

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0423/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	15.03.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/201
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 849 -Burggrafenstraße- hier: Änderungs- und Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.06.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	
16.06.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung	
29.06.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- den Geltungsbereich der I. Änderung für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 849 zu begrenzen,
- die überbaubare Fläche und die Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze in seiner Form im Rechtsplan zu ändern,
- die Überschreitung der GRZ auf 0,75 zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- geringfügige Überschreitungen für Terrassen, Terrassenüberdachungen zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- die Höhe der Gebäude in Richtung der Altbauten an der Jülicher Straße zu reduzieren,
- die Fläche zur Anpflanzung einer Hecke im Rechtsplan zu streichen,
- Anforderung von Anpflanzungen und Dachbegrünungen schriftlich festzusetzen
- ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit im Rechtsplan festzusetzen
- Lärmpegelbereiche im Rechtsplan festzusetzen
- Schutzmaßnahmen für das Gebäude über der Tiefgarage schriftlich festzusetzen

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – 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. 849 – Burggrafenstraße – gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- den Geltungsbereich der I. Änderung für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 849 zu begrenzen,

- die überbaubare Fläche und die Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze in seiner Form im Rechtsplan zu ändern,
- die Überschreitung der GRZ auf 0,75 zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- geringfügige Überschreitungen für Terrassen, Terrassenüberdachungen zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- die Höhe der Gebäude in Richtung der Altbauten an der Jülicher Straße zu reduzieren,
- die Fläche zur Anpflanzung einer Hecke im Rechtsplan zu streichen,
- Anforderung von Anpflanzungen und Dachbegrünungen schriftlich festzusetzen
- ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit im Rechtsplan festzusetzen
- Lärmpegelbereiche im Rechtsplan festzusetzen
- Schutzmaßnahmen für das Gebäude über der Tiefgarage schriftlich festzusetzen

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – 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 § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- den Geltungsbereich der I. Änderung für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 849 zu begrenzen,
- die überbaubare Fläche und die Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze in seiner Form im Rechtsplan zu ändern,
- die Überschreitung der GRZ auf 0,75 zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- geringfügige Überschreitungen für Terrassen, Terrassenüberdachungen zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- die Höhe der Gebäude in Richtung der Altbauten an der Jülicher Straße zu reduzieren,
- die Fläche zur Anpflanzung einer Hecke im Rechtsplan zu streichen,
- Anforderung von Anpflanzungen und Dachbegrünungen schriftlich festzusetzen
- ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit im Rechtsplan festzusetzen
- Lärmpegelbereiche im Rechtsplan festzusetzen
- Schutzmaßnahmen für das Gebäude über der Tiefgarage schriftlich festzusetzen

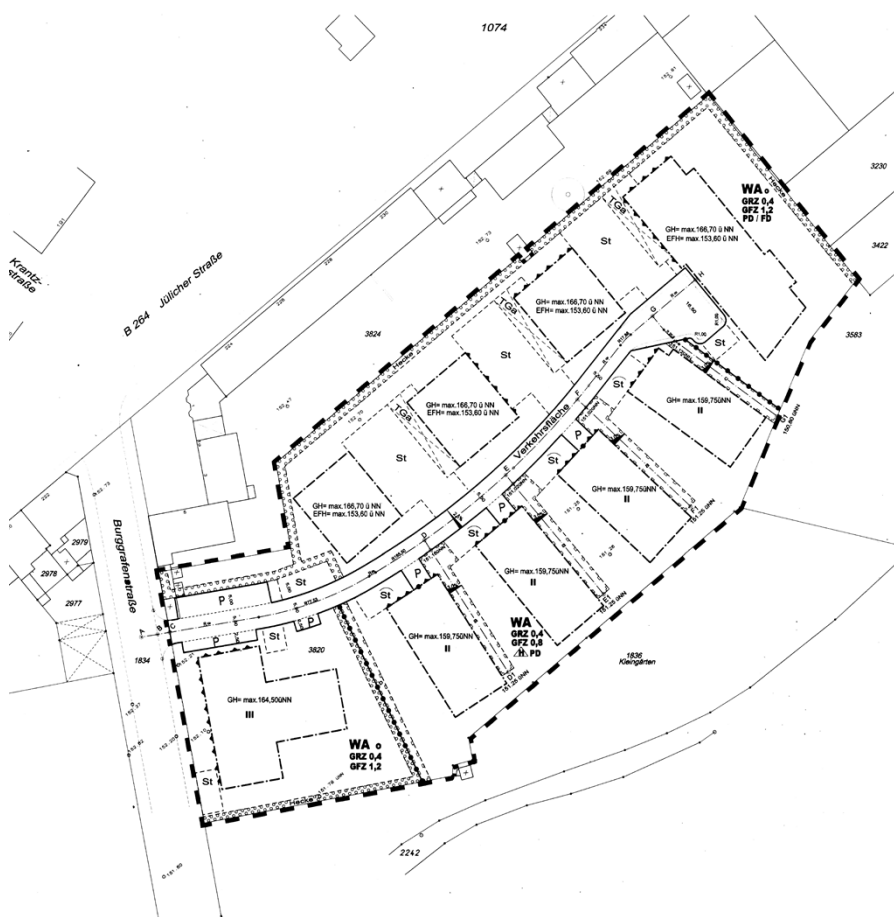
Weiterhin beschließt er die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Altbaugelände Jülicher Straße und Baustraße Burggrafenstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – hier: Änderungs- und Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Im Jahre 2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – aufgestellt. Nach der Rechtskraft am 26.11.2002 wurden lediglich zwei Geschossbauten und ein Wohnheim der Lebenshilfe entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes errichtet. Alle weiteren Flächen für vier Reihenhauszeilen und drei Geschosswohnungsbauten wurden trotz erstellter Baustraße von der gewoge AG nicht erstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße - umfasst die Flächen der gewoge AG, die sich südliche der denkmalgeschützten Wohnanlage aus den 20er Jahren an der Jülicher Straße bis zu dem städtischen Grabeland erstrecken.



