

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0006/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 14.07.2014 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
Bebauungsplan Nr. 954 N, Laurentiusstraße / Laurentiushang - Nord 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 - Bericht über das Ergebnis der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 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>27.08.2014</td> <td>B 6</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>28.08.2014</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	27.08.2014	B 6	Anhörung/Empfehlung	28.08.2014	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
27.08.2014	B 6	Anhörung/Empfehlung								
28.08.2014	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis. Außerdem nimmt sie den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 954-N gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Reduzierung der Gebäudehöhe der östlich von Haus Linde gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche von GH 209,00 auf 206,50 m ü. NHN
- Streichung der Begrenzung der Anzahl von Vollgeschossen im gleichen Baufeld

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 954-N gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Außerdem nimmt er den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 954-N gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Reduzierung der Gebäudehöhe der östlichen von Haus Linde gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche von GH 209,00 auf 206,50 m ü. NHN
- Streichung der Begrenzung der Anzahl von Vollgeschossen im gleichen Baufeld

Weiterhin empfiehlt er dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 954 N gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung Empfehlung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans und zum Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Aufstellungsbeschluss: Bezirksvertretung Laurensberg 27-05-2009 / PLA 28-05-2009
- Aufstellungsbeschluss Erweiterungsbereich: Bezirksvertretung Laurensberg u. Richterich 01-09-2010 / PLA 02-09-2010
- Programmberatung: PLA 14-06-2012 / Bezirksvertretung Richterich 29-08-2012 / Laurensberg 12-09-2012
- frühzeitige Bürgerbeteiligung 30-10-2012 bis 12-11-2012
- frühzeitige Beteiligung der Behörden 30-10-2012 bis 04-12-2012
Trennung in zwei eigenständige Bauleitplanverfahren Nord und Süd
- Offenlagebeschluss 954 N: Bezirksvertretung Richterich 06-11-2013 / PLA 07-11-2013
- Öffentliche Auslegung: 20-01-2014 bis 21-02-2014

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst Bereiche nördlich und südlich der Laurentiusstraße, die bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden als ein gemeinsames Bauleitplanverfahren geführt wurden. Für die beiden Bereiche sind unterschiedliche Grundstücksentwickler tätig. Aufgrund unterschiedlicher zeitlicher Umsetzungsvorstellungen der Entwickler und in der Folge ungerechtfertigter Benachteiligungen zu Lasten eines Entwicklers wurde das Bauleitplanverfahren in zwei Bereiche geteilt. Für den nördlichen Bereich (Bezirk Richterich) lagen alle Unterlagen und Fachgutachten vor, so dass die öffentliche Auslegung durchgeführt werden konnte. Der südliche Teilbereich (Bezirk Laurensberg) kann erst dann weiter verfolgt werden, wenn alle notwendigen Unterlagen durch den Grundstücksentwickler vorgelegt werden.

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

Der Bebauungsplan hat in der Zeit zwischen 20.01.2014 und dem 21.02.2014 öffentlich ausgelegen. Zwei Bürger haben sich zu der Planung geäußert. Folgende Themen wurden angesprochen: Verschlechterung des Umgebungsschutzes Haus Linde durch Bebauung des Grundstücks östlich von Haus Linde; Maß der baulichen Nutzung für Neubebauung ist zu hoch; Präzedenzwirkung der Neubebauung wirkt sich negativ auf das Umfeld aus; Baumschutz wird nicht ausreichend berücksichtigt.

Nach Prüfung der Eingaben durch die Verwaltung wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und in einem Abwägungsvorschlag zusammengefasst. Im Ergebnis sollen, aus Verwaltungssicht die vorgetragenen Bedenken jedoch nicht zu Änderungen der Entwurfsplanung führen. Die Neubebauung ordnet sich dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude unter und der Park westlich von Haus Linde erfährt durch die Festsetzung privater Grünflächen einen nachhaltigen Schutz vor Überbauung.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag öffentliche Auslegung) beigefügt.

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

Parallel wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 5 Behörden haben eine Anregung zur Planung abgegeben. Insbesondere die Denkmalbehörden haben sich kritisch mit der Planung auseinandergesetzt. Dem LVR-Amt für Denkmalpflege liegen die überbaubaren Grundstücksflächen zu nahe an der denkmalgeschützten Hofanlage. Außerdem sind dem LVR die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Höhe und baulichen Dichte zu hoch festgesetzt. Der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weist auf das Bodendenkmal –Landgraben– und eine mögliche Überdeckung durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die daraus erwachsenden Konflikte zum Schutz des Bodendenkmals hin.

Nach Prüfung der Eingaben durch die Verwaltung wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen und in einem Abwägungsvorschlag zusammengefasst. Im Ergebnis sollen, aus Verwaltungssicht die vorgetragenen Bedenken jedoch nicht zu Änderungen der Entwurfsplanung führen. Im Bauleitplanverfahren mussten zahlreiche Belange, wie Denkmalschutz, Baum- u. Artenschutz und Lärmschutz berücksichtigt und in Einklang gebracht werden. Die gefundene städtebauliche Lösung stellt somit einen Kompromiss dar und kann nicht alle gewünschten Aspekte gleichwertig berücksichtigen.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

4. Vereinfachte Änderung der Entwurfsplanung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung der Planung wurde für die überbaubare Grundstücksfläche östlich von Haus Linde ein Bebauungsvorschlag zur Vorabstimmung eingereicht. Durch diesen Antrag wurde ein Widerspruch in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs offenbar. Die maximale Gebäudehöhe ist im Entwurf des Bebauungsplans mit 209,00 m ü. NHN und max. einem Vollgeschoss festgesetzt (Abb. 1). Das Geländeniveau der Laurentiusstraße liegt in diesem Bereich bei ca. 199,00 m über NHN. Die Gebäudehöhe darf nach dieser Festsetzung somit max. 10 m betragen, was aber in Kombination mit der Festsetzung nur eines Vollgeschosses unrealistisch erscheint. Die Verwaltung schlägt somit vor, diese Festsetzung durch eine plausible Definition zu ersetzen. Vorgeschlagen wird eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf eine Höhe von 206,50 m ü. NHN und eine Streichung der Vollgeschossbegrenzung (Abb. 2). Mit dieser Reduzierung wird erreicht, dass sich der Baukörpers den Bestandshöhen des Haus Linde unterordnet. Durch Freigabe der Anzahl der Vollgeschosse wird eine Flexibilisierung erreicht, die eine Unterordnung des Neubaus zum Baudenkmal bewirkt und eine klimagerechtere, kompakte Bauweise zulässt.

Die Änderung der Planung berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 4a Abs. 4 Satz 4 BauGB durchgeführt wurde. Da die absolute

Gebäudehöhe reduziert wird, ergeben sich für die Grundstücksnachbarn sowie für die Belange der Denkmalbehörden keine negativen Auswirkungen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umgebung werden durch die Änderung reduziert. Aus diesem Grund wird auf eine erneute Beteiligung der Nachbarn und der Denkmalbehörden verzichtet. Lediglich für den Grundstückseigentümer ergeben sich Nachteile, da das Grundstück nach der geänderten Festsetzung in der zulässigen Gebäudehöhe reduziert wird. Dieser Nachteil wird durch den Wegfall der Begrenzung auf ein Vollgeschoss z.T. kompensiert. Dennoch wurde der betroffene Grundstückseigentümer von der Änderung der Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme des Eigentümers ist der Vorlage als Anlage (Stellungnahme Öffentlichkeit zur vereinfachten Änderung) beigefügt. In der Stellungnahme erklärt der Grundstückseigentümer sein Einverständnis mit den Änderungen der Planung.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan inklusive der vereinfachten Änderung als Satzung zu beschließen. Der Bebauungsplan 954-N setzt westlich des Hauses Linde eine private Grünfläche fest und sichert die vorhandene Parkanlage. Dadurch werden der von der Baudenkmalpflege geforderte Abstand zum Baudenkmal und die dauernde Freistellung des ehemaligen Gutshofes sichergestellt. Zusätzlich schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau von drei Einfamilienhäusern. Bei der Standortauswahl der überbaubaren Flächen für den Wohnungsbau waren unterschiedliche Belange (u.a. Denkmalschutz, Baum- und Artenschutz, Lärmschutz, Deckung des Wohnbedarfs) zu berücksichtigen. Die gewählte Lage stellt einen guten Kompromiss zwischen den wesentlichen zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen dar.

6. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Aachen ausgehen, da ein Vorhabenträger alle anfallenden Planungs- und Herstellungskosten übernimmt und öffentliche Erschließungsanlagen nicht vorgesehen sind.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Stellungnahmen Behörden
9. Abwägungsvorschlag Behörden
10. Stellungnahme Öffentlichkeit zur vereinfachten Änderung