

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0408/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35108-2010
		Datum:	22.03.2011
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
<b>Bebauungsplan Nr. 936 - Karl-Marx-Allee/Abteistraße -; hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
13.04.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung	
14.04.2011	PLA	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. 936 - Karl-Marx-Allee / Abteistraße - 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. 936 - Karl-Marx-Allee/ Abteistraße - in der vorgelegten Fassung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Zusammenarbeit mit einem privaten Investor. Die Kostenübernahme aller anfallenden Vorbereitungen und Durchführungen städtebaulicher Maßnahmen erfolgt über den Investor. Dies wird gemäß § 11 Baugesetzbuch in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Die Fläche zwischen der Karl-Marx-Allee und der Abteistraße, die ehemals als Sportplatz genutzt wurde, soll einer Bebauung zugeführt werden. Ein Investor beabsichtigt auf dem derzeit brachliegenden Gelände, eine aus drei Gebäuden bestehende Wohnanlage für altersgerechtes, barrierefreies Wohnen zu schaffen.

Dem Architektenbeirat wurden zwei alternative Entwürfe zur Beratung vorgelegt, wobei der Beirat die Variante mit dem Staffelgeschoss und dem Flachdach favorisierte.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, unter Verwendung des alternativen Fassadenentwurfes mit Staffelgeschoss zu erarbeiten, und den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Die Bezirksvertretung Aachen- Mitte hat sich in der Sitzung am 03.11.2010 dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen.

Ursprünglich war die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt. Aus Sicht der Verwaltung ist das Erfordernis für den Abschluss eines Durchführungsvertrages mit Bindung an das konkrete Bauvorhaben oder zeitlichen Umsetzung nicht gegeben. Daher soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 936 - Karl-Marx-Allee / Abteistraße - dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. 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 29.11.2010 bis zum 10.12.2010 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war zusätzlich im Internet einsehbar.

### **2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation**

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.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben ein von Nachbarn beauftragtes Planungsbüro und drei weitere Nachbarn Gebrauch gemacht. Als wesentlicher Kritikpunkt wurden die Dichte, die

Höhe und die Dachform der geplanten Baukörper genannt, die sich nicht in die Umgebung einfügen würde. Es wird befürchtet, dass die Dichte der Bebauung und die geplanten Baukörperhöhen zu einer Verschlechterung der Wohnqualität für die angrenzenden Grundstücke führt, da mit der neuen Bebauung der Kfz-Verkehr zunehmen und eine Verschattung und Einsehbarkeit in die Nachbargrundstücke befürchtet wird. Außerdem wird befürchtet, dass die Bebauung gewerblich genutzt würde.

Es wurden Bedenken geäußert, die sich auf die Zunahme des ohnehin bestehenden Parkdrucks, besonders in der Abteistraße beziehen. Bei einer Bebauung würde die ehemalige Sportfläche, die als Ausweichfläche für Parken, besonders bei Veranstaltungen im Pfarrhaus genutzt würde, wegfallen. Außerdem würde die Fläche dann nicht mehr der Jugend zur Verfügung stehen.

Bei einer Bebauung der ehemaligen Sportfläche würde der Pfarrheim-Zugang über diese Fläche wegfallen und die gesamte (fußläufige) Erschließung über die Abteistraße erfolgen und damit die Nachbarschaft weiter mit Lärm belasten.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### **Verkehr**

Der Bebauungsplan sichert mit seinen Festsetzungen und Flächen für Stellplätze und Garagen sowie seinen Festsetzungen zur Grundflächenzahl ausreichenden Spielraum für die Unterbringung attraktiver Stellplätze auf dem Baugrundstück. Hierin sind auch gut anfahrbare, ebenerdige Besucherstellplätze vorgesehen. Bei dem geplanten Vorhaben ist damit nicht davon auszugehen, dass sich Besucherparkplätze in den eher ausgelasteten öffentlichen Raum verlagern. Zudem sichert der im Baugenehmigungsverfahren zu erbringende Stellplatznachweis die Anordnung umfangreicher Stellplätze auf den Baugrundstücken. Der Parkdruck im öffentlichen Raum lässt sich nicht durch diesen Bebauungsplan auflösen.