Bebauungsplan Nr. 849 - Burggrafenstraße

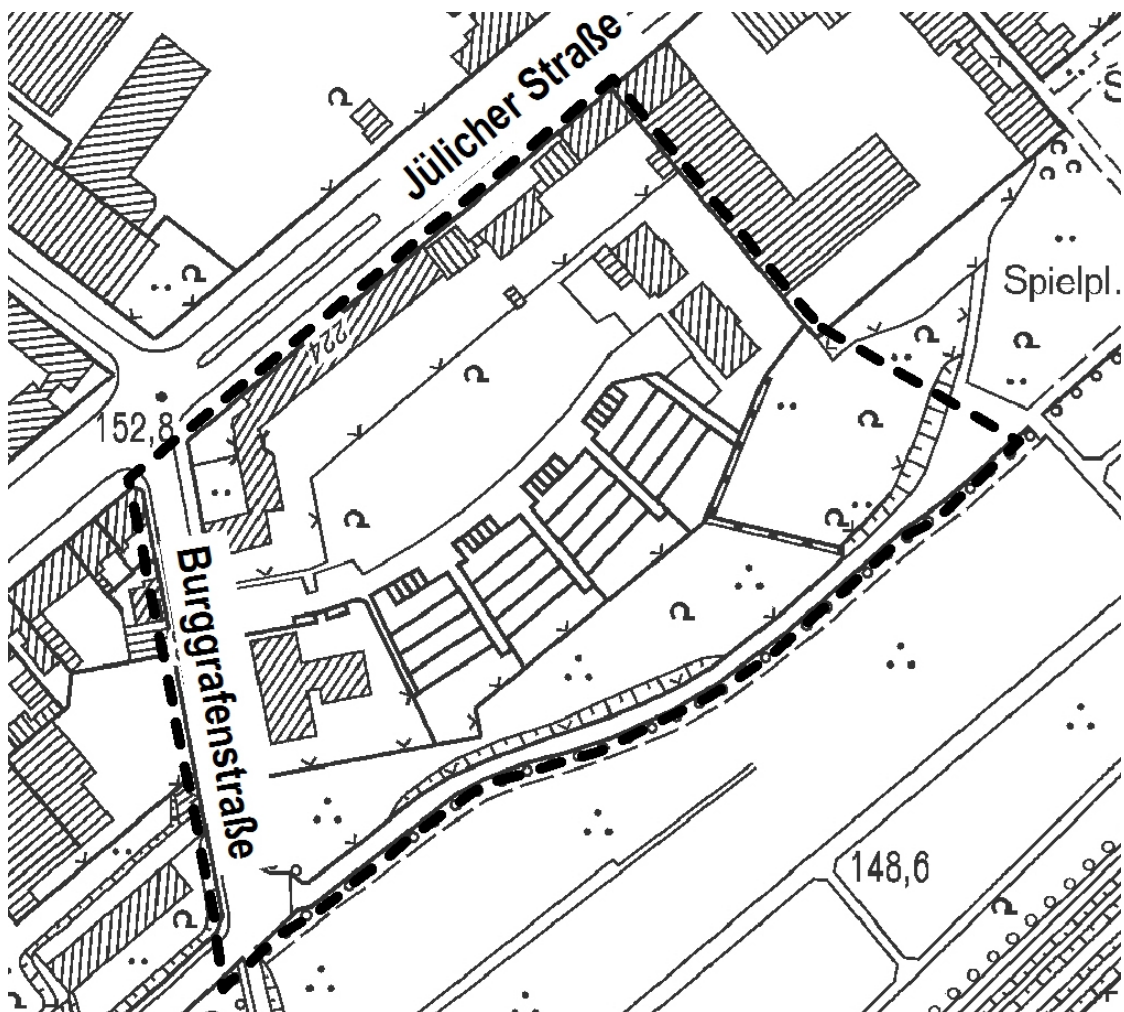
Im Jahre 2010 wurde im Rahmen der Sozialen Stadt Aachen Nord der Bereich zwischen Jülicher Straße und Wurm betrachtet. Unter anderem wurde das Ziel verfolgt, den sanierungsbedürftigen Altbau an der Jülicher Straße und die Bauflächen im Bereich der Burggrafenstraße für eine Quartiersentwicklung zu aktivieren. Hierbei wurden erstmals das

städtische Grabeland der Kleingartenanlage Burggrafenstraße in die Wohnbauentwicklung mit eingebunden.

Im Jahre 2013 wurde von Seiten der Verwaltung schließlich für das Gelände zwischen Jülicher Straße und dem Weg zwischen der Kleingartenanlage Burggrafenstraße und Wiesental ein Gesamtkonzept für eine Quartiersentwicklung vorgelegt. Dieses städtebauliche Konzept wurde Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes Wiesental, der den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – überlagert und somit die Baustruktur neu definieren soll. Das Entwicklungskonzept und der Aufstellungsbeschluss wurden beraten:

in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 04.09.2013,
im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 10.09.2013 und
im Planungsausschuss am 12.09.2013

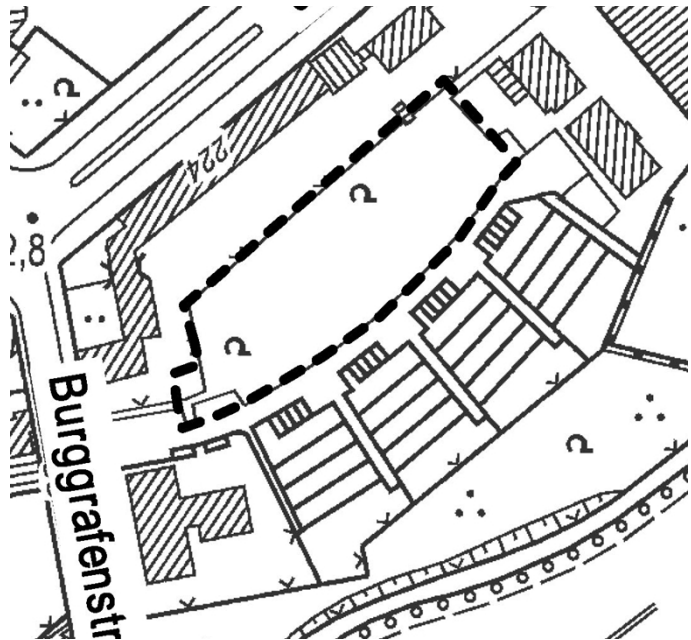
Am 16.01.2014 hat der Planungsausschuss und am 12.02.2014 die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung für eine Quartiersentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes beschlossen. Diese wurde jedoch aufgrund noch ungeklärter Vorgehensweise bei der gewoge AG nicht durchgeführt.



Geltungsbereich Gesamtkonzept und Aufstellungsbeschluss

2. Anlass der Änderung

Zwischenzeitlich hat die gewoge AG für ihre Liegenschaften an der Jülicher Straße Ecke Burggrafenstraße ein Programm aufgestellt und dieses dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 18.08.2015 und am 27.08.2015 dem Planungsausschuss vorgestellt. In Kürze soll die Sanierung der denkmalgeschützten Altbauten an der Jülicher Straße erfolgen.



Nördlich der Baustraße der Burggrafenstraße soll mit hoher Priorität Geschosswohnungsbau errichtet werden. Von Seiten der gewoge AG wird versucht die Planungen zum Geschosswohnungsbau so weit wie möglich an den Vorgaben des rechtskräftigen B-Plans 849 zu orientieren, um diesen vorzeitig umsetzen zu können.

3. Änderungsverfahren und Geltungsbereich der Änderung

Die Planungen des Geschosswohnungsbaus sind nun weitgehend abgeschlossen. Die Hochbauplanung stimmt nicht mit den Festsetzungen überein, so dass eine Änderung des B-Plans 849 erforderlich wird. Die notwendigen Änderungen berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung und können somit im vereinfachten Verfahren geändert werden. Der Geltungsbereich der I. Änderung des B-Plans 849 umfasst lediglich die erforderlichen Flächen für den Neubau nördlich der Baustraße der Burggrafenstraße.



Entwurfskonzept der vier Neubauten

4. Vorgeschlagene Änderungen

Überbaubare Fläche

Im B-Plan 849 sind drei fast quadratische Baufelder für Geschosswohnungsbau festgesetzt. Die neue Planung geht von drei länglichen Baukörpern aus, die annähernd an gleicher Stelle positioniert sind. Hinzu kommt ein vierter Baukörper am Eingang des Gebietes. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Eine negative Auswirkung auf das Umfeld ist trotz einer größeren Überbaubarkeit nicht gegeben.

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des B-Plans 849 wurden im Bauordnungsrecht Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht als Bauteile des Hauptbaukörpers gewertet. Nach heutigem Recht sind diese zum Hauptbaukörper zu rechnen und somit nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um mehr Spielraum für die Gestaltung des Außenraumes zu geben, sollen geringfügige Überschreitungen ermöglicht werden.

Vorgeschlagene Änderung: Die überbaubare Fläche soll anstelle der drei quadratischen Baufelder in vier längliche Baufelder geändert werden. Für Terrassen und Terrassenüberdachungen sind Überschreitungen der überbaubaren Fläche in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer gesamten Fläche von 25 m² je Gebäude zulässig.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird im rückwärtigen Bereich um 3,85 m und im vorderen Bereich um 0,85 m reduziert. Die Höhe weicht von der festgesetzten Höhe ab, wirkt sich aber eher positiv auf das Umfeld aus.

Vorgeschlagene Änderung: Die Gebäudehöhe GH soll bei den drei Baufeldern im rückwärtigen Bereich von 166,70 NN auf 162,85 NHN und im vorderen Bereich von 166,70 NN auf 165,85 NHN reduziert werden. Alle weiteren Höhen von NN werden auf das aktuelle System von NHN umgestellt.

Fläche für Tiefgarage und Stellplätze

Die Lage der Tiefgarage umfasst nicht nur Grundstücksteile des Neubaus, sondern auch des Altbaus an der Jülicher Straße. Die Festsetzungen der Tiefgarage sollen daher an die nördliche Grundstücksgrenze verschoben werden. Der Tiefgaragenbereich, der außerhalb des Bebauungsplanes liegt, wird gemäß § 34 BauGB beurteilt. Die Zufahrt ist an dem vierten Gebäude am Eingang der Baustraße der Burggrafenstraße geplant. Damit kann der Parkverkehr weitgehend aus dem Quartier gehalten werden. Die Tiefgarage wird begrünt.

Vorgeschlagene Änderung: Anstelle der tieferliegenden Parkdecks soll eine Fläche für Tiefgarage festgesetzt werden, die nach Norden verschoben wird. Nur kleinere Flächen für Stellplätze sollen den Gebäuden zugeordnet werden.

Erhöhung der Grundflächenzahl

Der B-Plan 849 hat eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Tiefgarage bis zu 0,7 zugelassen und mit der Kapazität der Entwässerungskanäle begründet. Die Neuplanung erreicht jedoch eine GRZ von 0,75. Die Überprüfung der vorhandenen Kapazität ergab jedoch, dass die Entwässerung auch für einen Versiegelungsgrad von 75 % gegeben ist.

Vorgeschlagene Änderung: Die schriftliche Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl wird von 0,70 auf 0,75 erweitert.

Lärmschutz

Im B-Plan 849 sind Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Es wurde anhand eines Lärmgutachtens geprüft, ob die geänderte Bebauung weitergehende oder andere Maßnahmen erfordern. So konnte festgestellt werden, dass mit einer Erhöhung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm aufgrund der geplanten Veränderungen der Baukörper nicht zu rechnen ist und an den betroffenen Fassaden der Lärmbereich III, wie im B-Plan 849, festgesetzt werden soll. Gleichzeitig wurde untersucht, ob die Tiefgarageneinfahrt Lärmbelastungen auf die umgebende Wohnbebauung verursacht. An allen umgebenden Wohngebäuden, auch unmittelbar gegenüber der Tiefgarageneinfahrt, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Allerdings sind bauliche Maßnahmen über der Einfahrt zum Schutz der darüber liegenden Wohnungen vorzusehen.

Vorgeschlagene Änderung: In der B-Plan Änderung werden anhand der Isophone die Lärmbereiche festgesetzt.
Für schutzbedürftige Räume über der Tiefgarageneinfahrt werden Schutzmaßnahmen schriftlich festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Lage der festgesetzten Hecke entlang der Parzellengrenze ist nicht wünschenswert, da hierdurch der Neubau vom Altbau abgegrenzt wird. Anhand eines Freiflächenkonzeptes, in dem sowohl die Freiflächen des Altbaus als auch des Neubaus gemeinsam betrachtet wird, wird ein neuer Grünordnungsplan entwickelt. Gleichzeitig befinden sich innerhalb der geänderten Bauflächen 5 Linden, die als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Umsetzung des B-Plans 849 gepflanzt wurden. Die Größe der Bäume erlaubt es gerade noch, diese einmal zu verpflanzen. Es wurden Ersatzstandorte auf Flächen der gewogenen AG auf benachbarten Grundstücken benannt, die vertraglich festgelegt werden.

Vorgeschlagene Änderung: Die Fläche zum Anpflanzen einer Hecke wird gestrichen. Die Pflanzanforderungen des B-Plans 849 werden auf die reduzierte Fläche des Geltungsbereiches der I. Änderung umgerechnet. Zusätzlich werden Anforderungen an die Dachbegrünung der Tiefgarage und der Gebäude festgesetzt.



Freianlagenplan zum BP (Stand: April 2016)

Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit

Zur Stärkung des Quartiers sollen Wegeverbindungen angelegt werden. Insbesondere das Torhaus der denkmalgeschützten Wohnanlage Burggrafenstraße 1 bietet sich für eine Durchwegung von den Altbauten über die Neubauten an.

Vorgeschlagene Ergänzung: Zwischen den beiden östlichen Baufeldern soll ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,0 m festgesetzt werden.

Änderungsvertrag

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – wurde ein Durchführungsvertrag mit der gewoge AG abgeschlossen. Für die I. Änderung des B-Plans 849 soll in einem Änderungsvertrag die Maßnahmen für Anpflanzungen für den kleineren Geltungsbereich, die Maßnahmen für die Dachbegrünung und der bauliche Lärmschutz über der Tiefgarage, die Verpflanzung von 5 Bäume und das Wegerecht entsprechend vertraglich gesichert werden. Mit Wirksamwerden dieses Vertrages tritt der Durchführungsvertrag vom 21./30.10.2002 für den Verfahrensbereich der I. Änderung außer Kraft.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

In dem Geltungsbereich der I. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 - Burggrafenstraße - wird das städtebauliche Ziel der Schaffung von Wohnraum weitergeführt. Die B-Plan Änderungen sollen ein neues Bebauungskonzept ermöglichen und das Planungsrecht für vier Geschosswohnungsbauten und den entsprechenden Stellplatzanlagen schaffen. Das Freiflächenkonzept mit den Wegeverbindungen vom Altbaugelände über die Flächen des Neubaus trägt zu einer Quartiersentwicklung bei und verbessert das städtebauliche Konzept zum vorherigen B-Plan.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden kann. Eine Einrichtung der Lebenshilfe befindet sich in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches. Ihnen wurde die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt. Es ging keine Stellungnahme ein. Eine weitere Öffentlichkeit ist nicht betroffen. Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

Die Verwaltung empfiehlt, die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 849 – Burggrafenstraße – zwischen Altbaugelände und der Baustraße der Burggrafenstraße als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Darstellung der zeichnerischen Änderungen
4. Entwurf der schriftlichen Festsetzung mit den Änderungen
5. Entwurf der Begründung der I. Änderungen
6. Entwurf des Rechtsplanes der I. Änderung
7. Freiflächenplan