandeln im Wesentlichen die Bebauungsdichte, die Lage und das Bauvolumen des Baukörpers D im südwestlichen Bereich des Plangebietes am Höfchensweg, sowie die Verkehrssituation am Höfchensweg.

Dichte:

Die Bürger brachten u. a. vor, dass im Südviertel eine Dichte von 2 Wohneinheiten je 500 qm festgesetzt werde, in der vorliegenden Planung aber davon abgewichen werde.

Die vorhandene Bebauung am Höfchensweg unterscheidet sich deutlich von der an der Eupener Straße vorhandenen prägenden Substanz. Dies findet in der Planung für diesen Bereich Berücksichtigung. Insgesamt entstehen 45 Wohneinheiten, verteilt auf vier Baukörper, von denen drei über der gemeinsamen Tiefgarage mit 48 Stellplätzen errichtet werden sollen. Das Plangebiet liegt an einer der Ausfallstraßen im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes zwischen Stadtzentrum und dem Südviertel und somit auch im Übergangsbereich zwischen Einfamilienhaussiedlung und städtischen Wohnformen. Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet nicht die in weiten Teilen abseits der Haupterschließungsstraßen des Südviertels noch anzutreffende klassische Einfamilienhausbebauung mit 500 – 1000 qm großen Grundstücken und 2 Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen, vielmehr wurde, der Lage des Plangebietes entsprechend sowie vor dem Hintergrund der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum der Bebauungsplanentwurf für die Realisierung von 45 Wohneinheiten auf diesem Grundstück erarbeitet. (Im Weiteren siehe hierzu auch die Ausführung in der Anlage 8, Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung)

Baukörper D

Das südlich im Plangebiet gelegene Gebäude (Baukörper D) gegenüber der Einmündung der Piusstraße wurde in den Bürgereingaben kritisiert. Es ist mit einem Abstand von einem Meter zur Gehwegkante geplant.

An dieser Stelle ist eine Verengung städtebaulich vertretbar, weil genau gegenüber die Einmündung der Piusstraße und die öffentliche Freifläche liegen, die durch die vortretenden Baukörper betont werden. Durch Zurückversetzen des Gebäudes um 6,5 m, wie es der ursprüngliche Bebauungsplan vorsieht, würde aufgrund der geringen Tiefe des Grundstücks im Gegensatz zu den umliegenden Grundstücken, eine sinnvolle Grundrissgestaltung mit Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Freiflächen im rückwärtigen Bereich unmöglich machen. Mit der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Flucht der prägenden zu erhaltenden Eichen aufgenommen und somit die Verengung der Straße in diesem Bereich optisch unterstützt. Aufgrund der Überarbeitung der Planung im Zuge des Wechsels des Architekturbüros wurde Baukörper D in dem Entwurf zur Offenlage geringfügig erweitert. Dies führt in keiner Weise zu einer Verschlechterung der Planung oder Beeinträchtigung nachbarschaftlicher oder sonstiger Belange, zumal alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens eingehalten werden müssen. Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde die Dichte innerhalb des Plangebietes reduziert, indem die Grundfläche der Gebäude insgesamt reduziert wurde. (Im Weiteren siehe hierzu auch die Ausführung in der Anlage 8, Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung)

Verkehrssituation am Höfchensweg:

Für die geplanten 45 Wohneinheiten sind in Gänze 53 Stellplätze vorgesehen (48 in der Tiefgarage, 5 auf den Privatflächen am Höfchensweg). Dies ergibt einen Schlüssel von über 1,1 Stellplätzen/Wohneinheit. Zudem ist bei diesem Standort die gute Anbindung an den ÖPNV

sowie die Nähe zu den in der Umgebung gelegenen Versorgungseinrichtungen bzw. zum Burtscheider Zentrum maßgeblich.

Durch das geplante Vorhaben erfolgt absolut betrachtet eine Erhöhung der Verkehre am Höfchensweg sowie an der Eupener Straße. Diese Erhöhung wird sich jedoch, im Vergleich zu den derzeit vorhandenen Verkehrsbewegungen, in einem verträglichen Maße bewegen. Von den 13 zusätzlichen Wohneinheiten am Höfchensweg werden im Gegensatz zu der in der Bürgerinformation vorgestellten Planung nur noch 5 Wohneinheiten auch von diesem aus erschlossen werden, d. h. die Stellplätze zu diesen Wohnungen liegen auf dem eigenen Grundstück am Höfchensweg.

Unter anderem wurde aufgrund einiger Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur nicht ausreichenden Gehwegbreite die damalige Planung zum Beschluss der öffentlichen Auslegung überarbeitet und an der östlichen Seite des Höfchenswegs im Bereich des Bauvorhabens eine Erweiterung des Gehweges auf bis zu zwei Meter vorgesehen. Im Gegensatz zur derzeitigen Situation des Gehweges mit einer Breite von unter einem Meter wird sich die Situation für Fußgänger mit einem bis zu zwei Meter breiten Gehweg deutlich verbessern. Insgesamt betrachtet entspricht eine Gehwegbreite von unter 2 m nicht mehr den heutigen Anforderungen; im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gelände zwischen Höfchensweg und der Eupener Straße bot sich nun die Möglichkeit, zumindest auf einem Teilabschnitt die Gehwegbreite zu vergrößern und eine Verbesserung für die Fußgänger zu erzielen. (Im Weiteren siehe hierzu auch die Ausführung in der Anlage 8, Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung)

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage 8, Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung beigelegt.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Sechs davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Da es sich lediglich um Hinweise zur Planung bzw. die Mitteilung, dass keine Bedenken bestehen handelt, wurde auf ein gesondertes Abwägungsdokument verzichtet.

4. Zusammenfassung und Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 941 soll Planungsrecht für die Errichtung von 45 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen geschaffen werden. 5 weitere Stellplätze sind auf den Grundstücken am Höfchensweg vorgesehen. Geplant ist die Errichtung straßenbegleitender Wohngebäude entlang des Höfchenswegs sowie der Eupener Straße, die durch einen Baukörper parallel zu „Haus Eich“ ergänzt werden. Im Bereich zwischen diesen Gebäuden soll ein begrünter Innenhof mit Kleinkinderspielplatz auf der Tiefgarage entstehen.

Am Höfchensweg soll im Plangebiet ein 450 qm großer Spielplatz angelegt werden, in dieser Fläche sollen auch vier schützenswerte Eichen erhalten bleiben. Dieser Spielplatz war aufgrund seiner Hanglage schwierig zu planen. Dennoch ist es gelungen, auf der Fläche einzelne, den Höhenunterschied ausnutzende Anlagen vorzusehen. Über den Spielplatz führt ein geschwungener Weg mit Rampenstufen und verbindet das Wohngebiet mit dem Höfchensweg. Eine Querung des Plangebietes zur Eupener Straße ist über den privaten Erschließungsweg durch die Wohnanlage fußläufig grundsätzlich möglich. Eine rechtliche Sicherung dieser Wegeverbindung konnte nicht vorgenommen werden, da damit auch die Verpflichtung der Stadt Übernahme der Verkehrssicherungspflicht (Reinigung, Beleuchtung Winterdienst, Unterhaltung) einhergeht. Dies ist aus Kostengründen nicht möglich.

Zwischen dem Höfchensweg und der Eupener Straße liegt ein Höhenunterschied von 6 m. Entlang der etwa 55 m langen nördlichen Grundstücksgrenze entspricht dies einer Steigung von fast 11 %. Um einen rollstuhlgerechten Weg durch das Viertel zu legen, müsste ein etwa 100 m langer Weg angelegt werden. Dies war mit dem vorliegenden Entwurf nicht möglich. Durch die Tiefgarage und die Aufzüge in die Wohngebäude können diese barrierefrei erreicht werden. Eine barrierefreie Durchwegung des Plangebietes war aufgrund der topographischen Gegebenheiten des Grundstückes nicht machbar. Da auch derzeit das Plangebiet nicht durchquert werden kann, und somit die Situation nicht verschlechtert wird, wird die barrierefreie Durchwegung nicht gefordert.

In den schriftlichen Festsetzungen sollen aus Lärmschutzgründen Mindestanforderungen an die Qualität der Bauteile getroffen werden, die Festsetzungen wurde redaktionell ergänzt mit dem Hinweis, dass Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen werden können, wenn ein entsprechender gutachterlicher Nachweis erbracht wird.

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der derzeit in der Endabstimmung ist. Im Durchführungsvertrag werden u. a. der Ausbau und die Ausstattung des Spielplatzes, die Erweiterung des Gehweges am Höfchensweg und die Anpflanzungen auf dem Gelände sowie die Sicherheitsleistungen geregelt. Zum Termin der Ratssitzung soll der Vertrag vom Vorhabenträger unterschrieben vorliegen.

Zum Offenlagebeschluss waren die Untersuchungen zum Baugrund und zum Grundwasser nicht abgeschlossen. In der Zwischenzeit wurde die Hauptuntersuchung zwecks Erkundung der Baugrund- und Grundwassersituation durchgeführt. Das Ergebnis ist, dass in den Durchführungsvertrag folgende Auflagen aufgenommen werden sollen:

- Erdberührte Bauteile sind druckwasserdicht laut DIN 18195-6 auszubilden.
- Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernde Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorge-nommen werden. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen während der Bauphase, wie das zum Beispiel im Bereich des Hauses D erforderlich ist, bedürfen **vor** Beginn des Baugenehmigungsverfahrens einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind deswegen bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

- Ein Verfüllen der Arbeitsräume mit RCL- Materialien ist unzulässig. Alternativ kann eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.
- Wiederverwenden von Bauschutt unter Verwendung von natürlichen Mischbindern ist unzulässig. Alternativ kann eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.
- Ein Betanken von Arbeitsmaschinen darf nur mittels Auffangwannen erfolgen.
- Ist die Nutzung von Geothermie vorgesehen, ist ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Bei einer Nutzung von Geothermie ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zu den Thermalwasser führenden Schichten eingehalten wird. Hieraus ergibt sich zwangsweise eine erhöhte Anzahl von Geothermiebohrungen.
- Großflächige Metalleindeckungen (auch Fassaden), wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind als äußere Dachhaut grundsätzlich unzulässig, wenn nicht sichergestellt ist, dass die ausgespülten Schwermetallpartikel durch Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und entsorgt werden. Aluminiumverkleidungen sind zulässig (Kanalanschlusssatzung).

Die schriftlichen Festsetzungen müssen nicht geändert werden. Die Begründung wurde zu diesem Punkt ergänzt.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 941 –Eupener Straße, Höfchensweg- in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Luftbild
2. Übersichtsplan
3. Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Hochbauplanung
5. Gehwegplanung
6. Entwurf des Rechtsplanes
7. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
8. Entwurf der Begründung
9. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung