

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0144/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 28.05.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - hier:		
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB		
- Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB		
- Offenlagebeschluss		
Ziele:	Klimarelevanz nicht eindeutig	
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.06.2021	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung
10.06.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger*innen sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Bürger*innen sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt er die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 973 - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- X nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung PLA: 12.05.2016 (**FB61/0437/WP17**)
- erneute Programmberatung PLA: 16.06.2016 (**FB61/0437/WP17-1**)
- Programmberatung Bezirksvertretung Aachen-Brand: 06.07.2016

- Aufstellungsbeschluss Bezirksvertretung Aachen-Brand (**FB 61/0625/WP17**)
- Aufstellungsbeschluss PLA: 09.02.2017

- Vorkaufsrechtssatzung Bezirksvertretung Aachen-Brand: 01.02.2017 (**FB 61/0626/WP17**)
- Vorkaufsrechtssatzung PLA: 09.02.2017
- Vorkaufsrechtssatzung Rat: 22.03.2017

Der Sportplatz an der Karl-Kuck-Straße soll verlagert und die dann frei werdende Fläche als Wohnbaufläche entwickelt werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit der Programmberatung eingeleitet. Die erste Programmberatung fand im Planungsausschuss am 12.05.2016. Es wurden zwei Varianten vorgestellt, die sich im Wesentlichen dadurch unterschieden, dass in der Variante 2 die umgebenden Bestandsgrundstücke mit in die Neuplanung einbezogen wurden. Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung, die Variante 2 mit der Einbeziehung der Bestandsgrundstücke unter der Berücksichtigung einer höheren Dichte und einer Reduzierung der Verkehrsflächen zu überarbeiten. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, eine Vermarktungsstrategie ähnlich der im Baugebiet Sandhäuschen zu erarbeiten. Im Sandhäuschen wurden allerdings Einfamilienhausbaugrundstücke vermarktet. Hier handelt es sich im Wesentlichen um Mehrfamilienhäuser, die im Rahmen einer Konzeptvergabe in Erbbaurecht vergeben werden (sh. Pkt. 6).

Daraufhin wurde die favorisierte Variante überarbeitet und der Anteil der Mehrfamilienhäuser erhöht. Die Verkehrsflächengröße konnte nicht wesentlich reduziert werden, da die Bauflächen auf den Bestandsgrundstücken von der neuen Erschließungsstraße mit erschlossen werden sollten.

Die überarbeitete Variante wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 16.06.2016 vorgestellt und mit der Maßgabe beschlossen, dass für die Mehrfamilienhäuser im Innenbereich drei Geschosse und eine maximale Höhenbegrenzung festgesetzt werden soll. Ebenso sollten die Anregungen zur viergeschossigen Bebauung an der Karl-Kuck-Straße, eine aufgelockerte Reihenhauserbebauung und die Begrenzung auf 120 Wohneinheiten bei der weiteren Bearbeitung einbezogen werden.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hatte sich in ihrer Sitzung am 06.07.2016 dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen.

Zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen und liegenschaftlichen Entwicklung im Plangebiet hatte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 09.02.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung empfohlen, die vom Rat der Stadt am 22.03.2017 beschlossen wurde.

Vor der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde die betroffene Eigentümerschaft der Bestandsgrundstücke, für deren rückwärtigen Grundstücksflächen Baurecht geschaffen werden soll, zu einer Informationsveranstaltung in den Sitzungssaal des Bezirksamtes Brand eingeladen. Mit der Einladung wurden Fragebögen verschickt, um die Haltung der Bestandseigentümer*innen zu einer weiteren Entwicklungsmöglichkeit auf ihren Grundstücken einschätzen zu können. In den Fragebögen konnte angekreuzt werden, ob ein Interesse, kein Interesse oder ein Interesse unter bestimmten Voraussetzungen an einer weiteren Bebauungsmöglichkeit besteht. Von den 20 verschickten Fragebögen wurden 11 zurückgeschickt, in denen für acht Grundstücke ein Interesse an einer baulichen Entwicklung und für ein Grundstück ein Interesse nur unter bestimmten Voraussetzungen geäußert wurde. Für zwei Grundstücke wurde kein Interesse an einer weiteren Entwicklung geäußert.

