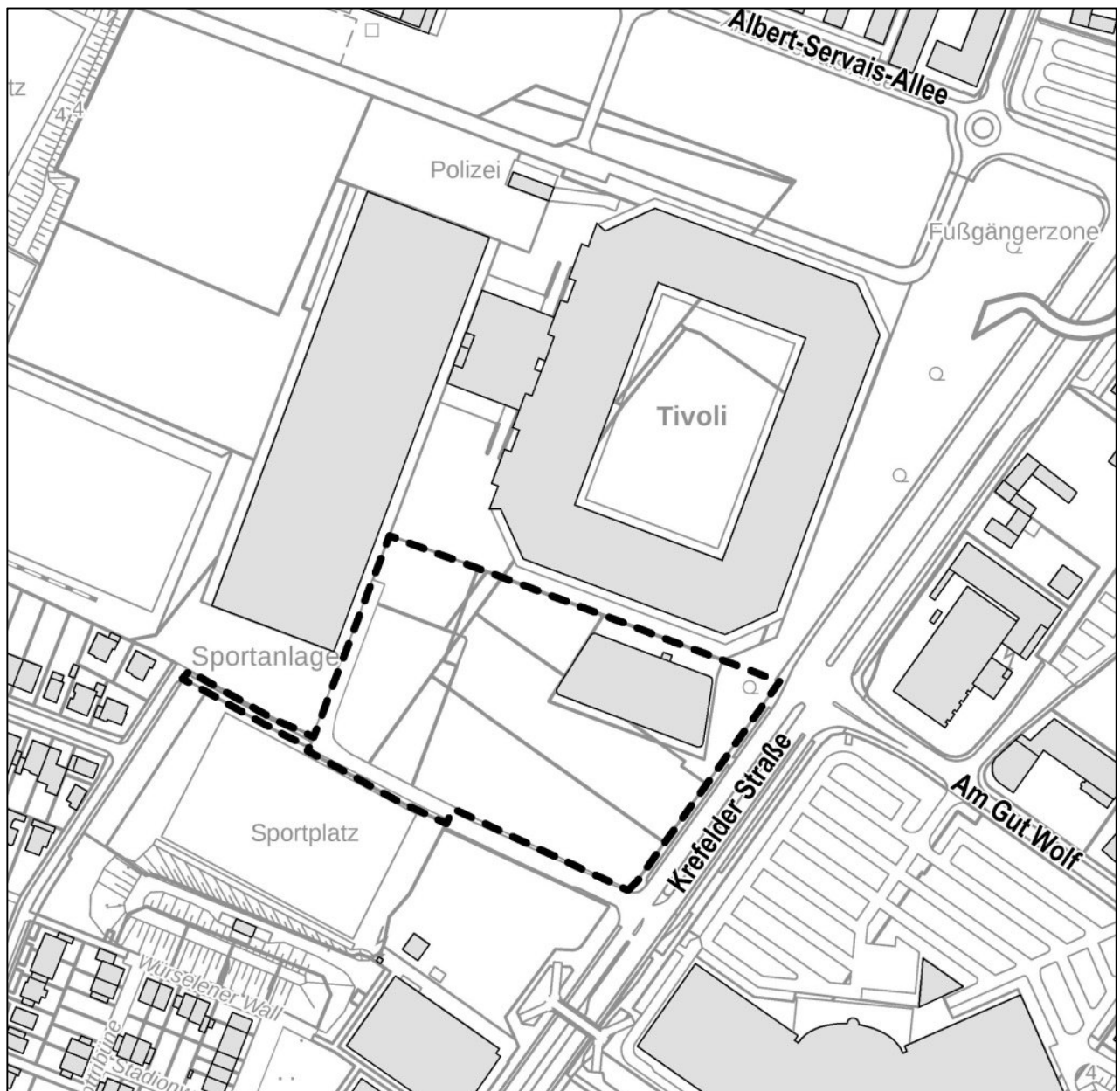


## Begründung zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 -Krefelder Straße / Soerser Weg-

zur öffentlichen Auslegung

für den Bereich zwischen Tivoli-Stadion, Krefelder Straße, südlicher Zufahrt zum Sportpark Soers und Stadion-  
parkhaus im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg



Lage des Plangebietes

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Bestehendes Planungsrecht.....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>4</b>
4.1	Gebäudehöhe .....	4
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>4</b>

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Aachener Innenstadt, direkt an der Krefelder Straße. Es liegt im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg im Bereich zwischen Tivoli-Stadion, Krefelder Straße, südlicher Zufahrt zum Sportpark Soers und Stadionparkhaus.

### **1.2 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet bildet den südöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 888 – Krefelder Straße / Soerser Weg, der im Wesentlichen aufgestellt wurde, um für den Neubau des Tivoli-Stadions von Alemannia Aachen Planungsrecht zu schaffen. In diesem Bereich sollten, ergänzend zum Stadion, Gebäude errichtet werden, die in einem engen thematischen Zusammenhang damit stehen. Aus unterschiedlichen Gründen kam es nie zu einer Realisierung. In der Folge wurde der Bebauungsplan bereits im Jahr 2012 mit der II. Änderung dahingehend angepasst, dass auch gewerbliche Nutzungen ohne einen Bezug zum Stadion zugelassen werden.

Die Firma Trianel hat auf der Fläche unmittelbar südlich des Stadions ihren Firmensitz errichtet. Bei der damaligen Änderung wurden weder die überbaubaren Flächen, noch die maximalen Gebäudehöhen verändert. Sie wurden als Teil des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes lediglich übernommen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt neben Verkehrs-, privaten und öffentlichen Grünflächen ein Gewerbegebiet fest. Innerhalb der überbaubaren Fläche werden zwei unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen.

Der Geltungsbereich der IV. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 – Krefelder Straße / Soerser Weg (Sportpark Soers) – und hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

## **2. Anlass der Planung**

Für den Bereich westlich des so genannten Wäldchens war früher der Bau eines Trainingszentrums für Alemannia Aachen vorgesehen. Mit dem Bau wurde bereits begonnen. Neben der Gründung und der Bodenplatte wurden jedoch nur Teile des Erdgeschosses errichtet, danach wurde der Bau nicht weitergeführt. Inzwischen sind die Bestrebungen, diese Fläche doch noch einer Bebauung zuzuführen, erfolgreich gewesen. Ein Unternehmen aus der EDV-Branche plant, hier ein Gebäude zu realisieren. Im Zuge der Planung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Prüfstand gestellt, insbesondere die zur Gebäudehöhe. Bisher ist diese für die Teilfläche westlich des Wäldchens 7,20 m niedriger als im Bereich des Trianelgebäudes. Hintergrund ist insbesondere die Annahme, dass eine Bebauung auf der Fläche aufgrund der Gründung, der Statik etc. nicht höher werden kann als das geplante Trainingszentrum, nämlich lediglich 3 Geschosse. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Bebauung aus Gründen der Gewährleistung überhaupt nicht realistisch ist. Die Fläche kann wahrscheinlich nur als Parkplatz genutzt werden. Entsprechend soll die Bebauung im nordwestlichen Teil des Plangebietes konzentriert werden, sinnvollerweise in gleicher Höhe wie das Trianelgebäude.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der geplanten Änderung soll ein weiteres Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche mit einer Gebäudehöhe von 173,70 m realisiert werden können. Aufgrund des erläuterten Ansiedlungswunsches ist eine erneute Prüfung der städtebaulichen Situation durchgeführt worden, die zum Ergebnis kam, dass eine durchgehend gleiche Höhe im kompletten Bereich des Plangebietes wünschenswert wäre. Im II. Änderungsverfahren bestand noch die Sorge, dass eine größere Höhe zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen könnte. Nach nochmaliger Prüfung ist jedoch festzustellen, dass der Neubau eine ausreichende Entfernung zur Wohnbebauung aufweist, so dass von einer Beeinträchtigung nicht auszugehen ist. Darüber hinaus ist wie zuvor erläutert davon auszugehen, dass im Bereich der alten Bodenplatte aus technischen Gründen ohnehin nur Stellplätze oder eine niedrigere Bebauung realisierbar sind. Dadurch rückt die neue Bebauung auch weiter von den angrenzenden Wohngebieten ab.

Mit der Nachverdichtung wird auch dem Ratsantrag der CDU und SPD von Mai 2018 Rechnung getragen, mit Flächenreserven schonend umzugehen und dem anhaltenden Bedarf an Gewerbeflächen auch mit einer größeren Gebäudehöhe nachzukommen.

#### **4. Begründung der Festsetzungen**

##### **4.1 Gebäudehöhe**

Bezogen auf den Trianelneubau hat sich gezeigt, dass die Höhenentwicklung in Relation zum Stadion stimmig ist. Mit einer einheitlich festgesetzten Gebäudehöhe ist davon auszugehen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild von der Krefelder Straße aus nicht gestört wird und sich eine Bebauung mit der angepassten Höhe gut in das Ensemble einfügen würde.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe, beispielsweise durch technische Aufbauten und Solaranlagen, wird in den Schriftlichen Festsetzungen geregelt und bleibt von der Änderung unberührt.

##### **5. Auswirkungen der Planung**

Durch die IV. Änderung sind keine relevanten Auswirkungen auf Umwelt und Verkehr zu erwarten.

##### **6. Kosten**

Durch die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 entstehen der Stadt Aachen voraussichtlich keine Kosten.

##### **7. Plandaten**

Die Größe des Plangebietes beträgt 23.240 m<sup>2</sup>.

Diese teilen sich im Vergleich mit der II. Änderung unverändert wie folgt auf:

Gewerbegebiet	12.520 m <sup>2</sup>
Grünflächen	9.220 m <sup>2</sup>
davon Öffentliche Grünflächen	6.310 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.910 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.500 m <sup>2</sup>
davon Öffentliche Verkehrsflächen	990 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	510 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 06.12.2018 die öffentliche Auslegung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 888 -Krefelder Straße / Soerser Weg- beschlossen hat.

Aachen, den 12.12.2018

Gez.

Marcel Philipp

(Oberbürgermeister)