

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0155/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35005-2015
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	09.03.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855</b>			
<b>Lichtenbusch / Innenbereich</b>			
<b>hier: - Änderungs- und Satzungsbeschluss - ergänzende Vorlage</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.03.2015	B 4	Anhörung/Empfehlung	

**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.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur eingeschränkten Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

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

## **Erläuterungen:**

### **I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 855 - Lichtenbusch / Innenbereich –**

Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes ist es die Längsprofile – also die Höhenlage der Verkehrsflächen - entsprechend den Erfordernissen der Kanaltrasse zu erhöhen und in Folge davon die Festsetzung der Gebäudehöhen anzupassen. Diese Höhenänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, weshalb der Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden kann.

Es wurde im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung die betroffenen Eigentümer über die Änderungsabsichten unterrichtet und die Möglichkeit der Stellungnahme bis zum 26.01.2015 eingeräumt. Es wurde hinsichtlich der Höhenänderung kein Einwand vorgetragen, so dass die Vorlage erstellt wurde. Nach Einstellung der Vorlage in das Ratsinformationssystem ging am 03.03.2015 eine Stellungnahme eines Eigentümers bzw. Umlegungsbeteiligten ein, der sich gegen eine Erhöhung der Verkehrsfläche wendet.

Seine Bedenken beziehen sich auf höhere Baukosten, sinkende Grundstückswerte, Vernässung der anliegenden Weideflächen (siehe Anlage 3).

### **Baukosten**

Die Höherlegung der Verkehrsfläche kann sowohl Mehr- als auch Minderkosten verursachen. Der durch die Planänderung größere Abstand zwischen der Gründungsebene und dem Erdgeschoss erfordert umfangreichere Fundamente bzw. Wände, was einen Mehraufwand darstellt. Bei einer Errichtung eines Kellers würde jedoch weniger Aushub erforderlich werden. Bei allen Gründungen ist sowieso mind. 80 cm frostsichere Tiefe zu erreichen. Die Höhenlage der Kanaltrasse ist so geplant, dass die Ableitung der Abwässer aus dem Erdgeschoss konventionell - ohne Pumpen - an den Kanal angeschlossen werden kann. Ein weiterer Vorteil ist darin zu sehen, dass die Erdgeschosszone höher über den vernässten Böden zum Liegen kommt, wodurch drückendes Wasser auf Bauteile vermieden werden kann. Ein Abfangen des privaten Geländes zur Verkehrsfläche wird nicht erforderlich werden weil das Gelände bis auf 40 cm aufgeschüttet wird.

Die Art der Gründung von Gebäuden auf privatem Gelände kann sehr unterschiedlich gelöst werden und ist kein Gegenstand der Bauleitplanung. Die öffentliche Infrastruktureinrichtung hat einen hohen Stellenwert, da diese für die Entsorgung der gesamten Siedlung funktionsfähig sein muss. Somit muss sich das private Gelände an die Erschließung anpassen und nicht umgekehrt.

### **Grundstückswerte**

Die wertmäßige Beurteilung der Zuteilungsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Grundstücksbewertung ist ein Element im Umlegungsverfahren.

### **Vernässung der anliegenden Weideflächen**

Es ist geplant, das Gelände im nordöstlichen Teil zu modellieren und auf ein höheres Niveau anzuheben. Die Verkehrsfläche soll damit 40 cm über den Baugrundstücken zum Liegen kommen. Dieser Abstand ist sinnvoll, da die Bauherren den Aushub für Fundamente und/oder Keller für die Anpassung der Gartenflächen nutzen können und damit keine zusätzliche Erde beibringen müssen.

