

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0918/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 19.06.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
II. Änderung Bebauungsplan Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße - hier: - Änderungs- und Offenlagebeschluss - Bericht über den Sachstand bezüglich der Umsetzung des Bebauungsplans "Alter Tivoli" (Antrag der SPD-Fraktion)										
Beratungsfolge: TOP: __										
<table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> </tr> <tr> <td>17.07.2013</td> <td>B 0</td> </tr> <tr> <td>18.07.2013</td> <td>PLA</td> </tr> </table>	Datum	Gremium	17.07.2013	B 0	18.07.2013	PLA	<table border="0"> <tr> <td>Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>	Kompetenz	Anhörung/Empfehlung	Entscheidung
Datum	Gremium									
17.07.2013	B 0									
18.07.2013	PLA									
Kompetenz										
Anhörung/Empfehlung										
Entscheidung										

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplanten Änderungen und den Sachstand der Umsetzung des Bebauungsplanes zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplanten Änderungen und den Sachstand der Umsetzung des Bebauungsplanes zur Kenntnis. Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - in der vorgelegten Fassung.

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.

Im Jahr 2012 wurde ein Änderungsverfahren eingeleitet, da es sich im Rahmen der Ausführungsplanung für den Straßenbau als günstiger herausstellte, die geplanten Straßen um ca. einen halben Meter höher anzulegen als geplant. Die I. Änderung erlangte am 07.02.2013 Rechtskraft.

2. Anlass und Inhalt des Änderungsverfahrens

Wie bereits in der Presse berichtet wurde, hat die Firma Saint-Gobain entschieden, Ihre Deutschland-Zentrale vom heutigen Standort an der Viktoriaallee an die Krefelder Straße zu verlagern. Ein Investor aus Köln wird auf dem Grundstück zwischen geplantem Hotel (an der Ecke Merowingerstraße) und im Bau befindlichen Vollsortimenter einen Neubau für das Unternehmen errichten.

Beim Bebauungsplan Nr. 900 handelt es sich um einen so genannten Angebotsbebauungsplan, der allgemeine Festsetzungen trifft, die eine möglichst große Bandbreite an Hochbau- und Nutzungskonzepten ermöglichen sollen. Trotzdem können nicht alle Eventualitäten abgedeckt werden, so dass nun eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Das Bürogebäude von Saint-Gobain, das nur ca. zwei Drittel der vorhandenen Grundstücksfläche in Anspruch nimmt, passt in die bisherigen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen. Gleiches gilt für ein weiteres Büro- sowie ein Wohngebäude, die der Investor unmittelbar neben dem Vollsortimenter realisieren möchte. Beim Hochbaukonzept gibt es allerdings folgende Abweichungen:

Gebäudehöhe

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurde davon ausgegangen, dass auf der Fläche ggfls. auch mehrere Gebäude errichtet werden, daher gibt es, abgestimmt auf das Gefälle der Krefelder Straße, gestaffelte Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe, die nun aufgrund der Realisierung eines größeren Gebäudekomplexes mit einer Breite von knapp 60 m sowie eines in der Architektursprache (und somit auch der Höhe) darauf abgestimmten zweiten Gebäudes nicht mehr sinnvoll sind. Stattdessen soll es eine durchgehende Gebäudeoberkante geben, die an der nördlichen Seite 4 m höher liegt als dies der Bebauungsplan bisher zulässt. Am südlichen Ende beträgt der Unterschied 2,50 m.

Die größere Gebäudehöhe ist durch folgende Aspekte begründet:

1. Durch das Gefälle der Krefelder Straße ergibt sich durch die durchlaufende Erdgeschossbodenhöhe an der Nordecke bereits ein ca. 1,50 m hoher Sockel.
 2. Der Saint-Gobain-Neubau ist mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,80m für die Normalgeschosse und 4,50m für das repräsentative Erdgeschoss projektiert. Hierbei handelt es sich durchaus um übliche Geschosshöhen im Segment hochwertiger Büro- bzw. Gewerbeimmobilien.
- Laut den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen beträgt die Höhe bei vier Geschossen lediglich ca. 3,45 m brutto pro Geschoss.

