

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0306/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 09.11.2010 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
Bebauungsplan Nr. 930 - Burghöhenweg/ Am Burgberg - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>24.11.2010</td> <td>B 3</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>02.12.2010</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	24.11.2010	B 3	Anhörung/Empfehlung	02.12.2010	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
24.11.2010	B 3	Anhörung/Empfehlung								
02.12.2010	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 Nr. 930 – Burghöhenweg / Am Burgberg - zur Innenentwicklung nach § 13a 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 Nr. 930 Bebauungsplan Nr. 930 - Burghöhenweg / Am Burgberg - zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die neue Erschließungsstraße im Plangebiet liegen bei 123.000 €. Sie sind im Haushaltsplan 2010 für das Jahr 2010 i.H.v. 65.000 € (PSP-Nr. 5-120102-300-01100-300-1, Sachkonto 78520000) und 2012 i.H.v. 58.000 € eingeplant.

Der Endausbau Burghöhenweg inklusive der Wendeanlage soll nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 930 im Jahr 2014 durchgeführt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten von 126.000 € sind noch nicht im Haushalt eingestellt.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 930 ist der Endausbau Burghöhenweg inklusive der Wendeanlage nicht zwingend erforderlich.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage)

Das Planverfahren wurde mit dem Namenszusatz „Burghöhenweg / Eichenstraße“ begonnen. Da jedoch die erste Änderung des im Plangebiet rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 634 – Burgberg – ebenfalls den Namen „Burghöhenweg / Eichenstraße“ hat, soll der Bebauungsplan Nr. 930 den Namen – Burghöhenweg / Am Burgberg – bekommen.

Der Planungsausschuss hat am 12.06.2008 und die Bezirksvertretung am 18.03.09 die Verwaltung beauftragt für das Gebiet – Burghöhenweg / Eichenstraße - (identisch mit dem nun vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 930 – Burghöhenweg / Am Burgberg –) einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten und die Öffentlichkeit über die Planung zu informieren. In der Sitzung der Bezirksvertretung wurde gefordert die Planentwürfe so zu überarbeiten, dass eine GRZ von 0,3 nicht überschritten werden soll und dass das Plangebiet maximal mit 33 Häuser zu entwickeln sei.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 02.06.2009 bis 12.06.2009 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 11 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 15 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Die Eingaben aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kamen ausschließlich aus der Nachbarschaft des Plangebietes.

Sie nannten folgende Aspekte zu der Baustruktur: Es bestehen Befürchtungen, dass die neue Bebauung zu verdichtet sei und aufgrund des höher liegenden Plangebietes die Bestandsgebäude überragen würden. Zudem würde die Käuferschicht für kleine Grundstücke nicht in das Wohnquartier passen und eine Entwertung des Bestandes nach sich ziehen. Die Grundstücksgrößen sollen sich am Bestand orientieren, der bei 500 – 700 m² und mehr läge.

Es wurden verschiedene Aussagen zu den Varianten abgegeben. Bezogen auf den Verkehr wurde über zu wenige Stellplätze geklagt und die Herstellung des Wendehammers am Ende des Burghöhenweges eingefordert. Eine archäologische Untersuchung soll die Existenz eines vermuteten Burgwalls nachweisen. Hinsichtlich der Umweltbelange wurde angeführt, dass Klimagutachten und Luftreinhalteplan eine weitere Bebauung nicht erlauben. Die Neubebauung würde negative Auswirkungen auf den Gebäudebestand auslösen hinsichtlich der Erhöhung des Grundwasserdrucks und mehr Autobahnlärm durch einen sog. Schluchteneffekt (Verwirbelung von Lärm).

2.1 Stellungnahme der Verwaltung zur Baustruktur

Für die Bereiche des Burghöhenweges existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 634 – Burgberg -, der für den kurzen Bereich des Burghöhenweges eine I-geschossige Bebauung und im lang gezogenen Bereich der Straße eine II-geschossige Bebauung festsetzt. Zum Teil sind dort auch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach gebaut worden. Nicht alle Anlieger haben jedoch die Potentiale des Bebauungsplanes ausgeschöpft. Diese Ende der 1970er Jahre erbauten bungalow-artigen Gebäude auf großen Flächen sind nicht mehr zeitgemäß. Ein sparsamer Umgang mit Flächen und den dafür erforderlichen Erschließungskosten ist heute ein unbestrittenes städtebauliches Ziel. Eine kompakte Bauweise hilft, Ressourcen und Energieaufwand zu optimieren. Daher ist eine Zweigeschossigkeit bei der Neubebauung gerechtfertigt. Allerdings kann vor allem bei einem topographisch bewegten Gelände - wie das Plangebiet - die Festsetzung der Geschossigkeit ein großes Bauvolumen auslösen und zu weit über den Bestand hinausragenden Höhen führen, wie einige Anlieger zu Recht befürchten. Daher soll eine Höhenbegrenzung die städtebauliche Anpassung an den Bestand sicherstellen. Bezogen auf das vor dem Haus liegende Straßenniveau soll die Traufe auf max. 7,0 m und der First auf max. 9,5 m beschränkt werden. Trägt der Bauherr den Geländesprung ab, kann er zwei Vollgeschosse erreichen. Gräbt er das Haus auf einer Seite ein, kann es bauordnungsrechtlich nur ein Geschoss sein. Für die Bewohner der gegenüberliegenden Straßenseite ist aber gewährleistet, dass die Gebäude nicht höher sind, als sie selbst bauen könnten.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im Bereich Am Burgberg und in der Eichenstraße Grundstücksgrößen zwischen 270 m² und 400 m². Vor allem im Bereich der Rundung am Burghöhenweg und in der zweiten Reihe Am Burgberg befinden sich die großen Grundstücke von 400 m² aufwärts bis zu 1.000 m² und mehr. Zwischenzeitlich wurde ein städtebauliches Konzept für den Planbereich konkretisiert, bei dem 29 Häuser auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 300 und 450 m² und einer Wohnfläche von ca. 120 – 170 m² realisiert werden können. Der wirtschaftliche Aufwand für die Erschließung rechtfertigt nicht die Ansiedlung von größeren Grundstücken über 450 m². Die nun gewählte Dichte ermöglicht einerseits eine Bezahlbarkeit für mittelständische Familien mit Kindern und andererseits eine Einfügung in das vorhandene Wohnquartier.

2.2 Stellungnahme der Verwaltung zu den Varianten

Von den drei vorgestellten Varianten (Variante 1 = zwei Stiche, Variante 2 = U-Erschließung, Variante 3 = L-Erschließung) wurde für die weitere Bearbeitung die Variante 2 gewählt. Die U-Erschließung benötigt keine Wendeflächen wie bei der Variante 1. Die Variante 3 impliziert die Gebäudestellung quer zu den Höhenlinien des Geländeverlaufes. Um die Vorteile des Süd-West-Hangs mit der wunderschönen Blickrichtung in den Aachener Kessel optimal zu nutzen, wurden die Gebäude parallel zu den Höhenlinien gestellt. (Siehe hierzu das Städtebauliche Konzept)

2.3 Stellungnahme der Verwaltung zu verkehrlichen Belangen

Ein Ausbau des Straßenraumes wird immer erst dann durchgeführt, wenn die dadurch erschlossenen Grundstücke bebaut sind und der Straßenraum nicht mehr mit Baufahrzeugen belastet wird. Der Burghöhenweg ist bis heute eine Baustraße, da der Planbereich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 634 – Burgberg – im Jahre 1977 nur einseitig umgesetzt worden ist. Somit wurde der im Bebauungsplan festgesetzte Wendehammer nicht hergestellt. Im Rahmen des Endausbaus der Planstraße im Bebauungsplangebiet soll der Ausbau des Burghöhenweges mit dem Wendehammer durchgeführt werden.

2.4 Stellungnahme der Verwaltung zur Archäologie

Die Aussagen zu der Wallanlage sind den Denkmalbehörden bekannt. Jedoch wurden bei Beobachtungen von früheren Baumaßnahmen vom damals zuständigen Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege keine derartigen Funde gemacht. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen hat trotzdem an der höchsten Stelle im Gelände einen ca. 4 m breiten und ca. 50 m langen Sondierungsschnitt angelegt. Auch hier sind keine archäologisch relevanten Spuren zum Vorschein gekommen. Die Untere Denkmalbehörde wird jeweils bei Beginn von Erdarbeiten informiert, um vor Ort die Situation prüfen zu können. Diese Anforderung wird in den Schriftlichen Festsetzungen als Hinweis vermerkt.

2.5 Stellungnahme der Verwaltung zur Lärmbelastung

Aus dem Lärmkataster der Stadt Aachen ist ersichtlich, dass die Fläche tagsüber zwischen 55 und 60 dB(A) und nachts bis 54 dB(A) mit Verkehrslärm durch die BAB A4 belastet ist. Die Berechnungen beinhalten die Schallausbreitungsverhältnisse mit der alten Lärmschutzanlage an der BAB A 4 (ca. 2 m hoch). Die aktuellen Lärmberechnungen liegen noch nicht vor, aber aus der Erfahrung andere Maßnahmen ist sicher abzuleiten, dass sich auf Grund der Errichtung eines höherwertigen Schallschutzes an der A4 (heute bis 5 m Höhe) die Lärmbelastung im Mittel heute verringert hat.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund besonderer Witterungsbedingungen im Einzelfall an einem weiter entfernten Standort die Geräusche zeitweise verstärkt hervortreten. Diese witterungsbedingten Ereignisse werden von den Betroffenen deutlich wahrgenommen, sind aber für eine Beurteilung nicht maßgebend. Die Gesetzgebung berücksichtigt die Mitwindsituation bei Normalwetterlagen, aber keine zeitweise auftretenden meteorologischen Besonderheiten. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Lärm heute zeitweise aus einer anderen Richtung kommend, verstärkt wahrgenommen wird, weil die dominierende Schallquelle (der direkte Schalleinfluss der BAB) gedämpfter auftritt oder weil eine neue

Bebauung den Schall von einer anderen Seite an den Emittenten heranführt. Die hier geplanten Maßnahmen (Wohngebäude) verursachen sicherlich Veränderungen in der großräumigen Schallverteilung, aber eine unzumutbare Lärmsituation entsteht dadurch nicht.

2.6 Stellungnahme der Verwaltung zum Grundwasser

Durch die Bebauung des B-Plangebietes und die damit verbundene Erhöhung der Versiegelung wird sich das Gefährdungspotential durch Grundwasser für die bestehende Bebauung eher verringern, da das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser überwiegend über die Kanalisation abgeleitet und daher nicht in den Boden gelangen wird. Durch die Verwirklichung des B-Planes wird es keine negativen Auswirkungen auf bestehende Bebauung durch das Grundwasser geben. Für die Bebauung innerhalb des B-Plangebietes sind Kellergeschosse zwingend druckwasserdicht auszubilden. Für die angrenzende bestehende Bebauung ist zu vermuten, dass nicht druckwasserdicht ausgebildete Keller bereits heute Feuchtigkeitsschäden aufweisen.

2.7 Stellungnahme der Verwaltung zur Entwässerung

Im Rahmen des Hochwasserschutzes der Wurm wurde im Generalentwässerungsplan für den Planbereich die zulässige Versiegelung auf max. 22,5 % festgelegt. Da die Versiegelung überschritten wird, wird eine Regenrückhaltung notwendig. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte wird diese im Rahmen der neuen Kanaltrassen unterirdisch umgesetzt werden können.

2.8 Stellungnahme der Verwaltung zu klimatischen Bedingungen

Die Bürgerargumentation gegen eine Bebauung unter Hinweis der Nichtzutraglichkeit aus klimatisch-lufthygienischer Sicht mit Verweis auf die Aussagen des gesamtstädtischen Klimagutachtens Aachen, 2000, sind aus folgenden Gründen unhaltbar:

Die Karte der Planungshinweise zeigt für das Baugebiet am Burghöhenweg eine flächenhafte Planungsempfehlung zum Klimatop ‚Siedlungsklima‘: Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrüneten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Eine strenge Forderung zur Nichtbebauung kann keinesfalls abgeleitet werden. Eine Empfehlung zur Vermeidung von Nachverdichtung hat eindeutig nicht den strengen Forderungscharakter, wie einigen speziellen Planungsempfehlungen entnommen werden kann.

Da das neue Baugebiet in eine bestehende und locker bebaute Wohnsiedlungszone, im oberen Geländebereich Haarens gelegen, eingebettet wird, werden keine klimaökologisch besonders hochwertigen Flächen versiegelt. Die Planung nimmt auf die vorhandene Nutzungsstruktur Rücksicht, indem der Versiegelungsgrad auf etwa 40 % - Flächenanteil begrenzt wird.

3. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Für die neue Erschließungsstraße wurden bereits Kosten von 123.000 € im Haushalt eingestellt. Der Endausbau des Burghöhenweges inklusive der Wendeanlage ist erst mit

Abschluss der Bebauung und der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet durchführbar und wird auf 2014 geschätzt. Der hier für erforderlichen Ansatz von 126.000 € ist noch nicht im Haushaltsplan eingeplant. Der Bebauungsplan kann jedoch auch ohne den Endausbau Burghöhenweg umgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt im Eigentum der Stadt Aachen und eines privaten Eigentümers. Für die anteilige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen. Im Falle eines Verkaufs, z.B. an einen Bauträger, gehen die Vertragsbedingungen auf den Rechtsnachfolger über.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 930 - Burghöhenweg / Am Burgberg - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. städtebauliches Konzept
4. Entwurf des Rechtsplanes
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Finanzielle Auswirkungen