

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0152/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	02.03.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855			
Lichtenbusch / Innenbereich			
hier: - Änderungs- und Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.03.2015	B 4	Anhörung/Empfehlung	
26.03.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung	
22.04.2015	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 855 Lichtenbusch / Innenbereich – gemäß § 4a Abs.3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- die Höhenlage der Längsprofile zu ändern und
- die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend anzupassen.

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855 – Lichtenbusch / Innenbereich – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 855 Lichtenbusch / Innenbereich – gemäß § 4a Abs.3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- die Höhenlage der Längsprofile zu ändern und
- die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend anzupassen.

Weiterhin empfiehlt er dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855 – Lichtenbusch / Innenbereich – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er stellt fest, dass die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt werden und beschließt den Bebauungsplan gemäß 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- die Höhenlage der Längsprofile zu ändern und
- die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend anzupassen.

Weiterhin beschließt er die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855 Lichtenbusch / Innenbereich – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim im Bereich zwischen Kesselstraße und Raafstraße gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

1. Anlass der Änderung, Auswirkungen der Planung

Am 11.09.2013 hat die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim und am 12.09.2013 hat der Planungsausschuss den Bebauungsplan als Satzung empfohlen. Am 18.09.2013 hat der Rat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Mit Datum des 26.09.2013 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bei der Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahmen für den Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 855 – Lichtenbusch / Innenbereich – sind Probleme aufgetaucht. Bei der Konkretisierung der Straßenausbauplanung wurde festgestellt, dass die Kanaltrasse in der Kesselstraße nicht ausreichend tief liegt, um daran den Kanal des tieferliegenden Teils des Baugebietes anschließen zu können. Durch Pumpstationen könnte zwar das aus den tiefer liegenden Bereichen anfallende Wasser abgeleitet werden. Die Stadt als Träger der Abwasserbeseitigungspflicht möchte jedoch eine störanfällige und damit dauerhaft kostenträchtige Installation vermeiden. Wird von der technischen Lösung einer Pumpstation abgesehen, kann eine Entwässerung des betreffenden Gebietes nur gewährleistet werden, wenn die Verkehrsfläche höher gelegt wird. In dem Bebauungsplan werden anhand der Längsprofile die Höhenlagen der Straßen festgesetzt.

Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes ist es die Längsprofile – also die Höhenlage der Verkehrsflächen - entsprechend den Erfordernissen der Kanaltrasse zu erhöhen. In Folge davon können die vorgesehenen auf NHN bezogenen Gebäudehöhen nicht mehr erreicht werden. Auch nach Erhöhung der Verkehrsfläche soll die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude bei max. 6,5 m und 10,0 m bzw. bei Pultdach bei 9,5 m über Straßenniveau liegen. Aufgrund des geänderten Straßenniveaus wird es erforderlich, die auf NHN bezogenen Gebäudehöhen an die Verkehrsflächenhöhe anzupassen. Bei den betroffenen Straßenabschnitten ergeben sich Erhöhungen von 0,4 bis 1,2 m. Es wird daher vorgeschlagen, dass die Längsprofile und die zeichnerischen Festsetzungen zu den entsprechenden Gebäudehöhen im Rechtsplan geändert werden. Die Schriftlichen Festsetzungen sind von der Änderung nicht betroffen.

2. Bericht über das Verfahren und das Ergebnis der Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit

Diese Höhenänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, weshalb der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden kann. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher ohne erneute öffentliche Auslegung möglich, sofern der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Die betroffenen Eigentümer sind über die Änderungsabsichten unterrichtet worden. Ihnen wurde die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt. Es wurden keine Bedenken zu den Planänderungen der Straßen- und Gebäudehöhen genannt.

Eine Eigentümerin hat jedoch zu einer anderen Sache eine Anregung vorgetragen. Im Einfahrtsbereich zur Raafstraße wurde die Planstraße in der zweiten und dritten öffentlichen Auslegung gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung aufgeweitet. Sie wendet sich gegen diese Aufweitung der Verkehrsfläche. (siehe Anlage 3)

Es handelt sich bei dem Versatz um ca.70 cm auf einer Länge von ca. 15 m, was eine Fläche von ca. 10 m² ergibt. In einem Abstand von 10 m hinter dem Gebäude beginnt die daraus resultierende Aufweitung der Verkehrsfläche. Der Versatz wurde im Rahmen der Straßenplanung vorgesehen.