### **Bauhöhen**

Die geplanten Gebäude nehmen die im näheren Umfeld vorhandenen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen auf und überschreiten diese auch unter Berücksichtigung des Geländeversprungs nicht. Im Bebauungsplan soll an der Abteistraße eine II-III geschossige Bebauung und eine maximale Gebäudehöhe von 194,00m über NHN festgesetzt werden. Diese maximale Gebäudehöhe orientiert sich an den vorhandenen Nachbargebäuden, Abteistraße Nr. 11 und Abteistraße 7/9. Von der rückwärtigen Grundstückseite aus wird das Gebäude aufgrund des Höhenversprungs nur zweigeschossig wirken.

Auch entlang der Karl-Marx-Allee nehmen der Bebauungsplan und der ihm zu Grunde liegende Architektenentwurf unter Berücksichtigung von Geländeversprungen die vorhandenen Geschossigkeiten und die Gebäudehöhen auf. Gemäß dem Bebauungsplan-Entwurf soll an der Karl-Marx-Allee eine zweigeschossige Bebauung und eine maximale Gebäudehöhe von 196,00m über NHN festgesetzt werden. Diese maximale Gebäudehöhe orientiert sich mit rd. 11 m über Gehwegoberkante an den vorhandenen Nachbargebäuden.

## **Dachform**

Die im Architektenentwurf vorgesehene Dachform nimmt die Dachform des denkmalgeschützten Pfarrheims in der Abteistraße auf und soll für den gesamten Baukomplex übernommen werden. Die neue Bebauung nimmt die Gebäudestruktur in der Höhe und der Geschossigkeit der Umgebung auf, soll aber durch die Fassadengestaltung und Dachform eine zeitgemäße Architektur dokumentieren

## **Baudichte**

Die straßenseitigen Baufluchten der Nachbarbebauung werden im Wesentlichen eingehalten. Lediglich aufgrund des Baumschutzes tritt das südliche Gebäude in untergeordnetem Umfang von der Bauflucht der Karl-Marx-Alle zurück.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche weicht um ca. 10,0 m von der Gebäudetiefe der vorhandenen Bebauung ab und ist damit nicht gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu realisieren. Es soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die Würdigung aller Belange, insbesondere der nachbarlichen Belange, erfolgen muss. Die beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ-Grundflächenzahl und GFZ-Geschossflächenzahl) orientieren sich an die städtebaulichen Dichtewerte der Baunutzungsverordnung und überschreiten diese nicht.

## **Verschattung/Einsehbarkeit/Störungen**

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verschattung ist nicht erkennbar, da die Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung einzuhalten sind und die Anforderungen an ausreichende Besonnung und Belüftung damit gewährleistet sind. Zudem sind die benachbarten Gärten nach Südwesten und somit gut zur Nachmittagssonne orientiert. Die Einsehbarkeit in die privaten Grundstücke ist auch bei einer zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB mit einer geringeren Gebäudekubatur nicht auszuschließen und hinnehmbar.

Den Ausführungen in der Einwendung ist dahingehend zuzustimmen, dass im Unterschied zu einer ansonsten auch nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung des Plangebiets, eine größere Gebäudetiefe als in der Umgebung zugelassen wird. Dadurch wird in der Tat ein größeres Gesamtbauvolumen als bei einer 'klassischen' Ein- bis Zweifamilienhausbebauung ermöglicht. Die Festsetzung einer größeren Gebäudetiefe in Verbindung mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen dient der Verwirklichung einer nachverdichteten Bebauung, die dem Anspruch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht wird.

Die Gebäudetiefe ist zudem dem Umstand geschuldet, dass der Flächenbedarf für das betreute Wohnen unter Einbeziehung einer größeren Anzahl von Wohneinheiten höher ist, als für ein klassisches Ein- bis Zweifamilienhaus. Hier gewichtet die Stadt Aachen die Umsetzbarkeit des Nutzungskonzeptes und somit die (Wohn-)Bedürfnisse von alten Menschen i.S.v. § 1 Abs.6 Ziffer 3 BauGB - insbesondere aufgrund der guten Standortvoraussetzungen für altengerechtes Wohnen im Kurgebiet Burtscheid - höher, als

den Anspruch auf uneingeschränkte Privatsphäre oder Nicht-Einsehbarkeit für einzelne Grundstücke in der Nachbarschaft. Im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme ergibt sich hieraus eine sachgerechte Abwägung der Belange der vorhandenen Wohnqualitäten und der gerade vor dem demografischen Hintergrund wichtigen Belange und (Wohn-) Bedürfnisse älterer Menschen. Diese Belange werden auch höher gewichtet, als der erhobene Anspruch, das überplante Grundstück dauerhaft als Treffpunkt nutzen zu können. Dass der mit dem Vorhaben verbundene Kfz-Verkehr im Plangebiet entgegen der Sorgen der Nachbarn keine relevante Beeinträchtigung der bestehenden Wohnruhe verursacht, wurde gutachterlich nachgewiesen.

### **Vermehrte Störungen an der Abteistraße**

Insgesamt sieht die Stadt gerade vor dem Hintergrund der demografisch bedingten Herausforderungen an die Stadtentwicklung die Notwendigkeit, die Belange alter Menschen zu berücksichtigen. Im konkret vorliegenden Fall erfolgt dies unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Standortvoraussetzungen sowie unter der besonderen und angemessenen Berücksichtigung der Belange der Nachbarschaft.

Mit dem Bebauungsplan werden keine gravierenden Auswirkungen auf die Wohnruhe an der Abteistraße ausgelöst. Lärmprobleme, die durch die Nutzung und Erschließung des Pfarrheimes entstehen, können nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Hier sind einvernehmliche Lösungen im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zwischen den Beteiligten zu treffen.

## **2. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Es wurden 22 Behörden an der Planung beteiligt, von denen zwei Behörden Anregungen und Hinweise geäußert hatten.

Der **Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege** im Rheinland hat in seinem Schreiben darauf hingewiesen, dass die Höhen Oberkante First/Obergeschoss im Bebauungsplan festzusetzen sind. Außerdem sollte die Bauflucht des Baudenkmales auch in den Obergeschossen aufgegriffen werden, um die Dominanz des Gebäudes städtebaulich auch weiterhin zu unterstreichen.

Erhebliche Bedenken wurden gegen die Erweiterung des Pfarrheimes geäußert.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es ist beabsichtigt, im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe an der Abteistraße festzusetzen, die sich an der Gebäudehöhe des Pfarrheimes orientiert und diese nicht überschreitet. Das Entwurfskonzept sieht ein Staffelgeschoss vor, das aus der Bauflucht zum Pfarrheim zurückspringt, damit eine Bebauung entstehen kann, die sich dem Pfarrheim und dem Bestandsgebäude, Abteistraße 11 anpasst und in seiner Höhe eine vermittelnde Wirkung übernimmt. Ferner würde das neue Gebäude bei einer von der Abteistraße viergeschossigen Ansicht sehr massiv in Erscheinung treten und die Dominanz des Pfarrheimes in den Hintergrund stellen.

Der Hinweis zur Abstimmungspflicht von neuen Baukörpern innerhalb der Umgebung von Denkmälern wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Die Erweiterung des Pfarrheims liegt nicht im Plangebiet und ist daher nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Die **STAWAG** verweist in ihrer Stellungnahme auf den Staukanal, der das gesamte Plangebiet durchquert und weist darauf hin, dass bei einer Überbauung des Kanals der Vorhabenträger frühzeitig die Planung mit der STAWAG abstimmen sollte.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Staukanal wird in dem Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert werden. In den Hinweisen zum Bebauungsplan soll das Abstimmungserfordernis mit der STAWAG aufgenommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 936 - Karl-Marx-Allee / Abteistraße - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

#### **Anlage/n:**

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