Es wurden 20 Eigentümer*innen zur Veranstaltung eingeladen, teilgenommen haben ca. 23 Personen. Die Option, der Einbindung der Bestandsgrundstücke in den Bebauungsplan, stieß auf unterschiedliche Resonanz. Es gab sowohl Befürworter*innen, als auch Eigentümer*innen, die eher kritisch waren. Es wurden Sorgen und Bedenken geäußert, dass mit dem Bebauungsplan eine Bebauung zwingend erfolgen müsste oder dass dadurch Kosten auf die Eigentümerschaft zukommen würden, die einen Verkauf von Grundstücksteilen erfordern. Große Bedenken bestanden auch hinsichtlich anfallender Erschließungsbeiträge. Die neue Erschließungsstraße grenzt direkt an die rückwärtigen Grundstücke der Trierer Straße, so dass diese Grundstücke bei Abrechnung der Erschließungsbeiträge direkt herangezogen werden. Bei der Planung der neuen Straße wurde nicht den teilweise schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen der Privatgrundstücke an der Heide-, und Ellerstraße gefolgt. Es wurde hier eine geradlinige Straßenführung bevorzugt, so dass sich die privaten Grundstücksgrenzen teilweise in einem Abstand zwischen 0,7m bis 8,0m bis zur Straße befinden. Um diese Grundstücke bebauen und an die neue Erschließungsstraße anbinden zu können, müssen Bauwillige diese Flächen erst von der Stadt erwerben und nur dann werden die betroffenen Grundstücke bei der Abrechnung der Erschließungsbeiträge herangezogen.

Es gab aber auch einige Unentschlossene, die betonten, dass ihnen Informationen über die Höhe der Erschließungsbeiträge fehlen würden, um sich eine abschließende Meinung bilden zu können. Der Eigentümerschaft wurde ein Protokoll der Veranstaltung mit einer Einschätzung über die Höhe der Erschließungsbeiträge zugeschickt. Das Protokoll liegt als Anlage 12 bei.

Alle Eigentümer*innen der Grundstücke, für die eine rückwärtige Bebauung vorgesehen ist, wurden am 12.06.2020 erneut eingeladen, sich persönlich im Verwaltungsgebäude über die Planung auf ihren jeweiligen Grundstücken zu informieren. Von den angeschriebenen 18 Eigentümer*innen haben 14 diese Möglichkeit wahrgenommen. Die Mehrheit der Eigentümer*innen kann sich mittel-/ bis langfristig eine Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksteile vorstellen, für drei Grundstücke besteht grundsätzlich kein Interesse.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. In der Zeit vom 26.09.2016 bis 07.10.2016 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Anhörungsveranstaltung fand am 28.09.2016 im Bezirksamt Aachen-Brand statt. Die Bürger*innen hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürger*inneninformation

Obwohl es sich hier um eine freiwillige Bürger*inneninformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Niederschrift der

Informationsveranstaltung sowie die Eingaben und Stellungnahmen der Verwaltung sind als Anlage 7 (Abwägung Öffentlichkeit) beigefügt.

Grundsätzlich wurde von den Bürger*innen die Entscheidung kritisiert, den Sportplatz an den Brander Wall zu verlagern. Damit würde eine fußläufig gut erreichbare Sport- und Grünfläche im Gebiet verlorengehen.

Es bestehen große Befürchtungen wegen der zunehmenden Verkehrsbelastung im Gebiet. Es wird befürchtet, dass die ohnehin schon hohe Verkehrsbelastung durch eine weitere Wohnbebauung zunimmt und das Gebiet noch stärker belastet. Außerdem wurden mehrfach Sorgen und Bedenken geäußert, dass die Kinder auf dem Schulweg zu der angrenzenden Grundschule noch stärker gefährdet werden. Es wurde angemerkt, dass bereits jetzt schon ein hoher Parkdruck im Gebiet besteht und es wird befürchtet, dass dieser Parkdruck durch eine weitere Bebauung verschärft wird. Die Bebauung wird als zu dicht und zu hoch empfunden und der Bedarf an Wohnraum angezweifelt.