Die Verkehrsfläche wird in diesem Bereich als Mischfläche ausgebaut, d.h. dass Fahrbahn und Gehweg nicht durch einen Bordstein getrennt sind, sondern eine Fläche für alle Verkehrsteilnehmer gegeben ist.

Durch die Aufweitung wird die reduzierte Breite von 5,95 m im Zufahrtsbereich zur Raafstraße auf 25 m verkürzt, dann weitet sich die Verkehrsfläche bis auf eine Breite von 6,65 m auf. Erst dadurch steht dem Fußgänger eine komfortable Breite zur Verfügung, die zusätzlich den Begegnungsfall LKW/PKW erlaubt.

Demgegenüber ist der Verlust eines Grundstücksstreifens von 10 m² im Verhältnis zu der Gartenfläche, die mehr als 450 m² einnimmt, als geringfügig anzusehen. Auch wird die Aufweitung weit vom Gebäude entfernt beginnen und vor Ort kaum wahrnehmbar sein.

Hinzu kommt, dass durch die geforderte Verkleinerung der Verkehrsfläche der Zeitablauf nicht unwesentlich verlängert würde. Um eine eindeutige Rechtsicherheit zu bekommen, könnte die Verkleinerung der Verkehrsfläche und somit die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ohne eine weitere Offenlage durchgeführt werden. Zudem müsste das bereits weit fortgeschrittene Umlegungsverfahren mit erheblichem Aufwand geändert werden.

