

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0781/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	13.11.2012
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße - hier: - Bericht über das Ergebnis der Offenlage - Empfehlung zum Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
05.12.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	
06.12.2012	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 den Bebauungsplan sowie die Schriftlichen Festsetzungen gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- ausnahmsweise Zulässigkeit einer Dachneigung von maximal 25° in den mit –A – gekennzeichneten überbaubaren Flächen (Reihenhäuser)
- Vergrößerung der Fläche für Stellplätze im Sondergebiet Nahversorgungszentrum Soers in Richtung Krefelder Straße

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Rat, die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - 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 den Bebauungsplan sowie die Schriftlichen Festsetzungen gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- ausnahmsweise Zulässigkeit einer Dachneigung von maximal 25° in den mit –A – gekennzeichneten überbaubaren Flächen (Reihenhäuser)

- Vergrößerung der Fläche für Stellplätze im Sondergebiet Nahversorgungszentrum Soers in Richtung Krefelder Straße

Außerdem empfiehlt er dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße/ Emmastraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Am 26.01.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße – vom Rat der Stadt Aachen als Satzung beschlossen. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.10.2012 die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 17.10. bis 19.11.2012 statt.

2. Verfahren

Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Belange von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind durch die Änderung nicht betroffen. Daher wurde lediglich eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

3. Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung wurden von vier Bürgerinnen und Bürgern Anregungen zur Planung in schriftlicher Form vorgebracht. Eine Eingabe kritisierte den Grundstückspreis als zu hoch. Da dies nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, wurde diese Anregung nicht in die Abwägung einbezogen. Die anderen Schreiben sowie die Stellungnahmen dazu sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, der Kritik an der zukünftig höheren maximalen Geschossigkeit entlang der Krefelder Straße nicht zu folgen und die Festsetzung drei bis vier Geschosse beizubehalten, da die vorgesehene Änderung nur sehr geringfügige Auswirkungen hat, die für vertretbar gehalten werden.

Ferner wird empfohlen, der Anregung zur Vergrößerung der Fläche für Stellplätze im Sondergebiet Nahversorgungszentrum Soers zu folgen. Es stehen keine öffentlichen Belange entgegen, außerdem wird der größte Teil der vorhandenen Bäume erhalten. Die Änderung hat also keine nachteiligen Auswirkungen. Die Ausdehnung soll allerdings nicht bis zum angrenzenden öffentlichen Gehweg erfolgen, sondern hier sind Vorkehrungen zum Schutz der Fußgänger vor rangierenden Fahrzeugen zu treffen (Poller, Zaun, Hecke). Details werden im Genehmigungsverfahren geklärt.

Ein Teil der Anregungen bezieht sich auf Grundzüge der Planung, die nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens sind (z.B. die Lage der überbaubaren Flächen oder eines Teils der Verkehrsflächen) und daher nicht relevant sind. Darüber hinaus ist die Erschließung fast fertig gestellt, eine Änderung wäre also auch gar nicht mehr möglich.

Der Anregung zu einer stärkeren Durchmischung der zulässigen Dachformen sollte aus gestalterischen Gründen nicht gefolgt werden.

Da die Festsetzungen eine barrierefreie Planung der einzelnen Gebäude ermöglichen, wird auch kein Bedarf gesehen, die Festsetzungen dahingehend zu ändern, dass leichte Höhenveränderungen, wie sie jetzt möglich wären, ausgeschlossen werden sollen.

4. Vereinfachte Änderung

Parallel zur Offenlage der I. Änderung des Bebauungsplanes hat ein Verfahren zur Konkretisierung der architektonischen Ausgestaltung der Reihenhäuser, die westlich der zentralen Grünfläche geplant sind, stattgefunden. Dabei wurde ein Entwurf ausgewählt, der ein Pultdach mit einer Neigung von 23° vorsieht. Die Realisierung dieser Planung soll ermöglicht werden, ohne dass für alle anderen Gebäude mit Pultdach die Neigung verändert wird. Das Auswahlverfahren für die Reihenhäuser hat gezeigt, dass eine maximale Neigung von 16° gestalterisch überzeugend ist, während eine steilere Neigung nur in Ausnahmefällen zu einer qualitätvollen architektonischen Lösung führt. Daher erfolgt nur eine Ausnahmeregelung. Um einen Spielraum für die Ausführungsplanung zu lassen, sollen bis zu 25° zugelassen werden.

Sowohl durch diese, als auch durch die vorgeschlagene Änderung der Stellplatzfläche im Sondergebiet werden weder die Grundzüge der Planung, noch öffentliche Belange berührt. Daher kann eine vereinfachte Änderung im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgen.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - soll das bestehende Planungsrecht so verändert werden, dass die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie zur Höhenlage der einzelnen Gebäude die neue, optimierte Straßenplanung berücksichtigen. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten für die architektonische Gestaltung der Bebauung etwas flexibler gestaltet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zur Vergrößerung der Stellplatzfläche im Sondergebiet zu folgen sowie eine steilere Dachneigung der Reihenhäuser als Ausnahme zu ermöglichen. Ferner empfiehlt sie, die entsprechend geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße – als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung