

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1230/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35007-2015
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	04.06.2019
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
03.07.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
11.07.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Quartiersprozesse und des Planverfahrens

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Wiesental im PLA: 12.09.2013
Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde zuerst für den Baublock inklusive der denkmalgeschützten Talbothäuser von der Jülicher Straße bis zur Kleingartenanlage Wiesental und von der Burggrafenstraße bis zum östlichen Spielplatz gefasst. Der Geltungsbereich des hier geplanten Bebauungsplans Nr. 989 – Burggrafenstraße / Wiesental – ist nicht identisch mit den 2013 gefassten A 252 – Wiesental.

- Beschluss zum Quartiersprozess Burggrafenstraße / Wiesental im Bezirk: 14.12.2016
- Beschluss zum Quartiersprozess Burggrafenstraße / Wiesental im PLA: 12.01.2017

- Absichtserklärung zum Quartiersprozess zwischen gewoge AG und Stadt im WLA: 23.05.2017
- Durchführung der Auftaktveranstaltung und der Ideenwerkstätten: Juni bis November 2017

- Sachstand und Ergebnis des Quartiersprozesses im WLA: 21.11.2017
- Sachstand und Ergebnis des Quartiersprozesses im Bezirk: 06.12.2017
- Sachstand und Ergebnis des Quartiersprozesses im PLA: 07.12.2017

- Programmberatung im PLA: 22.02.2018
- Programmberatung im Bezirk: 21.03.2018

Aufgrund des intensiven Quartiersprozesses wurde auf die freiwillige Bürgerinformation verzichtet.

2. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum vorliegenden Konzept

Das städtebauliche Konzept besteht aus drei kompakten Wohnclustern mit insgesamt 80 – 100 Wohnungen. Die Wohnbebauung erstreckt sich von der vorhandenen Burggrafenstraße bis zum Fußweg entlang der Kleingartenanlage. Zwischen den Clustern verlaufen Wege und Grünflächen wodurch eine gute fußläufige Vernetzung gesichert wird. Am Ende der Burggrafenstraße wird ein zentraler Quartiersplatz ausgebildet. Die große öffentliche Grünfläche sichert darüber hinaus die Naherholung für die im Plangebiet neu hinzukommenden ca. 250 Menschen und den bereits ca. 250 hinzugezogenen Personen in den kürzlich neu erstellten und an der Jülicher Straße sanierten Wohngebäuden der gewoge AG.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem städtebaulichen Konzept für die drei Wohncluster allgemeines Wohngebiet fest. Die quer zur Verkehrsfläche angeordneten Neubauzeilen nördlich der Burggrafenstraße werden im Plangebiet aufgegriffen, aber versetzt angeordnet. Die Höhen der gegenüberliegenden Bebauung wird ebenfalls übernommen und eine Abstufung von IV Geschossen auf III Geschossen in südliche Richtung zum Landschaftsraum der Wurm festgesetzt. Davon abweichend ist zugunsten einer städtebaulichen Dichte und aufgrund der besonderen Lage an der öffentlichen Grünfläche im östlichen Cluster eine V-Geschossigkeit städtebaulich vertretbar.

Zugunsten einer hohen Qualität der wohnungsnahen Freiflächen sollen die Stellplätze auf den mittleren und östlichen Cluster begrenzt und auf dem ersten Cluster – der Multifunktionsfläche - vorgesehen werden. Die Festsetzungen sind sehr offen gehalten, um die Einrichtung einer Mobilstation mit den unterschiedlichsten Mobilitätsträgern, wie Car Sharing, Fahrradverleih, Elektroladestationen, Lastenräder, Packstationen etc. zu ermöglichen. Zusätzlich wird Planungsrecht für eine Wohnbebauung vorgesehen, die z.B. über einem Parkdeck errichtet werden kann. Die momentane Wendefläche am Ende der Burggrafenstraße wird zurückgenommen und ein großer Quartiersplatz vorgesehen. Über den neuen Platz werden vorhandene Wegebeziehungen von der Jülicher Straße über die Talbotsiedlung aufgenommen und mit der neuen öffentlichen Grünfläche zwischen den Wohnclustern vernetzt. Der Besucherverkehr wird aus Gründen der Verkehrsberuhigung nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern soll im Bereich der Mobilstation untergebracht und bewirtschaftet werden.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB entfällt die formelle Umweltprüfung, insbesondere die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl wurden alle umweltrelevanten Belange untersucht. Neben Empfehlungen führen folgende Umweltbetrachtungen zu Festsetzungen. Aufgrund des Verkehrslärms von der Jülicher Straße und Autobahn werden zur Nachtzeit die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten, so dass passiver Schallschutz, wie z.B. Schallgedämmte Lüftungselemente für Schlaf- und Kinderzimmer einzubauen sind. Für eine Bebauung müssen Grünstrukturen entfallen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Pappelgruppen, die als nicht erhaltenswert eingestuft werden. Durch die Schaffung neuer Grünflächen kann mit neuen dauerhaften Baumstandorten der Verlust kompensiert werden. Aus Klima- und Lufthygienischen Gründen werden Dachbegrünungen festgesetzt.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden die Flächen der gewoge AG und der Stadt Aachen neu geordnet. Die gewoge AG wird auf dem mittleren Cluster klassischen Wohnungsbau mit einem hohen Anteil von Sozialwohnungen errichten. Das östliche Cluster will die Stadt Aachen an Nutzergruppen vergeben, die einen Mehrwert für das Quartier mitbringen, wie z.B. eine besondere Nutzungsmischung, ggf. mit einer belebenden Erdgeschossnutzung, eine ökologische Bauweise, eine soziale Gemeinschaft ggf. mit quartiersorientierten Gemeinschaftsräumen, eine herausragende Architektur oder die Integration einer vielfältigen Mobilität. Unter den Teilnehmern des Quartiersprozesses befinden sich geeignete Gruppen, die aufgefordert werden, sich zu bewerben.

Aufgrund des nicht identischen Geltungsbereiches des A 252 ist ein Aufstellungsbeschluss erforderlich. Zusätzlich empfiehlt die Verwaltung, für den Bebauungsplan Nr. 986 - Burggrafenstraße / Wiesental – den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Das Nachverdichtungspotential wird durch bereits bestehende Infrastruktur erschlossen. Nur in Teilbereichen werden bestehende Grünflächen und Verkehrsflächen erweitert. Die Herstellungs- und Anpassungskosten betragen für öffentliche Grünflächen ca. 330.000 € (Pflege 5.200 €/a), öffentliche Verkehrsflächen ca. 345.200 € und für die Verbesserung des vorhandenen Kinderspielplatzes 76.800 €. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden im Rahmen der einzuholenden Baubeschlüsse mit

den entsprechend geforderten Kostengenauigkeiten die Verteilung der Kosten auf die Stadt und gewoge AG vorgelegt.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Entwurf des Grüngestaltungsplanes