Aus den genannten Gründen wird daher vorgeschlagen, der Anregung, die Verkehrsfläche zu verkleinern, nicht zu folgen und diese abzuweisen.

3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855 Lichtenbusch / Innenbereich – sollen die Gebäudehöhen an die geänderte Straßenplanung angepasst werden. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst daher die Längsprofile der Verkehrsflächen und in Folge davon die Änderung der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen der Bauflächen.

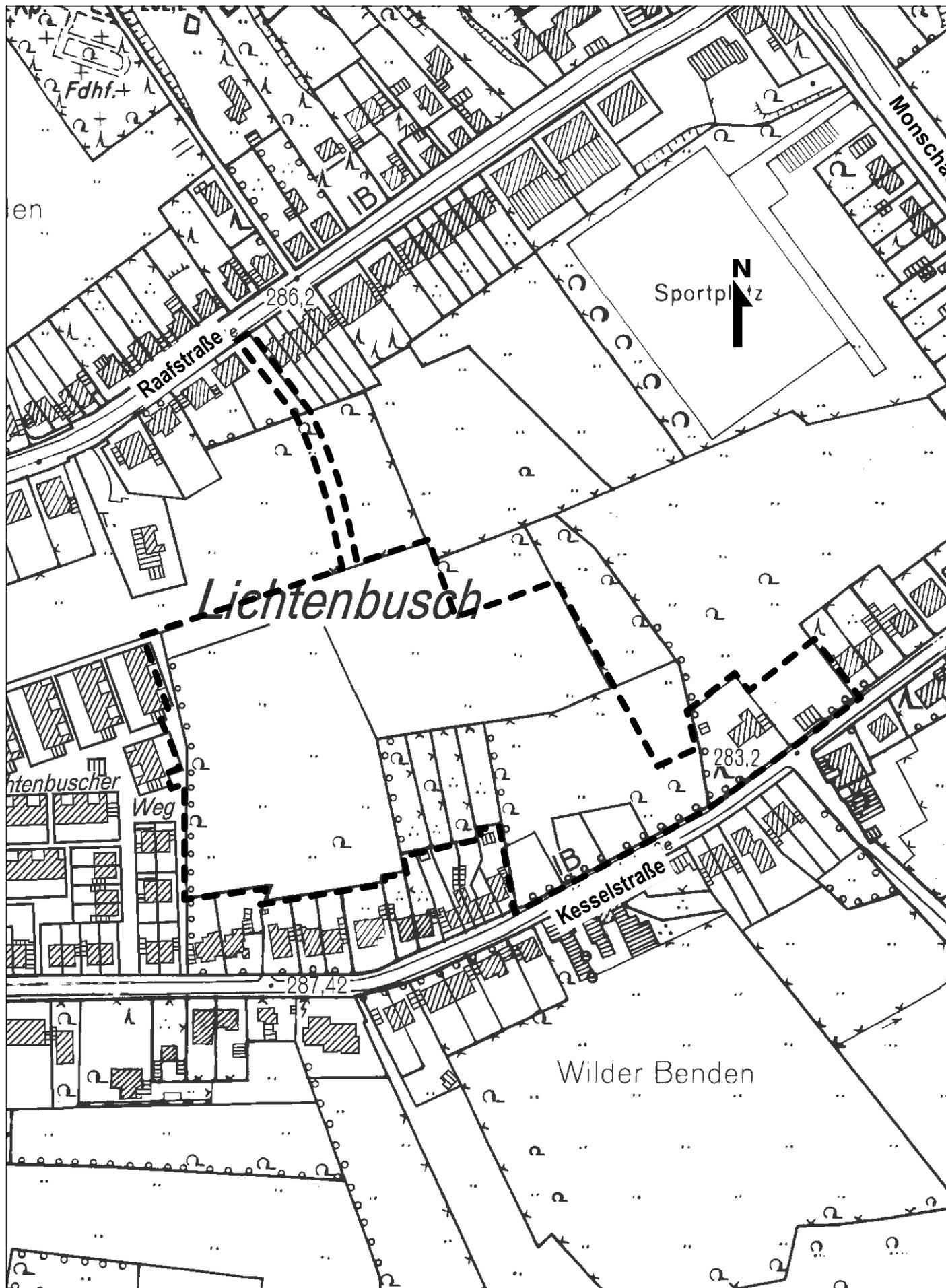
Die Verwaltung empfiehlt, die I. Änderung des Bebauungsplanes 855 Lichtenbusch / Innenbereich - als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Darstellung der Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt Raafstraße
4. Längsprofil mit der Darstellung der geänderten Höhen
5. Entwurf des Rechtsplanes mit den Darstellung der geänderten Gebäudehöhen
6. Entwurf der Begründung zur I. Änderung

Bebauungsplan Nr. 855 - Innenbereich Lichtenbusch -

----- Lage des Plangebietes

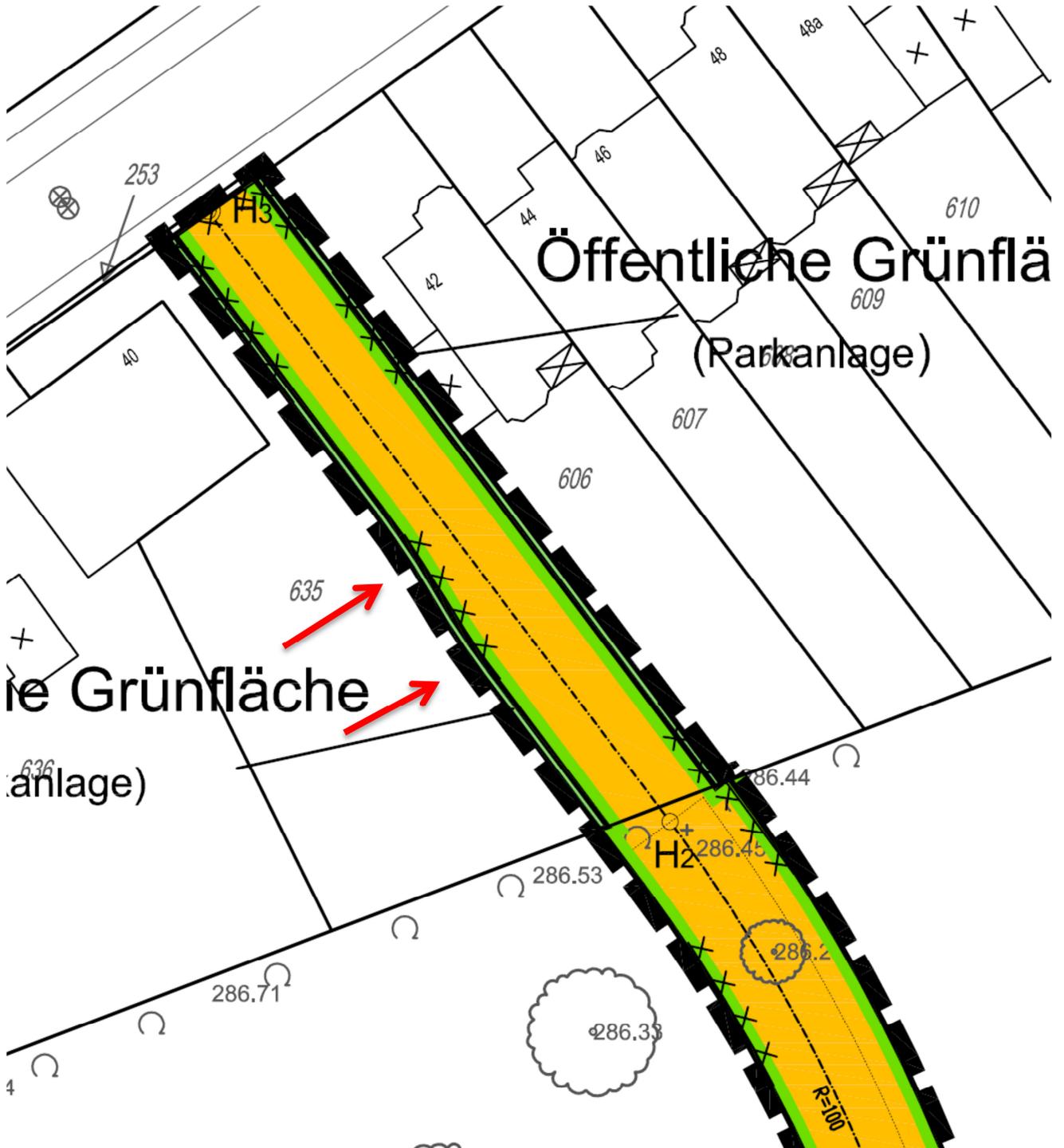


Bebauungsplan Nr. 855 - Innenbereich Lichtenbusch - ----- Lage des Plangebietes

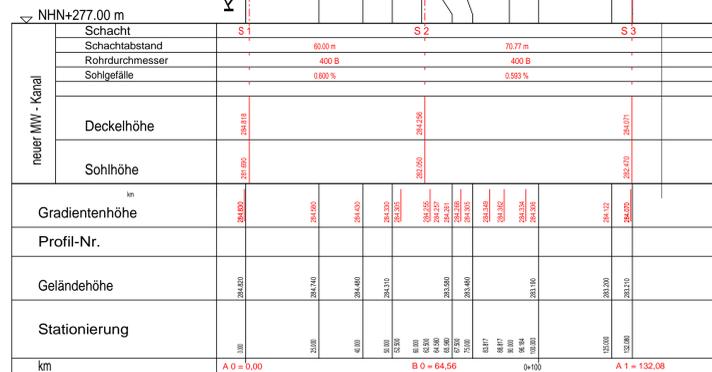


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 855 – Lichtenbusch / Innenbereich
Aufweitung der Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich Raafstraße

Die roten Pfeile zeigen auf die Aufweitung der Verkehrsfläche von 5,95 auf 6,65 m



Achse A



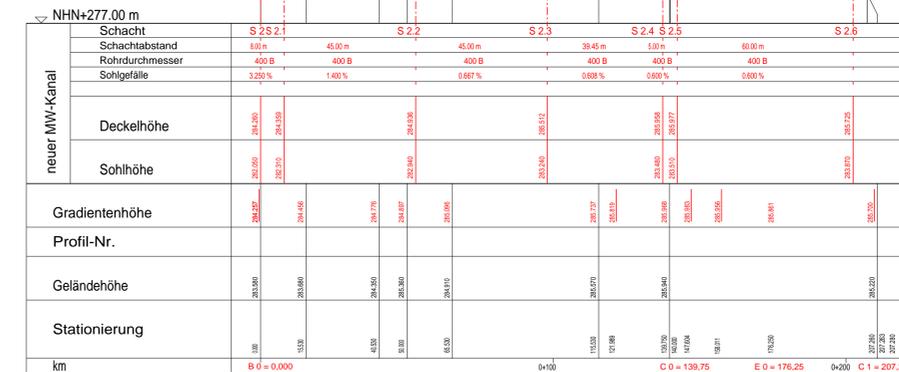
A 0 B 0 A 1

Achse B Achse D



D 0 C 1 F 0 G 0 H 0 A 1

Achse C



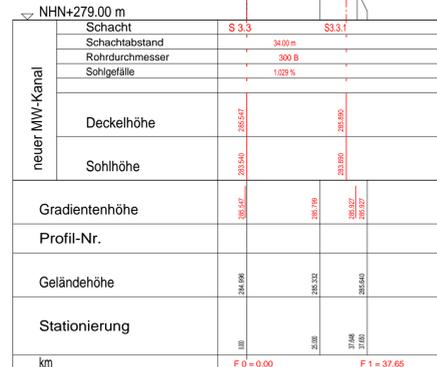
B 0 C 0 E 0 C 1

Achse E



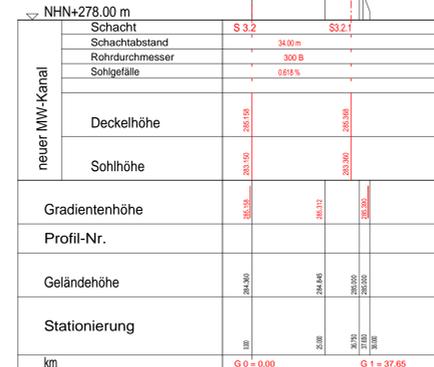
E 0 E 1

Achse F



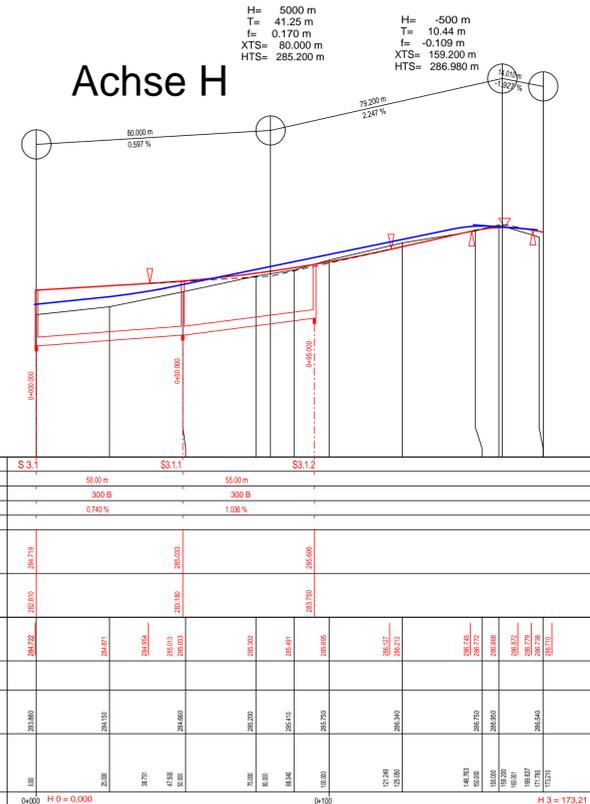
F 0 F 1

Achse G

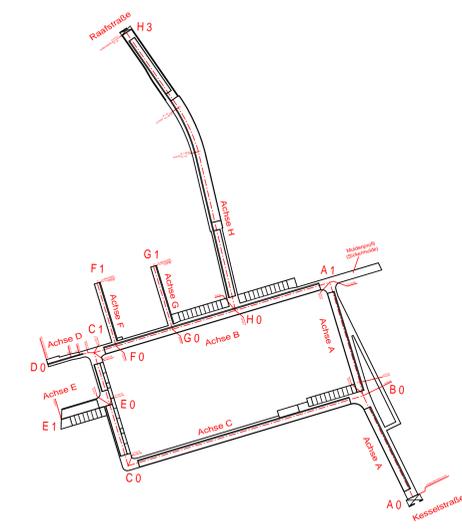


G 0 G 1

Achse H



H 0 H 3



Datum / Name		Art der Änderung	
stadtaachen STADT AACHEN Der Oberbürgermeister F 8 Stadtratsmitglied und Verkehrsdezernat		STAWAG Lombardsstraße 26 52070 Aachen	
Anlage: 4		Plan-Nr.: 1/1	
Erschließung BP Nr. 855 BV Lichtenbusch			
Inhalt: Höhenplan		Datum: 07.01.2015 Name: Vorprojekt	
Maßstab: 1:1000/100		Projekt-Nr.: AC 76 Blattgröße (m): 1,25 x 0,60	
STADT AACHEN Lageplanstraße 26 52058 Aachen		STAWAG Lombardsstraße 12-22 52070 Aachen	
Dezernat: Planung und Umwelt		Fachbereich: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen	
Frau Nacken		Frau Melcher Frau Poth Herr Müller	
In der Bezirksvertretung Aachen beraten und beschlossen am:		Im Mobilitätsausschuss beraten und beschlossen am:	



