

| | | | |
|--|---------|---------------------|----------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | FB 61/0802/WP15 |
| Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen | | Status: | öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | AZ: | |
| | | Datum: | 16.04.2008 |
| | | Verfasser: | FB 61/20 // Dez. III |
| Bebauungsplan Nr. 906 - Am Burgberg, Pappelweg - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss | | | |
| Beratungsfolge: | | | TOP: __ |
| Datum | Gremium | Kompetenz | |
| 07.05.2008 | B 3 | Anhörung/Empfehlung | |
| 15.05.2008 | PLA | Entscheidung | |

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren 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. 906 - Am Burgberg, Pappelweg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt 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. 906 - Am Burgberg, Pappelweg - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 634 "Burgberg" in Aachen-Haaren. Der B-Plan wurde mit Datum 24.07.1974 aufgestellt und erlangte am 03.09.1977 Rechtskraft.

Im Bereich des Geltungsbereiches soll nunmehr ein neuer B-Plan aufgestellt werden und dadurch die Festsetzungen des aktuellen B-Planes 634 überlagern und entsprechend ersetzen.

Die Programmberatung fand am 16.08.2007 im Planungsausschuss und am 10.10.2007 in der Bezirksvertretung Haaren statt. Die Bürgerinformation erfolgte in der Bezirksvertretung Haaren vom 19.11. bis 30.11.2007. Gleichzeitig erfolgte eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

2. Lage des Plangebietes und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Aachen-Haaren im Bereich Friedenstraße, Am Burgberg und Pappelweg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha und beinhaltet die Flurstücke 1133, 1134, 1429 und Teile des Flurstücks 1451 der Flur 20 der Gemarkung Haaren. Die Fläche fällt nach Süd-Westen um rd. 10 m ab.

Das Areal wird derzeit als Grünfläche genutzt. Es befindet sich dort ein landwirtschaftlicher Betrieb, der derzeit nicht mehr bewirtschaftet wird.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wurde entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes umgesetzt. Es befinden sich in diesem Bereich in erster Linie Einfamilienhäuser als freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser.

3. Planungsanlass, -ziel und -erfordernis

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes orientiert sich an der städtebaulichen Anordnung und Dichte der Baukörper wie im vorhandenen B-Plan 634. In einigen Punkten soll die Planung aber den aktuellen Bedingungen angepasst und entsprechend den Vermarktungsbedingungen optimiert werden.

Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 634 nicht berührt.

Es ist geplant, die 4 Baufelder im Südwesten zur Friedenstraße in einem 1. Bauabschnitt (1. BA) zeitnah zu realisieren. Vorgesehen ist eine durchgrünte Wohnbebauung.

4. Übergeordnete Planung

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) 1980 der Stadt Aachen, Hauptplan, ist das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Planung wird aus den Darstellungen entwickelt.

5. städtebauliches Konzept

Die Planung berücksichtigt die bisherigen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes 634. Die bisherigen Festsetzungen werden in einigen Punkten modifiziert.

Die Anordnung der Stellplätze soll geändert werden. Die Stellplätze/Garagen können nach dem derzeitigen Entwurf sowohl oberirdisch als auch in Form von Tiefgaragen realisiert werden. Sofern keine Tiefgarage realisiert wird, sollen die Stellplätze oberirdisch im Bereich der Baufenster organisiert werden.

Die bisherigen Festsetzungen für Garagen/ Senkrechtparker direkt an der Straße Am Burgberg und am Pappelweg sollen entfallen. Dafür sollen die Baufenster dort entsprechend erweitert werden.

Die notwendigen Stellplätze / Garagen werden in ausreichendem Maße geplant.

Der Wohnungsmix aus Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern und Reihenhäusern bzw. aus Geschosswohnungsbau mit begrünten Tiefgaragen ermöglicht ein vielfältiges Angebot. Insgesamt sind im Plangebiet zwischen 40 und 90 Wohneinheiten vorgesehen. Die Bebauungsdichte wird sich gegenüber den bestehenden Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 634 (GRZ 0,4, GFZ 0,8) nicht ändern.

Es entsteht eine Wohnbebauung, die sich in das bestehende Wohnumfeld einfügt.

Die Erschließung des Siedlungsgebietes erfolgt durch die umliegenden öffentlichen Straßen. Die weitere innere Erschließung soll dann durch private Erschließungswege erfolgen.

Mittelfristig soll auch die Straße Am Burgberg ausgebaut werden: der Straßenausbau wird dabei zeitlich und inhaltlich mit dem Bebauungsplan bzw. dessen Umsetzung koordiniert, formal sind beide Vorgänge unabhängig. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung über den Straßenausbau. Über die Ausbauplanung wird noch im Detail informiert.

Eine Fläche im Kreuzungsbereich Am Burgberg/Friedenstraße soll in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Das für die öffentliche Straße nicht notwendige Areal soll der angrenzenden Wohnbebauung zugeschlagen werden.

6. Umwelt

Da es sich hier um ein Plangebiet handelt, das bereits umfangreiches Baurecht umfasst, sind im Rahmen der ökologischen Betrachtung keine größeren Probleme zu erwarten. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Auswirkungen der durch den Entwurf möglich gewordener Tiefgaragen auf das Grundwasser werden durch ein hydrogeologisches Gutachten geklärt.

7. Kosten

Der Vorhabenträger des 1. BA übernimmt die Kosten des Verfahrens inklusive den notwendigen gutachterlichen Leistungen sowie die für das Bauvorhaben erforderlichen Erschließungskosten. Die Sicherung der Kostenübernahme erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

8. Abwägung der Bürger- und TöB-Anregungen

Im Rahmen der Bürgerinformation gingen eine Reihe von Bürgeranregungen ein. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) statt. Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation gem. § 13a BauGB gehandelt hat, wird hier für diesen Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet. Nachfolgend werden die Aspekte knapp aufgeführt:

Eine Reihe von Anregungen beschäftigen sich mit der höhenmäßigen Einordnung der zukünftigen Baukörper in die Umgebungsbebauung. Die Realisierung von Mehrfamilienhäusern würde sich nicht in die Umgebung einfügen. Die Maßstäblichkeit zur Umgebung wird angefragt. Es wird befürchtet, dass die städtebauliche Dichte des Gebietes erhöht wird.

Hierzu ist festzustellen, dass bereits die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 634 eine II-geschossige Bebauung vorsehen; Mehrfamilienhäuser sind bereit heute zulässig. Die Zulässigkeit eines Gebäudemix aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser hat dabei auch den Vorteil eines umfangreicheren Wohnungsangebots und einer lebendigen Bevölkerungsmischung.

Zur höhenmäßigen Einordnung der zukünftigen Baukörper in die vorhandene Umgebungsbebauung werden im Entwurf maximale Trauf- und Firshöhen festgesetzt. Die Schnittdarstellung der maximalen Höhen werden als Anlage zur Begründung beigefügt.

Die geringfügigen Erweiterungen der Baufenster (z. B. im Bereich der ehemaligen Flächenfestsetzungen für Garagen) sind nicht bedeutsam. Die Festsetzungen der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (sog. "Dichtewerte") werden gegenüber dem ursprünglichen Plan beibehalten.

Darüber hinaus befürchten die Bürger, dass die neue Bebauung zusätzlichen Verkehr (und Lärm) ins Gebiet trägt. Die Stellplatz- und Parkplatzsituation in der Umgebung wurde thematisiert.

Der in Rede stehende Siedlungsbereich wurde in den 70-iger Jahren geplant und größtenteils bebaut. Die aktuelle Planung beinhaltet in erster Linie lediglich eine Modifizierung der Baufenster und die zusätzliche Realisierungsmöglichkeit für Tiefgaragen. Die Verkehrsstruktur in diesem Bereich hat damals bereits eine Bebauung im Bereich Am Burgberg / Pappelweg berücksichtigt. Durch die geplante Bebauung wird nicht mehr zusätzlicher Verkehr entstehen, als er bei einer Umsetzung des derzeit geltenden Planungsrechtes entstehen würde bzw. bei einer früheren Realisierung entstanden wäre. Sie stellt gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine höhere Belastung in Bezug auf Verkehr und Lärm dar.

Der Bauherr kann aber jederzeit die Anzahl der Stellplätze im Gebiet über die baurechtlich notwendige Anzahl z. B. für Besucher erhöhen: der Bebauungsplan schafft hierfür den Rahmen. Eine verbindliche Regelung für zusätzliche (baurechtlich gemäß Bauordnung nicht notwendige) Stellplätze soll für den Fall von Mehrfamilienhäusern in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Die Option zur Realisierung von Tiefgaragen ermöglicht den ruhenden Verkehr optisch zu verbergen und durch das Anlegen von Gründächern den Anteil an Grüngestaltung zu erhöhen.

Einige Fragen beschäftigten sich auch mit der Kapazität der Kanalisation und der vermeintlichen Mehrbelastung.

Es ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung nicht mehr an Regen- und Abwässern entstehen wird, als durch eine Bebauung nach der ursprünglichen Bauleitplanung. Für die Aufnahme der Abwässer ist die bestehende Kanalisation bereits bei ihrer Planung ausgelegt worden.

Temporär gab es offenbar im Bereich Am Burgberg Probleme mit der Kanalisation, die aber durch die Reinigung der Straßenabläufe beseitigt sind.

Darüber hinaus werden Tiefgaragen und Dachflächen begrünt, dies vermindert die versiegelten Flächen. Es ist weiterhin geplant, das Regenwasser über eine Rückhaltung verzögert in die Kanalisation einzuleiten.

Die vorhandene Baumallee wurde thematisiert.

Der derzeit geltende Bebauungsplan sieht eine Erhaltung der Baumallee nicht vor. Ein Erhalt der Bäume ist auch nach der Baumschutzsatzung auf Grund der Gehölzqualität nicht vorgesehen. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass durch die aktuell geplante Bebauung in den privaten Gärten insgesamt eine hochwertige Begrünung entsteht. Außerdem werden die Dachflächen von Tiefgaragen begrünt.

Die hydrogeologischen Gegebenheiten in Bezug auf das Grundwasser werden seitens zweier Bürger angesprochen. Hierzu wird ein entsprechendes Gutachten erstellt. Negative Auswirkungen auf die Umgebung z. B. durch die Einbindung der Tiefgarage ins Grundwasser soll es nicht geben.

Der B-Plan umfasst im Kreuzungsbereich Friedenstraße / Am Burgberg einen Teilbereich im süd-östlichen Geltungsbereich. Seitens der Bürger wird angefragt, wie dieses Areal in Zukunft genutzt wird.

Der Bereich östlich der Straße "Am Burgberg" wird entsprechend der Umgebung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine bauliche Nutzung mit Gebäuden o. ä. ist hier nicht vorgesehen.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist von der Hochspannungsfreileitung nicht betroffen.

Weitergehend wurden auch Anregungen seitens der Bürger geäußert, die mit dem Bebauungsplanverfahren selbst nichts zu tun haben. So werden z. B. die Situation der umliegenden Straßen thematisiert (Abkürzungsverkehr zur Autobahnauffahrt), verkehrsrechtliche Überprüfungen (Geschwindigkeitskontrollen) angeregt oder verkehrsberuhigende Maßnahmen im Kontext des Straßenausbaus "Am Burgberg" angefragt. Die Nutzung des Glascontainerstandortes im Bereich Friedenstraße/ Am Burgberg (Lärmbelästigung während der Sonn- und Feiertage) wurde ebenso thematisiert.

Es ist festzustellen, dass die Aufstellung des B-Plans bzw. die Änderung der Festsetzungen bezüglich der o. g. Problematiken keine Auswirkungen hat: selbstverständlich werden die Bürgeranregungen aber an die entsprechenden Dienststellen weitergeleitet; eine weitergehende Berücksichtigung muß im Einzelfall geprüft werden.

9. Zusammenfassung

Im Bereich des in Rede stehenden Geltungsbereich - Am Burgberg / Pappelweg - soll ein Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag erarbeitet werden. Der Planbereich soll als eigenständiger neuer Bebauungsplan Nr. 906 "Am Burgberg, Pappelweg" aufgestellt und entwickelt werden. Die neuen Festsetzungen werden die Festsetzungen des "alten", rechtskräftigen B-Plans überlagern und ersetzen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 906 - Am Burgberg, Pappelweg - aufzustellen und den Entwurf zum B-Plan entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel hierzu werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich
2. Luftbild
3. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan 643
4. Entwurf des Rechtsplans (wird als Anlage separat an die Fraktionen verschickt)
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung mit Höhenschnitte als Anlage zur Begründung (die Höhenschnitte werden separat an die Fraktionen verschickt)
7. Entwurf der Zusammenfassenden Erklärung
8. unverbindlicher Gestaltungsplan (wird als Anlage separat an die Fraktionen verschickt)