Die Verlagerung des Sportplatzes an den Brander Wall wurde von der Bezirksvertretung Brand und vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in 2013 empfohlen und vom Sportausschuss am 12.09.2013 beschlossen. Der Umzug ist bereits teilweise erfolgt und die baulichen Anlagen (Hausmeisterwohnung und Umkleideräume) werden im Oktober dieses Jahres fertiggestellt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsauswirkungen bei ca. 120 neugeplanten Wohneinheiten geht die Fachabteilung davon aus, dass die bestehenden Straßen diese zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen können. Um eine größtmögliche Verkehrssicherheit schaffen zu können, soll das Geschwindigkeitsniveau des Kfz-Verkehrs niedrig gehalten werden. Dies ist aufgrund der Straßenführung der Karl-Kuck-Straße insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Hermann-Löns-Straße aufgrund der Parkstände in Mittellage bereits heute der Fall und soll auch nicht geändert werden. Der Gehweg an der Karl-Kuck-Straße soll verbreitert werden, um hier eine größere Sicherheit zu schaffen.

Die Planung sieht zur Erschließung des Gebietes von der Karl-Kuck-Straße aus eine weitere Ausfahrtsmöglichkeit zur Heidestraße vor. Hier sind noch weitere Abstimmungen erforderlich. Eine Verteilung der Erschließungsverkehre auf mehrere Zufahrten ist aus verkehrsplanerischer Sicht wünschenswert. Daher wurden weitere Erschließungsmöglichkeiten wie z.B. zur Trierer Straße geprüft. Aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht wird eine dauerhafte Anbindung des Gebietes an die Trierer Straße als nicht zielführend angesehen. Auch wenn das Bestandsgebäude auf dem städtischen Grundstück aufgrund des baulichen Zustands abgerissen werden muss, soll hier ein Neubau errichtet werden, der die geschlossene Bebauungsstruktur an der Trierer Straße weiterführt. Aus diesem Grund soll lediglich im Erdgeschossbereich eine Durchgangsmöglichkeit für den geplanten Fuß- und Radweg geschaffen werden. Eine Querung des Gehwegs und der (abschüssigen) Radverkehrsanlage durch Pkw-Verkehr wird aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht befürwortet. Außerdem steht zu befürchten, dass eine weitere direkte Anbindung von der Karl-Kuck-Straße aus für den motorisierten Individualverkehr direkt an die Trierer Straße für mehr ungewollte Schleichverkehre durch das neue Wohngebiet sorgen könnte.

Ein wichtiger Aspekt in der Öffentlichkeitsbeteiligung war neben den Fragen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen auch die Abwicklung des Baustellenverkehrs. Hier wird auf eine starke Gefährdung, insbesondere für den Schulweg der Kinder zur Grundschule hingewiesen. Auch die Bezirksvertretung Brand bat die Verwaltung um Prüfung, ob eine Ausfahrtsmöglichkeit für Baustellenfahrzeuge temporär über das städtische Grundstück an der Trierer Straße geschaffen werden kann. Grundsätzlich ist dies in Richtung Stadt Aachen über das städtische Grundstück an der Trierer Straße denkbar, auch wenn das ein zusätzliches

Gefährdungspotential, insbesondere für den Radverkehr, darstellt. Bei der weiteren Prüfung wurde festgestellt, dass im Zuge der Niederlegung des Gebäudes Trierer Straße 751 für eine mit Schwerlastverkehr "befahrbare" provisorische Zufahrt in einer geschlossenen Bebauung umfangreiche statische Absicherungsmaßnahmen im Kellergeschoss und an den angrenzenden Nachbargebäuden notwendig sind. Ebenso ist der Gehweg an der Trierer Straße nach Fertigstellung der Maßnahme zu erneuern oder vorab zu sichern. Vorbehaltlich genauerer Untersuchungen führen diese Maßnahmen inklusive notwendiger Ingenieurhonorare zu Mehrkosten in Höhe eines mittleren, fünfstelligen Betrages. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen. Es ist aber kurzfristig zu entscheiden, ob dieser erhöhte Kostenaufwand für eine temporäre Baustellenausfahrt zur Trierer Straße getätigt werden soll.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 20 Behörden an der Planung beteiligt, von denen keine wesentlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden. Von der Bezirksregierung Arnsberg erfolgte lediglich der Hinweis, dass das Plangebiet über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Minerva“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Alexander“ liegt, deren Eigentümerin die EBV GmbH ist, die ebenfalls beteiligt werden sollte. Mit Schreiben vom 11.04.2017 teilte die EBV GmbH mit, dass keine Bedenken gegen die Planung erhoben werden.

Der Kampfmittelräumdienst wies darauf hin, dass das Gebiet im ehemaligen Kampfgebiet liegt und dass die zu überbauende Fläche vorab geprüft werden muss.

4. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung. Ein innerstädtischer Standort wird durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung frei und soll zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt werden. Die Entwicklung einer Fläche im innerstädtischen, bereits erschlossenen Innenbereich entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt dazu bei, den CO₂-steigernden Flächenverbrauch zu mindern. Mit dem Bebauungsplan soll eine freiwerdende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und gleichzeitig auch umgebende Flächen einbezogen werden, so dass eine behutsame Nachverdichtung erfolgt.

Mit dem Bebauungsplan sollen zu einem großen Teil dreigeschossige Baukörper entwickelt werden, die aufgrund ihrer Kompaktheit eine gute Energiebilanz erzielen. Der Energiestandard der später zu errichtenden Gebäude wird je nach Ausführung unterschiedliche Auswirkungen auf die gebäudebezogenen CO₂-Emissionen haben; dazu kann jedoch derzeit noch keine Aussage getroffen werden. Zusätzlich wird für alle Flachdächer festgesetzt, dass sie zu begrünen sind. Eine Begrünung der Dächer schließt aber auch Photovoltaik-Anlagen zur Unterstützung der Erzeugung des Allgemeinstroms nicht aus.

Der Standort profitiert davon, dass durch seine innerstädtische Lage im Zentrum von Brand Infrastruktureinrichtungen, die dem Wohnen dienen, über kurze Wege fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind, so dass für die alltäglichen Wege auf einen eigenen Pkw verzichtet werden kann. Begünstigt wird das auch durch die fußläufige Anbindung an die Trierer Straße, die über ein großes Angebot von ÖPNV-Verbindungen verfügt. Diese Standortqualitäten können dazu beitragen, die zukünftigen Bewohner*innen für eine Mobilität mit geringer CO₂-Belastung zu motivieren.

Klimaanpassung: Die große öffentliche Grünfläche im Plangebiet bietet neben dem Erholungszweck der Anwohner*innen auch die Chance, die sommerliche Aufheizung zu

mindern. Dazu trägt der alte Baumbestand ebenso bei wie die neu anzupflanzenden Bäume. Die Begrünung der Tiefgarage ist positiv im Sinne einer Regenwasserrückhaltung einerseits und einer sich nicht stark aufheizbaren Fläche mit Verdunstungseffekt andererseits. Bei der späteren Ausführung können bauliche anpassungsrelevante Aspekte berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgt im Kanal sowie in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken. Diese Rückhaltungsmöglichkeit wird unterstützt durch eine weitere Rückhaltung im Straßenraum für außergewöhnliche Regenereignisse.

5. Leitlinien für die Innenentwicklung

Dieser Bebauungsplan entspricht in vielen Teilen dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, in dem eine freiwerdende Fläche innerhalb eines bebauten Bereiches einer neuen Nutzung zugeführt wird. Darüber hinaus dient er auch einer behutsamen Nachverdichtung, in dem auf den sehr tiefen Bestandsgrundstücken neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die betroffene Anwohner*innenschaft wurde intensiv in die Planung einbezogen.

Die Vergabe der städtischen Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens im Erbbaurecht. So haben unterschiedliche Akteur*innen die Möglichkeit, sich für Grundstücke mit ihren innovativen Konzepten zu bewerben. Durch die Konzeptvergabe können darüber hinaus inhaltliche Qualitäten (z.B. besondere Wohnformen, zukunfts zugewandte Mobilitätsangebote, ökologisches und energieeffizientes Bauen, Aspekte der Kreislaufwirtschaft, o.ä.) ebenso wie die baukulturelle Qualifizierung der künftigen Bebauung sichergestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Angebot von unterschiedlichen Haustypen geschaffen. Auf den privaten Grundstücken wird eine Doppel- und Reihenhausbebauung ermöglicht, die sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt und damit einen fließenden Übergang zu einer dichteren Bebauung mit den dreigeschossigen Gebäuden schafft. Auf den städtischen Grundstücksflächen sollen größtenteils Mehrfamilienhäuser und in einem geringem Umfang auch Mieteinfamilienhäusern realisiert werden. Mit diesem vielfältigen Wohnraumangebot, wird Platz für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen geschaffen und damit das Ziel einer nachhaltigen Sozialraumentwicklung erreicht. Dieses Ziel wird durch die Mischung von freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau mit einem Anteil von mindestens 40% gestärkt.

Die Entwicklung des Plangebietes trägt zur Aufwertung des Quartiers bei, indem eine öffentliche Grünfläche entsteht, die allen Bewohner*innen des Quartiers zur Nutzung zur Verfügung steht. Diese öffentliche Grünfläche ist so angeordnet, dass ein Teil des alten, prägenden Baumbestandes erhalten werden kann. Die Erschließung erfolgt in einer optimierten Form, in dem die rückwärtigen Grundstücksteile der Bestandsgrundstücke von der neuen Erschließungsstraße aus mit erschlossen werden. Der ruhende Verkehr wird größtenteils in Tiefgaragen untergebracht, so dass die ebenerdigen Flächen als Aufenthalts- und Spielflächen genutzt werden können. Ein neuer Fuß- und Radweg schafft eine attraktive und sichere Wegeanbindung des Quartiers und der angrenzenden Nachbarquartiere an die Trierer Straße.

6. Konzeptvergabe

Das städtische Grundstück wird im Erbbaurecht vergeben. Die Grundstücksvergabe soll im Rahmen mehrerer Konzeptvergaben erfolgen. Ziel ist es, unterschiedliche Akteur*innen anzusprechen, um Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu realisieren. Derzeit werden aus einer breiten Palette an Maßnahmen aus den Handlungsfeldern Wohnungspolitik, Architektur und Städtebau, Quartiersbezug, Ökologie und Energie, Freiraumgestaltung sowie Verkehr und Mobilität Themenschwerpunkte und Kriterien für die Konzeptvergaben definiert.

Der Bebauungsplan sieht für die städtischen Flächen großzügige überbaubare Flächen vor. Dieses erfolgt, um einen größeren Spielraum für unterschiedliche Ansätze einer Bebaubarkeit zu ermöglichen. Die Auswahl und Sicherung einer qualitätvollen Planung erfolgt dann im Rahmen der Konzeptvergabe. Es ist derzeit nicht abzusehen, ob und wann die rückwärtigen Grundstücksteile der Privatgrundstücke bebaut werden, so dass davon auszugehen ist, dass in absehbarer Zeit nur auf einzelnen privaten Grundstücken Gebäude entstehen. Eine lückenhafte Bebauung auf den Privatgrundstücken wird aber durch eine gleichzeitige Realisierung einer robusten Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden auf den städtischen Flächen ausgeglichen. Damit entsteht ein stabiles Wohngebiet, das Potenzial für eine Weiterentwicklung auf den privaten Flächen bietet.

7. Offenlagebeschluss

Nachfolgend sind die wesentlichen Festsetzungen erläutert. Weitergehende Informationen können der Begründung entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 973 besteht aus zwei Teilen, einem einfachen, der den Bestand planungsrechtlich sichert und einem qualifizierten Teil, der Planungsrecht für ein neues Wohngebiet schafft.

Einfacher Bebauungsplan

Für die Bestandsbebauung an der Trierer Straße, an der Ellerstraße, an der Heidestraße und teilweise an der Karl-Kuck-Straße wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch aufgestellt, mit dem Ziel, den Bestand planungsrechtlich zu sichern. Entlang der Trierer Straße und im südlichen Bereich der Ellerstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt, um die vorhandene Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu sichern. An der Ellerstraße befindet sich eine Möbelschreinerei, die in einem Mischgebiet vom Grundsatz her nicht zulässig ist. Da die Schreinerei sich aber schon seit Jahren an dieser Stelle etabliert hat, wird hier ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Qualifizierter Bebauungsplan

Für die städtische Fläche des Sportplatzes und die rückwärtigen Grundstücksteile der angrenzenden Privatgrundstücke wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgestellt, mit dem Ziel, Planungsrecht für ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen und Eigentumsverhältnisse ist davon auszugehen, dass auf den privaten Grundstücken Einfamilienhäuser entstehen werden. Auf dem städtischen Grundstück sind größtenteils Mehrfamilienhäuser und untergeordnet auch Mieteinfamilienhäuser im geförderten Segment vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 gilt für die privaten und die städtischen Grundstücke. Die GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung und führt zu einer städtebaulichen Dichte, die mit der Umgebung verträglich ist. Überschreitungen der GRZ für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einem Wert von 0,5 sind ebenso zulässig, wie die Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8.

Städtisches Grundstück

Das städtische Grundstück des ehemaligen Sportplatzes besteht aus drei großen Baufeldern und drei Einzelgrundstücken. Für diese Baufelder werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt, die vielfältige Bebauungsmöglichkeiten zulassen, aus denen im Rahmen der Konzeptvergabe die bestmögliche Lösung gewählt werden kann. Dennoch werden auch für

diese Baufelder Festsetzungen getroffen, die den städtebaulichen Rahmen definieren. Für das Baufeld an der Karl-Kuck-Straße und im Inneren des Plangebietes lassen die Festsetzungen eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach zu. Im Bereich des Platzes Hermann-Löns-Straße/Karl-Kuck-Straße ist ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich. Im östlichen Baufeld, das direkt an die Bestandsgrundstücke anschließt, ist eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach vorgesehen.

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise und der großen durchgehenden überbaubaren Fläche im zentralen Baufeld sind Baukörper mit einer Länge von bis zu 50,0m zulässig. Um hier eine aufgelockerte Bebauung und Durchblicke zu sichern, wird die Fassadenlänge der Baukörper auf 30,0m begrenzt.

Privatgrundstücke

Aufgrund der teilweise unterschiedlichen Grundstücksbreiten der privaten Grundstücke sind Festsetzungen erforderlich, die eine Bebauung auch ohne Grundstücksregulierung zulassen. Daher wird für den rückwärtigen Teil der Trierer Straße festgesetzt, dass neue Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden müssen, damit auch die kleineren Grundstücke bebaut werden können. Für die Heidestraße werden Doppelhäuser entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur festgesetzt.

Es werden maximale Gebäudehöhen für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung zulassen. Die zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit erfolgt, um in diesem gut integrierten, innerstädtischen Bereich eine angemessene Dichte zu erreichen und die baulichen Voraussetzungen für zwei Wohneinheiten im Gebäude zu schaffen.

Für die Privatgrundstücke wird eine einheitliche Dachform (Satteldach) festgesetzt. Die Dachform orientiert sich am Bestand und schafft ein einheitliches Erscheinungsbild zu der Bebauung im Inneren des Plangebietes.

Öffentliche Grünfläche

Im Zentrum des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche umfasst den vorhandenen prägenden Baumbestand, mit Bäumen, die als zu erhalten festgesetzt sind. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist im Plangebiet nicht vorzusehen, da in unmittelbarer Nähe zwei öffentliche Kinderspielplätze vorhanden sind. Dennoch ist eine Ablösesumme für nicht geschaffene Spielplätze zum Ausgleich der nicht zu realisierenden Spielplatzfläche gem. des Ratsbeschlusses vom 18.09.2013 zu zahlen. Die hausnahen Kinderspielplätze sind unabhängig davon und gemäß der Landesbauordnung NRW zu erstellen.

Zu erhaltende Bäume

Zu den als besonders zu erhaltenden Bäumen zählen 2 Eichen an der Karl-Kuck-Straße, eine Kiefernreihe entlang des zukünftigen Fußweges, Eichen und Hainbuchen im Bereich des ehemaligen Böschungsbereiches des Sportplatzes. Wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung wird der Erhalt einer Baum- und Strauchreihe am östlichen Rand des ehemaligen Sportplatzes festgesetzt. Es können 31 Bäume, davon 16 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallend, nicht erhalten werden. 25 neue Bäume können im Straßenbereich bzw. in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden, so dass der Ersatz für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume im Plangebiet komplett erfolgen kann.

Dachbegrünung

Für Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Diese Festsetzung geht über die Forderung der Grün- und Gestaltungssatzung hinaus und fordert eine Begrünung unabhängig von der Größe der Dachflächen.

Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Karl-Kuck-Straße. Sie wird im Inneren des Plangebietes als Ringstraße weitergeführt und in einer Breite von 7,4m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,0m bindet das neue Wohngebiet an die Heidestraße an. Der Zufahrtbereich ist auf eine Breite von 3,5m begrenzt, so dass die Erschließungsstraße nur in eine Richtung (Ausfahrt) nutzbar ist. Hier sind weitere Abstimmungen im Planverfahren erforderlich.

Ein neuer Fuß- und Radweg führt über das städtische Grundstück an die Trierer Straße. Das vorhandene sanierungsbedürftige Gebäude soll abgerissen und mit einer Durchgangsmöglichkeit neu errichtet werden. Hier ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und künftiger Versorgungsträger festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist nur innerhalb der überbaubaren und der dafür festgesetzten Flächen sowie in einer Tiefgarage zulässig. Um hier Spielraum für eine geeignete Anordnung der Tiefgaragen im Zusammenhang mit der Hochbauplanung zuzulassen, werden keine konkreten Flächen festgesetzt. Ein Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den als zu erhalten festgesetzten Bäumen von 1,5m sind gemäß der Festsetzungen bei der Planung einzuhalten.

Zufahrten zu Grundstücken werden in ihrer Breite (3,0m) und in ihrer Anzahl (maximal 1) begrenzt. Abweichungen von dieser Regelung sind zulässig, wenn die Erforderlichkeit nachgewiesen wird.

Entlang eines Teilbereiches der Ellerstraße sind Beschränkungen der Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind zu den rückwärtigen neuen Baugrundstücken von der Heidestraße aus nicht zulässig. Diese Festsetzung soll dazu dienen, dass die Ruhe in den ruhigen rückwärtigen Gartenbereichen nicht durch zahlreiche Zufahrten gestört wird und öffentliche Parkplätze durch weitere entfallen.

Entwässerung

Im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein unterirdisches Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses Regenrückhaltebecken ist erforderlich, da eine große Rückhaltung innerhalb des Plangebietes vorzusehen ist. Zusätzlich wird für besonders außergewöhnliche Regenereignisse (ein- bis zweimal im Jahr) eine Rückhaltungsmöglichkeit in den geraden Straßenabschnitten geschaffen. Um einem Eindringen des Niederschlagswassers auf die angrenzenden Grundstücke entgegenwirken zu können, sind Vorkehrungen für Zufahrten zu treffen. Darüber hinaus werden Geländehöhen auf den angrenzenden Grundstücksbereichen festgesetzt.

Lärmschutzmaßnahmen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Auf das Gebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der Trierer Straße ein. Diese Lärmimmissionen erfordern ein Schalldämmmaß für Außenbauteile gemäß DIN 4109 zum Schutz der Wohnnutzung. Aufgrund der abschirmenden Bestandsbebauung der Trierer Straße werden die erforderlichen Schalldämmmaße allgemein bereits durch die Bauteilanforderungen zum Wärmeschutz erfüllt. Für Schlafräume mit einem Beurteilungspegel von > 45dB(A) nachts wird festgesetzt, dass schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies betrifft im Wesentlichen die Fassaden, welche nicht nach Norden orientiert sind.

Zusätzlich werden für den Bestandsbereich Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Verkehrslärmimmissionen, die die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet überschreiten, liegen nur an den Fassaden der Bestandsbebauung an der Trierer Straße und im südlichen Bereich der Ellerstraße und Heidestraße vor.

Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwände /-wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Eine aktive Maßnahme wäre in diesem Fall eine Lärmschutzwand entlang der Trierer Straße, die höher als 8,0m sein müsste. Eine solche Maßnahme ist aus städtebaulichen Aspekten im Innenstadtbereich nicht wünschenswert und bautechnisch nicht umsetzbar. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 festgesetzt.

Das südöstliche Plangebiet grenzt an den Parkplatz des Drogeriemarktes an der Trierer Straße. Für die überbaubaren Flächen kommt es durch die Anlieferungsverkehre zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes. Daher müssen an den zum Parkplatz orientierten Fassaden Schutzmaßnahmen festgesetzt werden. Für die angrenzenden Grundstücke wird festgesetzt, dass bei einer Bebauung eine 2,0m hohe Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zu errichten ist. Damit ist das Erdgeschoss ausreichend vor dem Gewerbelärm geschützt. An den zur Lärmquelle hin ausgerichteten Fassaden sind offenbare Fenster in den Obergeschossen auszuschließen.

Mit der festgesetzten Öffnungsklausel besteht die Möglichkeit, von den Festsetzungen abzuweichen, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Schutzmaßnahmen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Ebenso ist ein Abweichen von den Festsetzungen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die tatsächlich vorhandenen Pegel von den in den Isophonenlärnkarten dargestellten maßgeblichen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, so dass diese Pegel im Baugenehmigungsverfahren herangezogen werden können.

Bodenbeschaffenheit

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Bodengutachten erarbeitet. Ein Altlastenverdacht liegt für diese Fläche nicht vor. Da aber über die Zusammensetzung des Sportplatzunterbaus keine Informationen vorlagen, wurde eine Bodenkartierung und –untersuchung auf dem Sportplatzgelände durchgeführt. Unter dem humosen Oberboden des Sportplatzes wurde ein aus kiesigem (z.T. auch steinig), sandigem Schluff bestehender Sportplatzunterbau angetroffen. Schlacken und Aschen wurden nicht angetroffen. Da das Gebiet im Bebauungsplan als „Wohngebiet“ ausgewiesen wird, wurden alle notwendigen Untersuchungen für die Umsetzung eines Wohngebietes durchgeführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung.

Für die geplanten Baumaßnahmen, inkl. der Erschließungsmaßnahmen, ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Dieses wurde in den Hinweisen zu den Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

8. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Kosten, die von der Stadt Aachen zu tragen sind. Für die Baustraße entstehen der Stadt Kosten in Höhe von voraussichtlich 549.000€ und für den Endausbau Kosten in Höhe von voraussichtlich 469.000€.

Für die Herstellung der Grünflächen werden 80,0€/m² angesetzt. Damit entstehen Kosten in Höhe von 212.000€. In den Haushalt sind dafür entsprechende Mittel eingestellt. Die Folgekosten werden im Rahmen der weiteren Planung ermittelt.

Für die Niederlegung der Gebäude auf dem Sportplatzgelände und dem Gebäude Trierer Straße 751 werden vorbehaltlich einer detaillierteren Planung und Untersuchung Kosten von geschätzt 200.000 € anfallen. Zur Konkretisierung der Kosten ist eine abschließende Klärung notwendig, ob das Grundstück Trierer Straße 751 provisorisch als Baustellenausfahrt genutzt werden soll. In diesem Fall würden sich die Kosten auf rund 250.000 € erhöhen.

9. Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Er dient der behutsamen Innenentwicklung, in dem für eine Fläche, auf der eine Nutzung aufgegeben wird, Planungsrecht für eine neue Nutzung geschaffen werden soll. Außerdem soll mit ihm die Voraussetzung für eine Nachverdichtung geschaffen werden, die auch auf den großzügigen Bestandsgrundstücken Planungsrecht für eine zusätzliche Wohnbebauung schafft. Damit trägt der Bebauungsplan dazu bei, in einer attraktiven, gut integrierten Lage im Zentrum von Brand Wohnraum zu schaffen, für den in Aachen dringender Bedarf besteht.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan - Karl-Kuck-Straße / Sportplatz - den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Längsprofile
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Abwägung Öffentlichkeit
8. Abwägung Behörden
9. Bebauungsvorschlag Karl-Kuck-Straße / ehem. Sportplatz
10. Baumbilanzplan
11. Grünkonzept
12. Protokoll Informationsveranstaltung Eigentümer*innen