I. Änderung Bebauungsplan Nr. 855

Lichtenbusch Innenbereich

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan (1 Bl.)
- Sanftlichen Festsetzungen

Befürtragt der Bebauungsplan:

- Begründung
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB
- Gestaltungssetzung

Hinweise: Die DIN-Vorschrift 4109 wird zur Einsicht an der Stelle vorgehalten, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes

geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung

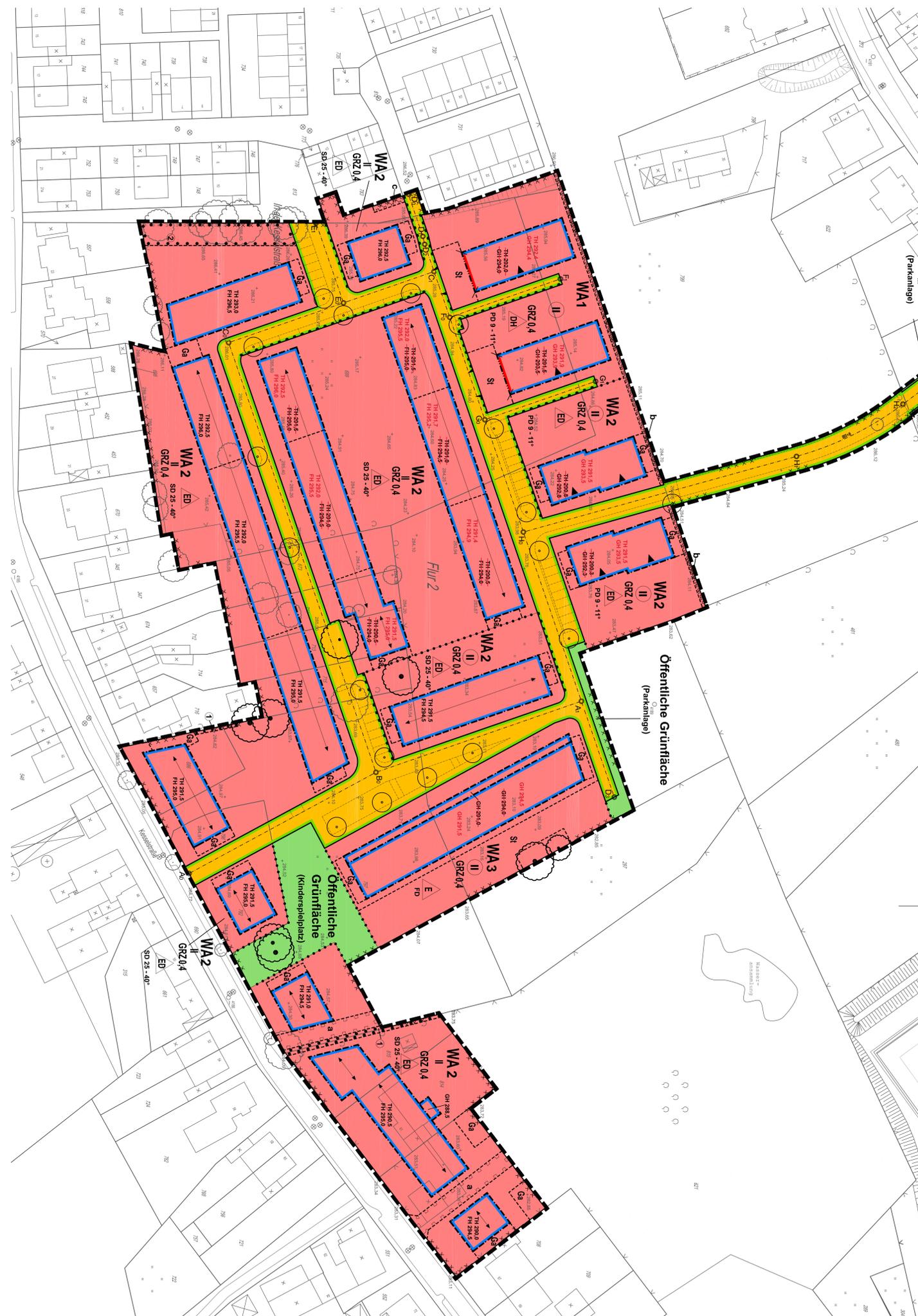
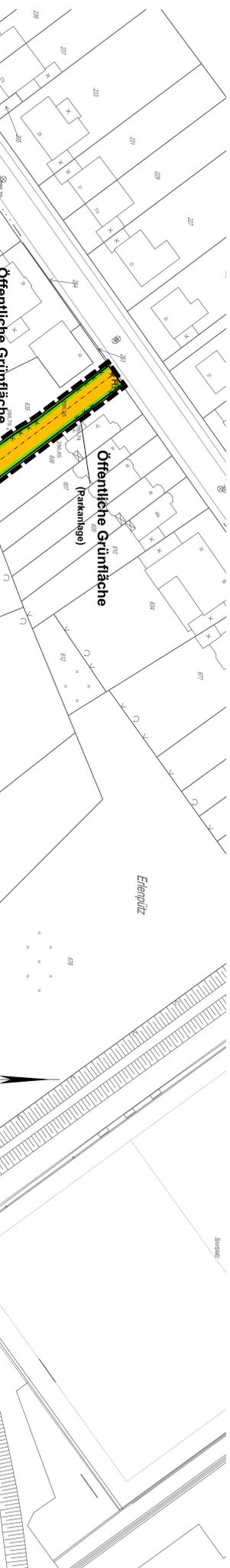
Aachen, den 16.09.2013

Der Oberbürgermeister

Baudezernat Fachbereich Stadtentwicklung

In-Verantwortung Im Auftrag

gez. Meißner



Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 20.07.2004

gemäß § 3 (3) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes

beschlossen.

Aachen, den 16.09.2013

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

gez. Meißner

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-

ändert worden. Die Änderungen sind eingetragten.

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zahl

von 06.09.2004 bis 06.10.2004

öffentlich ausliegen.

Aachen, den 16.09.2013

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

gez. Meißner

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-

ändert worden. Die Änderungen sind eingetragten.

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zahl

von 06.09.2004 bis 06.10.2004

öffentlich ausliegen.

Aachen, den 16.09.2013

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

gez. Meißner

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-

ändert worden. Die Änderungen sind eingetragten.

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zahl

von 06.09.2004 bis 06.10.2004

öffentlich ausliegen.

Aachen, den 16.09.2013

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

gez. Meißner

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat

beschlossen worden.

Aachen, den 16.09.2013

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

gez. Meißner

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Rechtszustand entspricht

und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandkommen beachtet

wurden.

Aachen, den 24.09.2013

gez. Philipp

Oberbürgermeister

Im Auftrag

gez. Meißner

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am

26.09.2013 erlassenen Bescheinigung des

Stadtmagistrats in Kraft getreten.

Aachen, den 30.09.2013

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

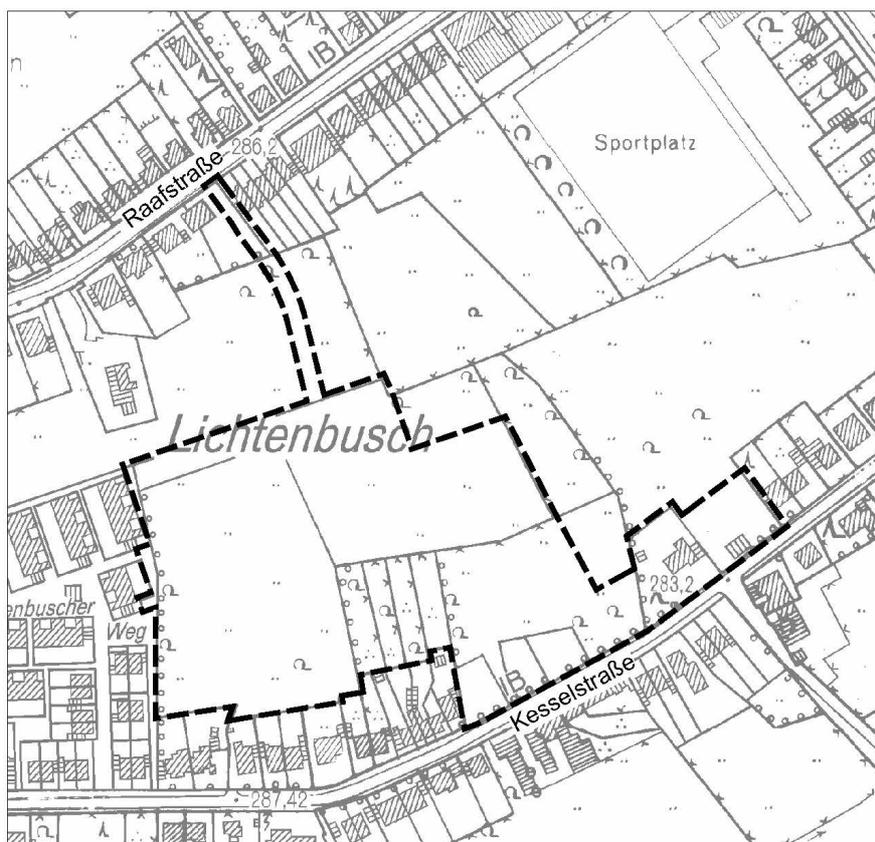
gez. Meißner

1 : 500
GEMARKUNG Lichtenbusch
FLUR 2

855 I. Änd.
BEBAUUNGSPLAN NR.
Lichtenbusch Innenbereich

Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich -

für den Bereich zwischen Raerener-, Kessel- und Monschauer Straße
im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim



Lage des Plangebietes

1. Räumlicher Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des am 26.09.2013 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 855 – Lichtenbusch / Innenbereich -.

2. Anlass und Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 855 – Lichtenbusch Innenbereich – traten bei der Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahmen Probleme auf. Bei der Konkretisierung der Straßenausbauplanung wurde festgestellt, dass die Kanaltrasse in der Kesselstraße nicht ausreichend tief liegt, um daran den Kanal des tieferliegenden Teils des Baugebietes anschließen zu können.

Durch Pumpstationen könnte zwar das aus den tiefer liegenden Bereichen anfallende Wasser abgeleitet werden. Die Stadt als Träger der Abwasserbeseitigungspflicht möchte jedoch eine störanfällige und damit dauerhaft kostenträchtige Installation vermeiden. Eine Entwässerung des betreffenden Gebietes kann dann nur gewährleistet werden, wenn die Verkehrsfläche höher gelegt wird. In dem Bebauungsplan werden anhand der Längsprofile die Höhenlagen der Straßen dargestellt. Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes ist es die Längsprofile – also die Höhenlage der Verkehrsflächen - entsprechend den Erfordernissen der Kanaltrasse zu erhöhen. In Folge davon können die auf NHN bezogenen Gebäudehöhen nicht mehr erreicht werden. Auch nach Erhöhung der Verkehrsfläche soll die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude bei 6,5 m und 10,0 m bzw. bei Pultdach bei 9,5 m über Straßenniveau liegen. Aufgrund des geänderten Straßenniveaus wird es erforderlich die auf NHN bezogenen Gebäudehöhen an die Verkehrsflächenhöhe anzupassen. Bei den betroffenen Straßenabschnitten ergeben sich Erhöhungen von 0,4 bis 1,2 m.

3. Auswirkungen der Planung und Kosten der Planung

Diese Höhenänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann. Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit wurde die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zu der Änderung der Gebäudehöhe wurden keine Bedenken vorgetragen.

Die Änderung der Höhenlage der Verkehrsfläche hat Aufschüttungen zur Folge. Um eine ausgeprägte Dammlage der Verkehrsfläche in einem Teilbereich des Plangebietes zu vermeiden, soll das angrenzende Geländenniveau entsprechend angehoben werden. Hierdurch entstehen Mehrkosten in einer Höhe von ca. 100.000 €.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am2015 den Bebauungsplan Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich – als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden ist.

Aachen, den2015

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister