

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0705/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 30.07.2012 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 900 - Krefelder Straße / Emmastraße - hier: Änderungs- 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>26.09.2012</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>04.10.2012</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	26.09.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	04.10.2012	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
26.09.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung								
04.10.2012	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplanten Änderungen zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplanten Änderungen zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße/ Emmastraße - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Am 26.01.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße – vom Rat der Stadt Aachen als Satzung beschlossen.

2. Anlass und Inhalt des Änderungsverfahrens

Inzwischen wurde das alte Stadion abgebrochen, die Wälle mit Ausnahme des Würselener Walls abgetragen. Im Juni wurde mit dem Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Erstellung der Baustraßen begonnen.

An der Krefelder Straße wurde bereits ein Grundstück für den Bau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit einem Vollsortimenter sowie einer Kindertagesstätte verkauft.

Für den Bau der Reihenhäuser gegenüber der Öffentlichen Grünfläche läuft derzeit eine Ausschreibung. Weitere sollen in Kürze folgen: für das Hotelgrundstück an der Ecke Krefelder / Merowingerstraße und für den Mietwohnungsbau an der Merowingerstraße.

Sowohl aus der Erstellung der Ausführungsplanung für den Straßenbau, als auch aus der Hochbauplanung für den Vollsortimenter haben sich mehrere Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, so dass nun die Notwendigkeit für ein Änderungsverfahren besteht.

Bei den Abweichungen handelt es sich um folgende Punkte:

Straßenplanung:

Bei der Erstellung der Ausführungsplanung für den Straßenbau im Gebiet wurde entschieden, den Unterbau des ehemaligen Spielfeldes teilweise auch als Unterbau für die Straßen zu nutzen und diesen nicht, wie ursprünglich vorgesehen, größtenteils abzutragen. Hintergrund ist insbesondere der hohe Grundwasserstand in der Soers, der erfahrungsgemäß einen höheren Aufwand bei Straßen- und Kanalbaumaßnahmen auslöst. Dadurch ergibt sich nun eine um ca. 50 cm höhere Lage der Straßen im Spielfeldbereich. Positiver Nebeneffekt ist, dass die Neigung der ins Plangebiet führenden Straßen geringer wird. Der Höhenunterschied zwischen der Merowingerstraße und dem tiefsten Punkt des Gebietes verringert sich auf ca. 3 m, die Neigung beider Zufahrten beträgt nun im Osten unter und im Westen ca. 6 %.

Diese geänderte Höhenlage der Straßen muss in den Bebauungsplan übernommen werden. Darüber hinaus erfordert dies eine Anpassung eines Teils der Höhenfestsetzung für die Gebäude, insbesondere im inneren Bereich des Wohngebietes, da sowohl die Erdgeschossfußbodenhöhen, als auch die maximalen Gebäudehöhen in Bezug zu den Straßenhöhen festgelegt wurden.

Höhenlage Gebäude:

Die Höhensituation im Plangebiet stellt sich nach dem Abbruch des alten Stadions und dem Abtragen der Wälle anders dar, als dies der bisherigen Planung zu Grunde lag. Die technisch erforderlichen Neigungen in den einzelnen Straßenabschnitten, Ungenauigkeiten bei den Abbrucharbeiten u.a. führen dazu, dass die Höhenunterschiede zwischen geplanter Straße und Baugrundstück innerhalb der Fläche variieren. Daher muss die entsprechende Festsetzung modifiziert werden. Statt einer einheitlichen Festsetzung für den gesamten Bereich soll eine allgemeinere Regelung erfolgen, die den Unterschieden in den Teilflächen Rechnung trägt.

Dachformen und –neigung:

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanentwurfes waren in großen Teilen des Plangebietes sowohl Sattel-, als auch Pultdächer möglich. In der Beratung zum Satzungsbeschluss hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 20.01.2011 entschieden, dass in den meisten Baufeldern jeweils nur eine Dachform zulässig ist. Dadurch ist nun im gesamten Plangebiet die gleiche Dachneigung festgesetzt: 33 bis 40°. Diese Neigung ist jedoch nur sinnvoll für Satteldächer. Pultdächer haben normalerweise eine wesentlich flachere Neigung. Daher soll zukünftig bezüglich der zulässigen Neigung differenziert werden zwischen Sattel- und Pultdächern. Dadurch ist auch sichergestellt, dass sich Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen ausreichend deutlich unterscheiden.

Inzwischen haben sich sehr viele Interessenten für den Kauf eines Baugrundstückes für ein Einfamilienhaus gemeldet. Entsprechend haben schon viele Gespräche über die baulichen Möglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes stattgefunden. Dabei wurde häufig kritisiert, dass in vielen Bereichen ausschließlich Satteldächer zulässig sind, während Pult- und Flachdächer eher dem allgemeinen Trend entsprechen.

Die Verwaltung hat das städtebauliche Konzept daraufhin nochmals überprüft und schlägt eine Ausweitung der Bereiche für Gebäude mit Pultdächern vor. Grundsätzlich sollte in den einzelnen Straßenabschnitten jeweils nur eine Dachform zugelassen werden. Der Bereich mit den Gebäuderiegeln in Ost-West-Richtung sollte weiterhin mit Satteldächern ausgeführt werden, während die Gebäuderiegel in Nord-Süd-Richtung (ebenso wie die Reihenhäuser) Pultdächer erhalten sollen.

Tiefe Abstandflächen:

Aufgrund der von der Krefelder Straße ausgehenden Lärm- und Luftschadstoffbelastung soll aus Umweltsicht entlang der Straße eine möglichst durchgehende Bebauung mit nur wenigen, schmalen Durchlässen zum dahinter liegenden Baugebiet entstehen. Daher wurde hier geschlossene Bauweise festgesetzt. Um einen möglichst geringen Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden zu ermöglichen, soll zusätzlich eine geringere Tiefe der Abstandflächen festgesetzt werden als laut der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) erforderlich ist.

Schallschutzfestsetzungen:

Im Zuge des Änderungsverfahrens soll die Festsetzung zu den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden dem Stand der Rechtsprechung angepasst werden. Im vergangenen Jahr war ein Urteil verkündet worden, dass die bisher bundesweite Praxis der Festsetzung von Schalldämmmaßen

entlang der Baugrenzen als zu wenig konkret beurteilt hat. Daher werden nun im Rechtsplan die Lärmpegelbereiche mittels Isophonen dargestellt, die Schriftlichen Festsetzungen legen die in den einzelnen Bereichen einzuhaltenden Schalldämmmaße fest.

Bauantrag Vollsortimenter:

Im letzten Jahr wurde das Grundstück für den Bau eines Vollsortimenters veräußert. Derzeit läuft das Baugenehmigungsverfahren. Bei der Vorstellung des Hochbauentwurfes im Architektenbeirat hatte dieser empfohlen, das Gebäude nicht nur entlang der Krefelder Straße viergeschossig auszubilden, sondern zumindest teilweise auch auf der Parkplatzseite. Diesem Vorschlag wurde gefolgt. Zusätzlich wurde das Gebäude über die festgesetzte Baulinie hinaus um 14 cm in Richtung Krefelder Straße verschoben. Diese geringfügige Verschiebung ist unkritisch, sie muss jedoch auch auf die angrenzenden Baufelder übertragen werden. Daneben gibt es weitere geringfügige Abweichungen wie z.B. die Überschreitung der maximalen Höhe für den eingeschossigen Bauteil um ca. 20 cm.

Es handelt sich insgesamt nicht um grundsätzliche Aspekte. Das wegen der Änderung der Straßenhöhen ohnehin notwendige Änderungsverfahren soll jedoch genutzt werden, die Abweichungen der Planung vom Bebauungsplan rechtlich abzusichern, zumal die Verschiebung der Baulinie Auswirkungen auf die folgenden Bauvorhaben hat.

In diesem Zusammenhang soll die Festsetzung zu möglichen Abweichungen von der Baulinie angepasst werden. Die neue Fassung lautet:

„An den Baulinien ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen unzulässig. Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten untergeordneter Bauteile (z.B. Eingangsbereich) zulässig.“

Damit soll vermieden werden, dass bereits für geringfügige Abweichungen wie das als Beispiel genannte Zurücktreten eines Eingangsbereiches eine Befreiung beantragt werden muss.

Wesentliches planerisches Ziel ist es nach wie vor, eine durchgehende Bauflucht entlang der Krefelder Straße zu erreichen. Dies wird durch das Ermöglichen dieser Ausnahme nicht in Frage gestellt.

Verbreiterung Gehweg Krefelder Straße:

Die SPD-Fraktion hat am 14.03.2011 beantragt, den Gehweg zwischen Stadionvorplatz und alter Fußgängerbrücke zu verbreitern. Die Vorlage der Verwaltung zu diesem Thema wurde im September 2011 von den beiden betroffenen Bezirken Mitte und Laurensberg sowie vom Mobilitätsausschuss zur Kenntnis genommen.

Dadurch werden sowohl Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 888 – Krefelder Straße / Soerser Weg (Sportpark Soers) -, als auch der Bebauungsplan Nr. 900 tangiert. Im Bereich des Sportparks Soers ist keine planungsrechtliche Änderung erforderlich, dort war eine potentielle Gehwegverbreiterung bereits vorgesehen. Inzwischen wurde sie auch baulich umgesetzt, allerdings zunächst als Provisorium (wegen der anstehenden Baumaßnahme südlich des Stadions sowie der Verlagerung der hier verlaufenden Telekomfernleitung in die öffentliche Fläche).

Im Bebauungsplan Krefelder Straße / Emmastraße muss die Verbreiterung hingegen planungsrechtlich noch ermöglicht werden.

3. Änderungs- und Offenlagebeschluss

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - soll das bestehende Planungsrecht so verändert werden, dass die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie zur Höhenlage der einzelnen Gebäude die neue, optimierte Straßenplanung berücksichtigen.

Die Verwaltung empfiehlt, für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 900 – Krefelder Straße / Emmastraße - den Änderungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

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