Die Geschosshöhen ergeben sich zum einen aus den hohen technischen Anforderungen (v.a. in den Bereichen Büroraumlüftung, Raumakustik und Daten- und Elektroinstallation), die eine entsprechende Vorhaltung von Installationshöhe notwendig machen (Deckenpaket ca.80-90 cm). Zum anderen werden hohe Ansprüche an Flexibilität und Arbeitsplatzqualität gestellt. Zur Umsetzung von Großraumzusammenhängen wird eine qualitätsvolle Raumhöhe erwartet, die über die nach Arbeitsstättenchutz erforderliche Minimalhöhe von 2,75 m hinausgeht. Aktuell sieht die Planung eine Raumhöhe von ca. 2,90 m - 3,00 m vor. Die größere Erdgeschosshöhe wird nicht nur aus repräsentativen Gründen erzeugt, auch die große Fläche des Foyers mit den eingestellten Besprechungsräumen und dem Kantinenbereich spielt hier eine Rolle. Darüber hinaus wird diese Höhe auch im Außenbereich notwendig, um hier eine Vorfahrt realisieren zu können.

Das Wohngebäude, das direkt im Anschluss an den Park geplant ist, soll dreigeschossig plus Staffelgeschoss ausgeführt werden. Die Festsetzungen zu den Vollgeschossen (II bis III) müssen dazu nicht geändert werden, es ist aber auch eine größere Gebäudehöhe (plus 3,20 m) notwendig. Diese liegt 0,80 m über der Höhe des angrenzenden Bauteils des Vollsortimenters, stellt sich also aufgrund des Gefälles der Krefelder Straße als stimmig dar. Darüber hinaus ist der Abstand zur gegenüberliegenden Reihenhausbebauung an dieser breiten Stelle des Parks so groß (zwischen 52 und 60 m), dass die Erhöhung keine negativen Auswirkungen auf die Einfamilienhäuser hat.

Die Verwaltung schlägt vor, im Zuge der Bebauungsplanänderung auch die Höhenfestsetzungen für das geplante Hotel anzupassen auf dasselbe Maß wie im Baufeld „Saint-Gobain“, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen. Anderenfalls wäre das Eckgebäude mindestens 1,60 m niedriger als der Saint-Gobain-Neubau. Vielmehr ist es aber planerisches Ziel, die Ecke Krefelder Straße / Merowingerstraße zu betonen und insbesondere zu den beiden gegenüber befindlichen Garagen eine Raumkante mit größerer Höhe auszubilden. Daher soll darüber hinaus im engeren Eckbereich eine maximale Fünfgeschossigkeit mit entsprechend größerer Höhe festgesetzt werden. Entlang der Merowingerstraße soll die zulässige Höhe nur um 50 cm vergrößert werden. Diese Anpassung dient lediglich dazu, beidseitig der fünfgeschossigen Ecke die gleiche Gebäudehöhe zu erreichen. Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse entlang der Merowingerstraße soll nicht verändert werden, sie bleibt bei mindestens zwei, maximal drei Vollgeschossen. Dadurch kann die etwas größere Gebäudehöhe nur durch ein Staffelgeschoss erreicht werden, der Gebäudeteil mit der größeren Höhe muss also von der Gebäudekante zurückversetzt werden. Daher wird die Erhöhung um 50 cm für vertretbar gehalten.

Auch die deutlichere Erhöhung entlang der Krefelder Straße wird als verträglich eingestuft, da die Straße sehr breit ist. Der Abstand zu den gegenüberliegenden Gebäuden beträgt an der schmalsten Stelle 34 m. Darüber hinaus befindet sich ein Baum bestandener Mittelstreifen in der Straße.

Gebäudeform

Wie bereits dargestellt wird der Saint-Gobain-Neubau nur ca. zwei Drittel des Grundstückes einnehmen. Es wird also eine Lücke zu dem angrenzend geplanten Bürogebäude entstehen. Weiterhin wird das Gebäude eine wesentlich geringere Tiefe haben als nach jetzigen Festsetzungen

möglich. Gleichzeitig wird es keinen Innenhof geben, sondern es ist eine großflächige Erdgeschosszone vorgesehen. Der Freibereich wird also nicht von Gebäuden umschlossen, sondern er wird sich zur Rückseite, direkt an den geplanten zentralen Park des Baugebietes anschließen. Damit rückt das Gebäude von der gegenüberliegenden Reihenhauszeile ab, der Park erfährt eine optische Vergrößerung.

Diese Planung soll im geänderten Bebauungsplan berücksichtigt werden. Da die genaue Form und Lage der beiden weiteren Baukörper noch nicht feststeht, bleibt die Festsetzung in diesem Bereich etwas offener, um weiterhin eine größere Bandbreite an baulichen Möglichkeiten zu erhalten.

Wesentlichste Änderung gegenüber dem heutigen Bebauungsplan ist die ca. 10 bis 12 m breite Lücke in der Zeile. Städtebauliche Auswirkungen hat dies nicht, da eine durchgehende Raumkante aufgrund der verbleibenden Länge der Baukörper erhalten bleibt. Es wurde geprüft, ob die Lücke negative Umweltauswirkungen hat, insbesondere ob dadurch eine höhere Schallbelastung an der dahinter liegenden Wohnbebauung auftritt. Dies ist nicht der Fall.

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Bauform werden auch die Festsetzungen zur Tiefgarage und zur Begrünung der „Blockinnenbereiche“ angepasst. Letzteres wird in den Schriftlichen Festsetzungen sprachlich angepasst, da es keinen Innenbereich mehr geben wird. Die Vorgaben zur Begrünung bleiben jedoch grundsätzlich erhalten.

Raumkante entlang der Krefelder Straße

Die dritte und letzte Änderung für dieses Bauvorhaben bezieht sich auf das Zurücktreten der Gebäudekante von der festgesetzten Baulinie. Die Fassade tritt im Erdgeschoss in Form eines langgestreckten Dreiecks zurück, an der tiefsten Stelle um bis zu 10 m. In dieser Größenordnung wird das nicht über die allgemeine Festsetzung zum Abweichen von der Baulinie abgedeckt, so dass eine speziell auf den Entwurf abgestimmte Schriftliche Festsetzung aufgenommen wurde. Die Sonderregelung beschränkt sich jedoch auf dieses eine Gebäude, da ein durchgängiges starkes Zurücktreten des Erdgeschosses nicht gewünscht ist, insbesondere im Eckbereich zur Merowingerstraße nicht.

Die Planungen für den Saint-Gobain-Neubau haben neben dem Abrücken des Gebäudes vom Park einen weiteren, deutlichen Vorteil für die Bewohner des neuen Baugebietes. Bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes war davon ausgegangen worden, dass den späteren Bauherren auf diesem Grundstück eine Ein- und Ausfahrt von bzw. zur Krefelder Straße zur Erschließung ihrer Gebäude nicht ausreicht, da diese aufgrund der verkehrlichen Situation der Beschränkung unterliegen, dass nur von rechts angefahren und auch nur nach rechts ausgefahren werden kann. Daher wurde auch dafür Vorsorge getroffen, dass die Tiefgarage zusätzlich von hinten, also zum Teil durch die neuen Straßen im Baugebiet erschlossen wird. Für Saint-Gobain reicht jedoch der direkte Anschluss an die Krefelder Straße aus.

Inzwischen sind die meisten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet vergeben. Es sind zwar erst wenige Grundstücke tatsächlich verkauft und mit Stand Ende Juni ist bislang auch erst für ein

Einfamilienhaus der Baubeginn erfolgt, für den Verkauf von 31 weiteren Grundstücken wurde aber bereits der Beschluss über den Verkauf im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss gefasst. Viele weitere Bauherren haben mit Planungen bereits begonnen, fast alle Grundstücke sind reserviert. In der Abstimmung der Entwürfe für die einzelnen Gebäude sowie deren bauordnungsrechtlicher Prüfung haben sich einige Aspekte ergeben, die eine detailliertere bzw. stärker auf Sonderfälle abgestimmte Festsetzung sinnvoll machen. Zum Teil sollen dieses Änderungsverfahren auch für eine Klarstellung bestehender Festsetzungen genutzt werden. Grundlegende Änderungen sind weder gewünscht, noch erforderlich.

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um folgende Punkte:

Terrassenhäuser

Für drei der vier möglichen Gebäude werden derzeit Planungen erstellt. Daraus ergaben sich Änderungswünsche der Architekten, denen teilweise gefolgt werden soll. Es handelt sich hier um eine sehr spezielle Bauform, die deutlich abweicht vom „normalen“ Einfamilienhaus, so dass die planerische Ausarbeitung Erkenntnisse gebracht hat, da bei Aufstellung des Bebauungsplanes konkrete Entwürfe noch nicht vorlagen.

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen für die drei Ebenen sollen aus konstruktiven Gründen erhöht werden. Dabei geht es zum einen um den barrierefreien Zugang zu den jeweils vorgelagerten Dachterrassen sowie um deren Brüstungen, zum anderen sollen die Gebäude mit etwas größeren Raumhöhen ausgeführt werden als den im Wohnungsbau allgemein üblichen 2,50 m. Die Verwaltung findet diesen Änderungswunsch nachvollziehbar und schlägt daher vor, ihn zu berücksichtigen. Wesentlich ist dabei, dass die Gebäudeoberkante auch nach der Anpassung knapp einen Meter unter der gegenüberliegenden Häuser liegt. Ebenfalls wichtig war der Verwaltung eine Abstimmung der Höhenplanung der Architekten, die zunächst unterschiedliche Wünsche für die neuen Höhen geäußert hatten. In einem Punkt schlägt die Verwaltung vor, der Anfrage nicht zu folgen. Es wurde die Bitte geäußert, auch auf der obersten Ebene eine Dachterrasse und die zum Erreichen erforderliche Aufzugüberfahrt bzw. Verlängerung des Treppenhauses zuzulassen. Diese Erhöhung findet die Verwaltung jedoch nicht vertretbar, zumal einige Grundstücke in der Nähe der Terrassenhäuser bereits kurz vor dem Verkauf stehen. Zum einen stimmt die Höhenrelation gegenüber den Nachbarn bei einer weiteren Erhöhung nicht mehr. Von der hohen Dachterrasse hat man sicherlich eine schöne Aussicht, kann aber auch allen Nachbarn in den Garten schauen. Zum anderen kann später kaum verhindert werden, dass die Gebäude sich durch Sonnenschirme, Pavillons oder gar feste Sitzplatzüberdachungen weiter optisch erhöht werden. Zuletzt ginge damit auch das beabsichtigte Mindestmaß an Einheitlichkeit verloren, da nicht alle Planer eine Dachterrasse auf der obersten Ebene wünschen.

Die Belichtung der Erdgeschosszonen ist aufgrund der großen Tiefe nicht ganz einfach, so dass eine seitliche Belichtung bis zu einer Tiefe von 8,50 m ab der Vorderkante des Baufeldes ermöglicht werden soll. Auf die gleiche Tiefe soll die Fläche für Stellplätze und überdachte Stellplätze ausgedehnt werden. Die erforderlichen Stützwände zum Abfangen des Walls werden auf eine maximale Höhe von 3,00 m begrenzt. Ab einer Höhe von 1,50 m sind sie zu begrünen, um sicherzustellen, dass sich die

Zwischenräume zwischen den einzelnen Häusern nicht ausschließlich als versiegelte Bereiche darstellen.

Baufeld für Gruppenwohnen

Der Komplex soll eine Zufahrt von der angrenzenden neuen Straße erhalten. Grundsätzlich wäre auch eine Zufahrt direkt von der Merowingerstraße möglich gewesen. Nicht gewünscht ist jedoch eine Anbindung an die Emmastraße. Im Rahmen der Planung wurde nun der Wunsch geäußert, dort einen kleinen Fußweg anzulegen. Diesem Wunsch soll gefolgt werden, zumal an dieser Stelle kein Baumbestand vorhanden ist.

Beim Gruppenwohnen handelt es sich um eine besondere Bauform, was dazu führt, dass die bisherige Festsetzung einer offenen Bauweise nur sehr schwer einzuhalten ist. Hauptgrund ist die Überlegung, eine Tiefgarage zu errichten, um im Blockinneren eine möglichst große gemeinschaftlich nutzbare Freifläche zu erhalten. Daher soll zukünftig auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden.

Berücksichtigung des Gefälles der beiden neuen Zufahrten ins Baugebiet

Die beiden neuen, von der Merowingerstraße ins Baugebiet führenden Straßen sind relativ stark geneigt (knapp unter 5 % bzw. sogar über 5 %). Die in diesem Bereich planenden Architekten haben daher überprüft, ob sie trotzdem die bestehenden Festsetzungen zu den Geländehöhen, insbesondere den Höhenbezügen zwischen Straßen und Grundstücken sowie den zulässigen Maximalhöhen für Stützmauern einhalten können. Dies ist im Wesentlichen möglich, bis auf eine Ausnahme: die Straßen steigen neben den Grundstücken so stark an, dass trotz der vorgesehenen Geländemodellierung ein größerer Höhenunterschied zwischen Straße und Grundstück besteht als die maximal zulässigen 30 cm. Daher soll, allerdings nur speziell für diesen Bereich (im Plan mit - b - gekennzeichnet), eine Erhöhung auf 60 cm erfolgen. Da dies der zulässigen Höhe von Stützmauern entspricht, kann jeder Bauherr entscheiden, ob er den Höhenunterschied durch eine Mauer oder durch Modellierung anpasst. Trotzdem ist aufgrund der Einheitlichkeit der Höhen die beabsichtigte gestalterische Einheitlichkeit weiterhin sichergestellt.

Reihenhäuser

Auch die südliche Reihenhauszeile ist in geringem Umfang betroffen von der Steigung der Plangebietszufahrten, da diese nicht erst am neuen Knoten beginnt, sondern die Straße steigt bereits vor den beiden südlichsten Häusern der Zeile leicht an. Um die Einheitlichkeit innerhalb der Zeile zu wahren, ist eine leichte Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erforderlich. Dazu soll das bereits bei der westlich angrenzenden Baufläche bereits bestehende Maß übernommen werden.

Tiefe Abstandflächen

Die bereits in der I. Änderung des Bebauungsplanes enthaltene Festsetzung zur geringeren Tiefe der Abstandflächen zwischen Misch- und Sondergebiet an der Krefelder Straße wird ergänzt um Gebäude innerhalb des Mischgebietes. Nach wie vor soll so dafür Sorge getragen werden, dass Lücken eine möglichst geringe Breite haben. Neben dem städtebaulichen Aspekt der Raumkante geht es dabei

darum, im Wohngebiet keine Belastungen durch Luftschadstoffe und Lärm von der stark befahrenen Straße zu erhalten.

Im Wohngebiet gibt es an mehreren Stellen das Problem, dass die Bauherren von Doppelhaushälften ihre Planung in unterschiedlichen Zeitachsen durchführen. Aufgrund der Vorgabe der Gestaltungssatzung „Alter Tivoli“ sowie auch der aktuellen Rechtsprechung zu Doppelhäusern ist ein Mindestmaß an Einheitlichkeit für die beiden Hälften vorgegeben. Derjenige, der zuerst plant und die Baugenehmigung erhält, hat entsprechend mehr Wahlmöglichkeiten als der zweite. Insbesondere an Straßenecken kann das aufgrund der Regelungen der Bauordnung NRW zur Tiefe der Abstandflächen dazu führen, dass der erste die Bebauungsplanfestsetzungen wesentlich stärker ausschöpfen kann. Der zweite muss gleich hoch bauen, müsste deshalb aber das Gebäude schmaler ausführen. Dies führt nicht nur zu Ungerechtigkeit, sondern auch zu einer nicht gewünschten Asymmetrie der Haushälften. Daher soll die Tiefe einheitlich auf 3 m festgesetzt werden.

Regelungen zu Stellplätzen und Garagen sowie Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet

Bisher gab es für das Wohngebiet keine Festsetzungen zu Tiefgaragen, da nicht davon ausgegangen worden war, dass diese hier überhaupt geplant sind. Da nun der Bedarf in einigen Fällen (Gruppenwohnen, Geschosswohnungsbau an der Merowingerstraße, Mehrfamilienhaus an der Emmastraße) entstanden ist, soll festgesetzt werden, dass die Baugrenzen durch Tiefgaragen überschritten werden dürfen. Weil auch unterirdische Garagen auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, ist die Dimension der zulässigen Überschreitung dadurch begrenzt.

Weiterhin wurde die Anzahl der Zufahrten pro Grundstück und deren maximale Breite geregelt, da bereits Anfragen vorliegen, die nicht den planerischen Zielen entsprechen. Abhängig vom Abstand des Gebäudes von der Straße könnten ansonsten mehrere Stellplätze nebeneinander angelegt werden. Dies ist weder gestalterisch gewünscht, noch ist es verkehrlich sinnvoll. Es könnten durchaus Bereiche entstehen, in denen entlang der Straße eine längere Front aus Senkrechtparkern entsteht. Zum einen würde dies dazu führen, dass nicht ausreichend Besucherparkplätze in den Straßen angelegt werden können, zum anderen ist es aus Verkehrssicherheitsgründen grundsätzlich nicht wünschenswert, wenn es entlang von Straßen eine Vielzahl von Zufahrten gibt. Stattdessen sollen diese gebündelt werden. Im Baugebiet Alter Tivoli können trotzdem zwei Stellplätze pro Baugrundstück angelegt werden. Dies wird als ausreichend eingestuft.

Es handelt sich nicht um eine spezielle Thematik dieses Baugebietes, sondern der Regelungsbedarf bezüglich der Zufahrten besteht grundsätzlich in Wohngebieten. Daher soll zukünftig in allen Bebauungsplänen eine entsprechende Standardregelung aufgenommen werden.

Darüber hinaus wurden die bisherigen Regelungen zu Stellplätzen und Garagen etwas vereinheitlicht und zum Teil auch eindeutiger formuliert.

3. Änderungs- und Offenlagebeschluss

Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - soll das bestehende Planungsrecht so verändert werden, dass der Neubau des Unternehmens Saint-Gobain

in der geplanten Form ermöglicht wird. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes in einigen Punkten modifiziert werden.

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung unter Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen kann.

Die Verwaltung empfiehlt, für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - den Änderungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

4. Bericht über den Sachstand bezüglich der Umsetzung des Bebauungsplans (Antrag der SPD-Fraktion)

Die SPD-Fraktion bittet in ihrem Antrag um eine Sachstandsdarstellung. Hintergrund ist die Presseberichterstattung, in der in letzter Zeit dargestellt wurde, dass „nicht einzuhaltende Höhen und Abstandflächen zu einer Änderung der Planung auch im Bereich der Eigenheime nötigen“.

Die Darstellungen zum Thema „Bebauungsplan Alter Tivoli“ entsprachen nicht ganz der tatsächlichen Sachlage. Grundsätzlich wäre das Baugebiet realisierbar ohne eine weitere Änderung des Bebauungsplanes. Da der Bebauungsplan nun aber ohnehin geändert werden soll, um den Saint-Gobain-Neubau in der gewünschten Form zu ermöglichen, bietet sich dadurch die Chance, die Erfahrungen aus den bereits erfolgten Abstimmungen mit Bauherren und Architekten zu nutzen, um die Festsetzungen zu optimieren. Wie bereits dargestellt, handelt es sich zum Teil lediglich um Klarstellungen. Zum Beispiel soll die Festsetzungen zu den Geländehöhen ergänzt werden durch den festgelegten Bezugspunkt. Dieser wird bei allen Genehmigungsverfahren ohnehin herangezogen, steht zukünftig aber auch eindeutig und für alle einsehbar in den Festsetzungen.

Wie bereits oben ausgeführt, haben Bauherren, deren Grundstücke an zwei Öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, eine günstigere Situation bezüglich der Abstandflächen. Wenn einer dieser Bauherren wesentlich früher als sein Nachbar im Doppelhaus seine Planung mit der Verwaltung abstimmt und die Baugenehmigung erhält, muss sich dieser an seine Vorgaben bezüglich Traufhöhe, Dachneigung etc. halten. Dies resultiert einerseits aus den entsprechenden Regelungen der Gestaltungssatzung (§ 4, Absatz (2): „Beide Hälften eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachform und –neigung, Kubatur, Tiefe des Dachüberstandes auszuführen. Die Gebäudehälften sind zur Straßenseite in einer Flucht zu errichten...“), andererseits gibt es aber auch Rechtsprechung zu Doppelhäusern, die besagt, dass ein Mindestmaß an Einheitlichkeit vorhanden sein muss. Der später bauende Doppelhausnachbar könnte insbesondere die vorgegebene Höhe nur einhalten, wenn sein Gebäude eine geringere Breite hat. Ursache ist das Abstandflächenrecht (§ 6 BauO NRW), auch dafür, dass nicht jeder Bauherr alle Festsetzungen des Bebauungsplanes gleichzeitig in Gänze ausschöpfen kann (maximale Höhe und Baufeldgröße).

Der Bebauungsplan trifft dazu bisher keine Festsetzungen. Nun soll die Möglichkeit des § 9 Abs. (1) Nr. 2a des Baugesetzbuches Anwendung finden, wonach vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen festgesetzt werden können. Es soll einheitlich eine Tiefe von 3 m

festgesetzt werden. Dadurch sind die Rahmenbedingungen für alle Bauherren gleich, unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt sie planen bzw. bauen. Der Bedarf zur Abstimmung auf den Doppelhausnachbarn entfällt dadurch natürlich nicht, er wird lediglich vereinfacht.

Es wurde ebenfalls bereits in der Vorlage erläutert, dass Sonderfälle verschiedener Art (z.B. Sonderbauformen wie das Gruppenwohnen und spezielle Rahmenbedingungen wie das starke Gefälle einzelner Straßen) bisher nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Dem soll nun durch entsprechende, speziell auf diese Fälle zugeschnittene Modifikation der Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Würde der Bebauungsplan nicht ohnehin geändert, würde die Verwaltung sicherlich kein Änderungsverfahren für die beschriebenen Modifikationen im Bereich des Wohngebietes durchführen. In einzelnen Fällen würden wahrscheinlich Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt, in anderen Fällen müssten sich einige Bauherren auch einfach mit den Beschränkungen durch die bestehenden Festsetzungen abfinden. Befreiungen zu vermeiden hat aus Sicht der Verwaltung mehrere Vorteile: man erspart den Bauherren die dafür entstehenden Gebühren, außerdem sind die meisten Genehmigungen dadurch im Freistellungsverfahren möglich.

Dass die Berichterstattung in der Presse zu diesem Thema so negativ ist, ist sehr bedauerlich, da die bisherigen Erfahrungen bei der Beratung der Bauherren durchweg positiv sind. Gerne können die bereits vorliegenden Planungen in der Sitzung erläutert werden. Der Planungsverwaltung sind nur wenige Einzelfälle bekannt, in denen Bauwillige nicht ihr Wunschgrundstück reservieren konnten. Wenn man beispielsweise gerne ein Haus mit Pultdach errichten möchte, ist es natürlich nicht befriedigend, ein Grundstück zu bekommen, auf dem laut Bebauungsplan auf jeden Fall mit Satteldach gebaut werden muss. Der Bebauungsplan lässt unterschiedlichste Bauformen zu, aber nicht an jeder Stelle im Gebiet. Dies war auch seitens der Politik nicht gewünscht.

Auch der in der Zeitung zu lesende Vorwurf, die Terrassenhäuser seien laut Bebauungsplan nicht baubar, entspricht nicht der Realität. Das Büro Post Welters, das den städtebaulichen Entwurf für das Gebiet erstellt hat, hatte einen groben Entwurf erstellt, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Dieser ging davon aus, dass die Gebäude nicht über den Würselener Wall hinaus ragen. Grund war der Lärm von dem hinter dem Wall befindlichen Trainingsplatz der Alemannia sowie auch der Lärm aus dem Fußballstadion. Nun wird eine größere Höhe gewünscht, um den Wall überragen zu können. Da dies für vertretbar gehalten wird (sowohl gestalterisch, als auch bezüglich der Lärmthematik), soll diesem Wunsch aus Sicht der Verwaltung gefolgt werden. Der Bebauungsplan enthält lediglich einen Fehler: die festgesetzten Gebäudehöhen für die einzelnen Ebenen berücksichtigen nicht die erforderlichen Brüstungen. Da es natürlich nicht Ziel war, diese zu verhindern, wäre dies beispielsweise sicherlich der Anlass für die Erteilung einer Befreiung gewesen.

Zuletzt hat sich ein Bauherr kürzlich an die Fraktionen gewandt mit der Beschwerde, die Bebauungsplanfestsetzungen seien für Photovoltaik ungeeignet. Dies wurde vom Fachbereich Umwelt geprüft und widerlegt.

Bedauerlicherweise neigt mancher Beschwerdeführer dazu, gar nicht erst das Gespräch mit den zuständigen Mitarbeitern der Verwaltung zu suchen, sondern wendet sich sofort an Presse und / oder Politik. Wie zuvor bereits erläutert, ist die Verwaltung gerne bereit, gemeinsam mit den Bauherren Lösungen für ihre speziellen Anforderungen zu finden.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Antrag der SPD-Fraktion