Der Aufbau der private Zufahrten und Stellplätze kann ohne Bodenaushub an die Straßenhöhe angeschlossen werden. Die im Norden angrenzende Wiesenfläche wird ebenfalls aufgefüllt, so dass ein sanfter Übergang zum weiteren Gelände entsteht. Auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird zusätzlich über eine Rinne anfallendes Oberflächenwasser abgeleitet und weitestgehend versickert. Darüber wird über eine Drainage, welche an der nördlichen Plangrenze verlegt wird, Oberflächenwasser gebündelt eingeleitet. Ein Notüberlauf verhindert ein Überstauen bei besonders starken Regenfällen. Prinzipiell werden Verkehrsflächen so entwässert, dass hiervon kein Regenwasser auf Privatgelände fließen wird. Es ist bekannt, dass der Blockinnenbereich vernässt ist. Die natürliche Rinnenlage wird durch die Erhöhung der Verkehrsfläche und des Geländeniveaus leicht nach Norden verschoben und damit vom Siedlungsbereich fern gehalten. Das heute vorhandene Oberflächenwasser fließt von Westen nach Ost. Die von Norden nach Süden verlaufende Planstraße zur Raafstraße wird diesen natürlichen Wasserverlauf stören. Es ist daher davon auszugehen, dass weniger Oberflächenwasser im Osten ankommen wird. Desweiteren wird durch die Siedlung verursachten Versiegelungen insgesamt weniger Oberflächenwasser entstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die östlich vom Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Bauleitplanung mehr vernässt werden, als bisher. Aufgrund der beschriebenen Maßnahmen werden die Flächen trockener.

Da die Bedenken ausgeräumt werden können, wird empfohlen den Anregungen nicht zu folgen.

#### **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.

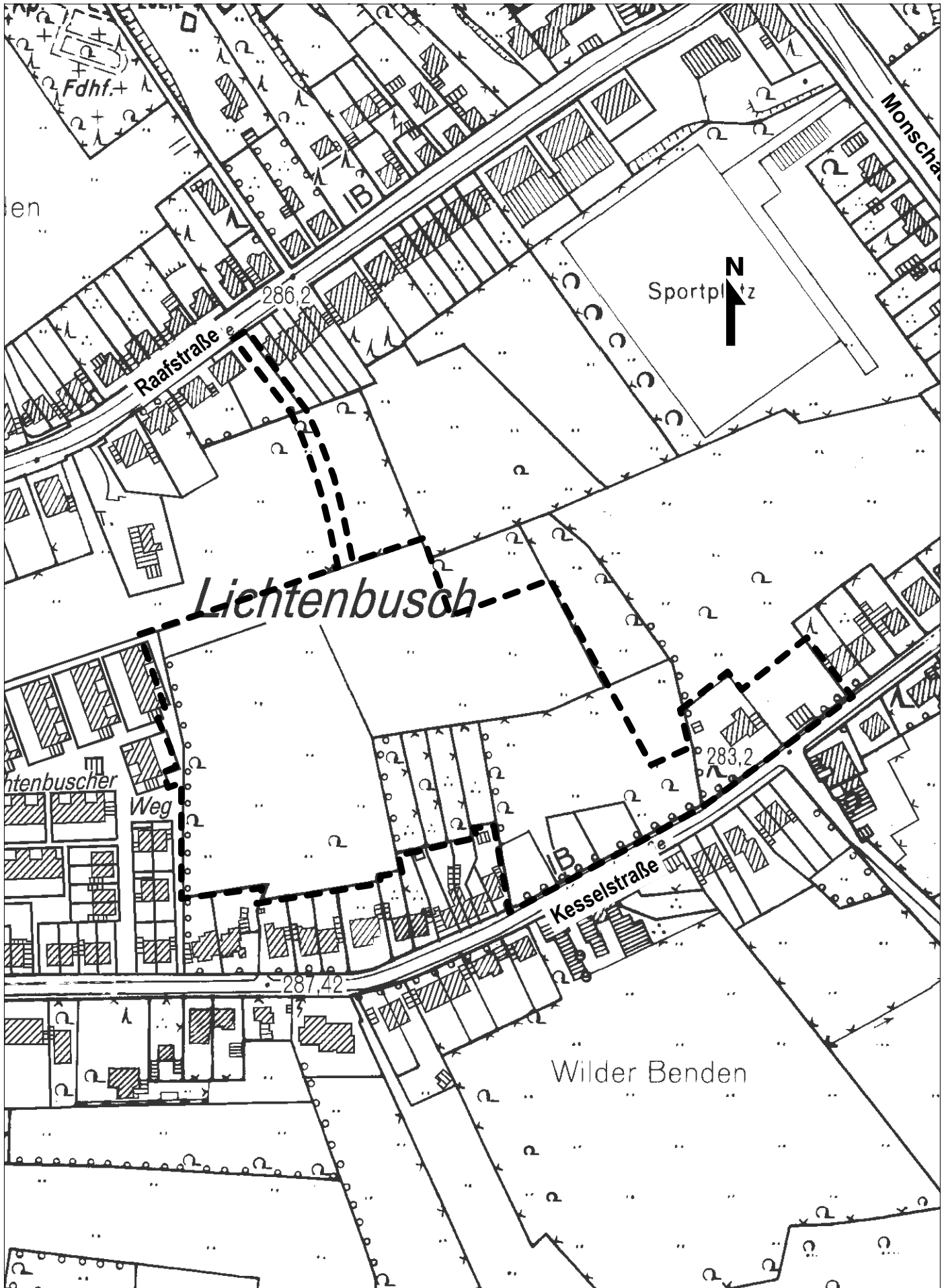
Die Verwaltung empfiehlt, die I. Änderung des Bebauungsplanes 855 Lichtenbusch / Innenbereich - als Satzung zu beschließen.

#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahme aus der eingeschränkten Beteiligung
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





# DR. SABINE STOLTEN RECHTSANWÄLTIN

Abschrift

Anwaltskanzlei Dr. Stolten, Sperberweg 2, 52076 Aachen

Stadtverwaltung Aachen  
FB 61/20  
Lagerhausstraße 20

52064 AACHEN

- vorab per Fax: 0241 – 432 6899 -

Fachanwältin für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

52076 Aachen-Walheim  
Sperberweg 2  
Tel. 02408 / 95 87 10  
Fax 02408 / 95 87 11  
sabine.stolten@t-online.de

Konto 347 3162 Spk Aachen  
BLZ 390 500 00  
IBAN DE12 3905 0000 0003 4731 62  
BIC AACSD33

In Kooperation mit:  
RA'in Jutta Philipp-Sowka  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Hans-Böckler-Straße 4  
52349 Düren

Az. 1104/13 B8  
Aachen, 2.3.2015

**Jakob Ganser / Stadt Aachen**  
**Bebauungsplan Nr. 855 – Lichtenbusch Innenbereich -**  
**hier: Änderung des Straßenniveaus**

Sehr geehrter Herr Kriesel, sehr geehrte Frau Hildersperger,

im Hinblick auf die beabsichtigte I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 855 melde ich hiermit für meinen Mandanten, Herrn Jakob Ganser, erhebliche Bedenken an.

I.  
Die geplante Höherlegung der Verkehrsfläche um bis zu 1,20 m betrifft die beiden Grundstücke, die nach den Verhandlungen mit der Umlegungsstelle meinem Mandanten zugeteilt werden sollten. Für das Zuteilungsgrundstück Flurstück 846 ergibt sich aus der Planänderung eine Höhenänderung von +0,50 m, für das Zuteilungsgrundstück Flurstück 845 sogar eine Höhenänderung von +1,20 m. Da mein Mandant eine Bebauung ohne Keller geplant hat, müsste er bei einer Erhöhung des Straßenniveaus entweder die höherliegende Straßenfläche auf seinem Grundstück abfangen oder aber einen Keller bauen, der zusätzliche Baukosten von jeweils ca. 50.000 € verursachen würde. Außerdem müsste mein Mandant Pumpen zur Einleitung der Abwässer installieren.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes verteuert die Bebauung der Zuteilungsgrundstücke damit ganz erheblich. Dadurch sinkt der Wert der Zuteilungsflächen. Mein Mandant wird dem ausgehandelten Zuteilungsvorschlag kaum noch zustimmen können.

RECHTSANWÄLTIN DR.SABINE STOLTEN  
MITGLIED IN: ARGE MIETRECHT + IMMOBILIEN – ARGE BAU- UND IMMOBILIENRECHT IM DEUTSCHEN ANWALTVEREIN  
MEDIATORIN (DAA)

- 2 -

II.

Auch als Eigentümer von Weideflächen, die sich im Nordosten an das Baugebiet anschließen, wendet mein Mandant sich gegen eine Höherlegung der Verkehrsflächen. Das Wasser, das von den Verkehrsflächen nicht in die Kanalisation abläuft, würde auf die vorgenannten Weideflächen ablaufen und diese noch weiter vernässen. Das dortige Weideland ist bereits feuchtigkeitsbelastet. Eine weitere Zuführung von Wässern würde zur Versumpfung und damit zur Unbrauchbarkeit der Flächen führen.

III.

Schließlich ist der Erwerb einer Teilfläche aus dem städtischen Flurstück Nr. 603 durch die Familie meines Mandanten beabsichtigt und bereits vorbereitet. Bei einer Anhebung der Verkehrsflächen im Baugebiet würde die dann erheblich tiefer liegende Teilfläche mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls versumpfen und für die Landwirtschaft unbrauchbar werden.

Da die beabsichtigte Bebauungsplanänderung zu ganz erheblichen Konsequenzen für meinen Mandanten führte, lehnt er diese ausdrücklich ab.

Die Umlegungsstelle und der Fachbereich Immobilienmanagement erhalten eine Abschrift dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sabine Stolten  
- Rechtsanwältin -



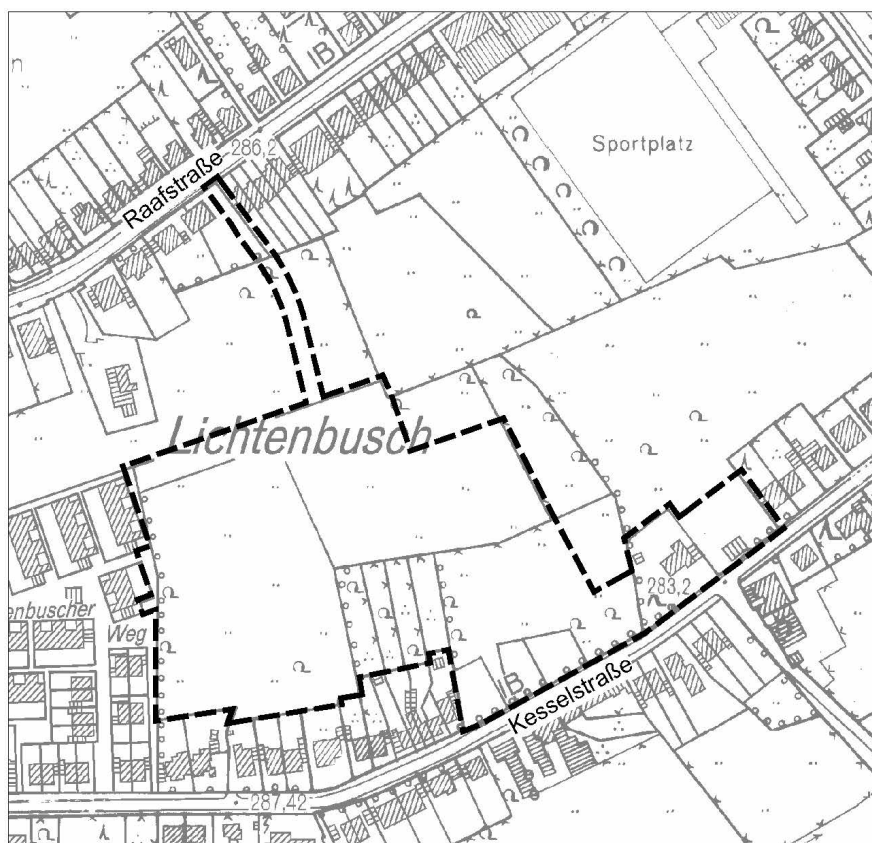






# Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 855 - Lichtenbusch Innenbereich -

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 Bedenken zum Mehraufwand bei der Gebäudegründung und zur Vernässung des Geländes vorgetragen. Die Bedingungen der Gebäudegründung verändern sich bei der Höherlegung der Verkehrsfläche, was auch Mehrkosten zur Folge haben kann. Die Art der Gründung von Gebäuden auf privatem Gelände kann jedoch sehr unterschiedlich gelöst werden und ist kein Gegenstand der Bauleitplanung. Die öffentliche Infrastruktureinrichtung hat einen hohen Stellenwert, da diese für die Entsorgung der gesamten Siedlung funktionsfähig sein muss. Somit muss sich das private Gelände an die Erschließung anpassen und nicht umgekehrt. 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 private Geländenniveau entsprechend angehoben werden. Hierdurch entstehen Mehrkosten in einer Höhe von ca. 100.000 €. Durch die Modellierung des Geländes wird die natürliche Rinnenlage nach Norden verschoben und durch Drainagen wird Oberflächenwasser abgeleitet, um die Vernässung des Geländes zu reduzieren.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt am .....2015 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, den .....2015

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister