

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 45/0288/WP16
Federführende Dienststelle: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	02.07.2013
		Verfasser:	45/300
Bebauungsplan Nr. 879 Beverstraße "Kronprinzenquartier"			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
16.07.2013	KJA	Kenntnisnahme	
17.07.2013	B 0	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

1. Vorbehaltlich des Grundsatzbeschluss des Rates am 18.09.2013 zu der Vorlage „ Umgang mit öffentlicher Spielplatzfläche im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag“ nimmt der Kinder- und Jugendausschuss zustimmend zur Kenntnis, dass der Investor eine Ausgleichszahlung vornimmt.
2. Vorbehaltlich des Grundsatzbeschluss des Rates am 18.09.2013 zu der Vorlage „ Umgang mit öffentlicher Spielplatzfläche im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag“ nimmt die Bezirksvertretung zustimmend zur Kenntnis, dass der Investor eine Ausgleichszahlung vornimmt.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage "Umgang mit öffentlicher Spielplatzfläche im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag" FB45/0286/WP16.

2. Bauvorhaben Beverstraße „Kronprinzenquartier“

Das „Kronprinzen-Quartier“ liegt im Herzen des Frankenerger Viertels, einem der beliebtesten Wohngebiete Aachens. Die herausragende Qualität des Wohnstandortes Frankenerger Viertel entsteht nicht zuletzt durch den Charme der historischen Gründerzeitbebauung.

Ziel des städtebaulichen Entwurfes für das „Kronprinzen-Quartier“ ist es, die besonderen Qualitäten, den Charme und die Attraktivität des Frankenerger Viertels mit der neuen Bebauung fortzuführen.

Der Entwurf schlägt dementsprechend die Weiterführung der im Frankenerger Viertel vorherrschenden und funktionstüchtigen Typologie der Blockrandbebauung vor. Zusätzlich zur Bebauung der bestehenden Blockränder entlang der Beverstraße und der Kronprinzenstraße wird hierzu eine neue baumbestandene Quartiersstraße eingeführt. Um der Zielsetzung eines familienfreundlichen und kindgerechten Wohnumfeldes nachzukommen, wird die Quartiersstraße als Spielstraße entwickelt und zu diesem Zweck als Einbahnstraße konzipiert.

Durch die Art der Bebauung wird eine vor dem Hintergrund von Belichtung, Identifikation und Sicherheitsaspekten als kritisch einzuordnende Innenfeldlage umgangen und eine optimale Erschließung aller Häuser gewährleistet.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen Geschosswohnungsbauten mit ca. 185 Wohneinheiten errichtet werden. Folgende Aufteilung der Wohnungen ist vorgesehen:

- 1-Raumwohnungen: 52 WE
- 2-Raumwohnungen: 5 WE
- 3-Raumwohnungen: 71 WE
- 4-Raumwohnungen: 57 WE

Zusätzlich wurde gemäß der Zielsetzung der Stadtverwaltung und der Rahmenplanung „Frankenerger Viertel“ für die Fußgänger und Radfahrer eine neue und angstfreie Querverbindung zwischen Goerdeler Straße und Beverstraße integriert, die über einen kleinen Teil des jetzigen Geländes der Kindertagesstätte Goerdeler Straße führen wird.

2.1 Öffentlicher Kinderspielplatz

Aufgrund des zur Verfügung stehenden Baugrundstückes kann eine öffentliche Kinderspielplatzfläche im Plangebiet in ausreichender Größe nicht nachgewiesen werden. Der Investor entscheidet sich für die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung.

Gemäß der in Planung befindlichen Wohnungen müssten 3.700m² öffentliche Spielplatzfläche errichtet werden (185 WE x 20m²).

Bedingt durch den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Spielplatz Beverstraße/Goerdeler Straße ist eine 50%ige Reduzierung der Fläche möglich, sodass diese letztendlich bei 1.850 m² liegt.

Ausgehend von dem in der Grundsatzvorlage formulierten Vorschlag 1-Raumwohnungen bei der Berechnung der Ausgleichszahlungen nicht zu berücksichtigen, ergibt sich folgende Berechnung:

$$135 \text{ WE} - 52 \text{ WE (1-Raumwohnungen)} = 133 \text{ WE} \times 2 \text{ (Kinder)} \times 10 \text{ (m}^2\text{)} = 2.660 - 50 \% = 1.330 \text{ m}^2$$

Aus der Beschreibung des Vorhabens geht hervor, dass der Investor neben dem hausnahen Spielplatz einen öffentlich zugänglichen, durch eine Spielstraße beruhigten Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität für Kinder schafft. Aufgrund dessen wird in dem städtebaulichen Konzept eine weitere Reduzierung der auszugleichenden Fläche vorgeschlagen.

Zudem soll die öffentliche Kinderspielplatzfläche im Plangebiet, unabhängig von der noch in Privatbesitz befindlichen 274 m² großen Fläche, im westlichen Bereich des Spielplatzes um ca. 495 m² vergrößert werden.

Hierdurch ergibt sich nachfolgende Endrechnung:

$$1.330 \text{ m}^2 \text{ abzüglich der hinzukommenden Fläche in Höhe von } 495 \text{ m}^2 = 835 \text{ m}^2$$

Demnach sind 835 m² öffentliche Spielplatzfläche abzulösen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Durch die Errichtung des „Kronprinzen Quartiers“ erfolgt eine hohe Aufwertung des Stadtteils. Es werden ein attraktiver Wohnraum - und ein beruhigter Innenbereich geschaffen, der von hohem Nutzen für alle, auch der umliegenden Anwohner sein wird.

Auf der Grundlage der durchschnittlichen Quadratmeterkosten von öffentlichen Spielplätzen der letzten drei Jahre wird FB 36 zu gegebener Zeit die Höhe der gebotenen Ausgleichszahlung unter Berücksichtigung o. g. Rechnung festlegen.

Anlage/n:

Städtebauliches Konzept, Bebauungsplan 879, Beverstraße und Pläne