

Protokollauszug öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg vom 19.01.2005

**Zu Ö 2 Baumaßnahme Alte Vaalser Straße hier: a) Abholzung der Bäume entlang der Alten Vaalser Straße b) Aufstellen von Carports und Wegfall öffentlicher ParkflächenAntrag der SPD Fraktion in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg zur Tagesordnung vom 12.11.2004 geändert beschlossen
A 61/0055/WP15**

Zu Beginn der Beratungen wies Bezirksvorsteherin Efes darauf hin, dass der TOP in der Sitzung am 15.12.2004 auf die heutige Sitzung vertagt wurde. Alle Fraktionen hätten mit Verwunderung und Befremden zur Kenntnis nehmen müssen, dass durch die veränderte Bauausführung eine Situation geschaffen wurde, die so nicht beschlossen und gewollt sei.

Anschließend erläuterte Herr Kriesel anhand von Folien die der Bezirksvertretung im Rahmen der Bebauungsplanberatung vorgelegten Pläne und machte deutlich, dass im Rechtsplan u.a. die Baugrenzen sowie die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dargestellt würde. Anschließend brachte er den Lageplan der Gewoge zur Kenntnis, der Grundlage für die im Jahr 2003 gestellten Bauanträge gewesen sei. Abweichungen vom ursprünglichen städtebaulichen Entwurf hätten sich ausschließlich hinsichtlich der Lage der Carports ergeben. Diese Flächen seien auf die Kopfseite der Gebäudezeilen verschoben worden, die Anzahl der Stellplätze jedoch gleich geblieben. Die Gewoge habe aber offensichtlich in den Verkaufsangeboten entgegen den Festsetzungen im Durchführungsvertrag und im Bebauungsplan die Grundstücke mit Garagen angeboten und verkauft.

Im Oktober 2004 habe die Gewoge dann einen Antrag auf Befreiung von Festsetzung des Bebauungsplanes gestellt, der den Einbau von Toren in den ohnehin mit Zwischenwänden versehenen Carports sowie eine Verbreiterung der Zufahrten zu den Garagen und eine Neuplanung der öffentlichen Stellplätze zum Inhalt hatte.

Dieser Befreiung wurde zugestimmt, da sich die Änderungen im Rahmen der städtebaulichen Vorgaben bewegten und die Antragstellerin somit einen Rechtsanspruch auf Genehmigung gehabt habe.

Für die SPD-Fraktion brachte Bezirksvertreter Hamann-Hensell sein Befremden zu diesem Verfahren zum Ausdruck. Die Bezirksvertretung habe ausführlich und lange den Bebauungsplan, insbesondere die Parkplatzsituation und die Verkehrsführung mit dem Ergebnis diskutiert, schmale Zufahrten und ausdrücklich nur Carports anstelle von Garagen zu genehmigen. Umso unverständlicher sei, dass im Baugenehmigungsverfahren von diesen Vorgaben abgewichen wurde, ohne die Bezirksvertretung erneut zu beteiligen.

Nicht nachvollziehbar sei auch, dass die Verwaltung nicht auf die bereits vor der Befreiung getätigten Angebote der Gewoge, die Grundstücke mit Garagen zu veräußern, reagiert habe. Die durch die Verbreiterung der Zufahrtsflächen zu den Garagen weggefallenen öffentlichen Stellflächen sollten durch eine Verlängerung des Parkstreifens in Richtung Sportplatz neu errichtet werden. Festzustellen sei allerdings, dass die Gehweg- und Pflasterarbeiten in diesem Bereich schon abgeschlossen seien. Er forderte deswegen eine Information über den aktuellen Sachstand. Die im Rahmen der Zufahrtsverbreiterung gefällten oder durch Baufahrzeuge geschädigten Bäume müssten im vollem Umfang zu Lasten der Gewoge neu angepflanzt werden.

Weiterhin sei grundsätzlich zu klären, wie detailliert und kleinteilig die Bezirksvertretung Festsetzungen im Bebauungsplan vornehmen dürfe.

Abschließend erneuerte Bezirksvertreter Hamann-Hensell die bereits bei der Beratung des Bebauungsplanes gestellte Forderung, die Stellflächen für die Müllcontainer durch Anbringung von Palisaden ansehnlich zu gestalten.

Für die Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ erinnerte Bezirksvertreterin Schmitt-Promny daran, dass der vorliegende Bebauungsplan und die darin enthaltenen Festsetzungen, insbesondere die zu den Parkflächen und Carports, ausführlich in der Bezirksvertretung diskutiert wurde, und ihre Fraktion sich generell gegen eine Bebauung in diesem Bereich ausgesprochen habe. Letztendlich habe sich die Bezirksvertretung mehrheitlich für den Bebauungsplan mit der Prämisse entschieden, im Durchführungsvertrag die in der Diskussion gefundenen Kompromisslösungen festzuschreiben. Mit der nunmehr erteilten Befreiung von den Festsetzungen und dem damit verbundenen Wegfall von mindestens 15 öffentlichen Stellplätzen habe sich die Verwaltung in eklatanter Weise über die politischen Beschlüsse der Bezirksvertretung und des Planungsausschusses hinweg gesetzt. Hinzu komme noch, dass die Genehmigungen während eines laufenden Rechtsstreites vor dem Oberverwaltungsgericht erteilt wurden.

Sie forderte, alle nach Abschluss des Durchführungsvertrages im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Genehmigungen und Änderungen darzustellen und namentlich offen zu legen, wer diese bei der Gewoge und der Verwaltung zu verantworten habe.

Weiterhin bat sie um Darstellung der rechtlichen Konsequenzen aus dem Zuwiderhandeln gegen den Durchführungsvertrag sowie um Mitteilung, inwieweit gegen die erteilten Baugenehmigungen noch rechtliche Schritte möglich seien.

Auch müsse in diesem Zusammenhang generell geklärt werden, welche Änderungen die Grundzüge der Planung berührten und in Folge die politischen Gremien zu befassen seien, und welche juristischen Möglichkeiten der Bezirksvertretung offen stünden, die nach einem abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren erteilten Baugenehmigungen zu prüfen.

Für die CDU-Fraktion kritisierte Bezirksvertreter Mattes nachdrücklich das Vorgehen des Planungsamtes und wies darauf hin, dass in der langwierigen und zum Teil kontroversen Diskussion um den Bebauungsplan alle kritischen Einwände der Bezirksvertretung hinsichtlich der engen Zufahrten zu den Stellplätzen im Wohngebiet und zum Wegfall der öffentlichen Stellflächen von der Verwaltung als irrelevant verworfen wurden. Nunmehr habe man genau diese Planungen ohne politische Beteiligung im Rahmen eines einfachen Befreiungsverfahrens verändert. Auch sei der Gewoge vorzuwerfen, dass sie den Verkauf der Grundstücke mit Garagen ohne die erforderlichen Genehmigungen betrieben habe. Die von der Stadt im Oktober

2004 nachträglich erteilte Genehmigung sei ausschließlich Einzelfall orientiert und so gravierend, dass dies in keinem Fall mehr als laufendes Geschäft der Verwaltung zu betrachten gewesen sei. Hier hätte die Bezirksvertretung informiert werden müssen, auch wenn ggf. kein erneuter Beschluss zu fassen gewesen wäre.

In diesem Zusammenhang stelle sich dann auch die Frage, inwieweit bei zukünftigen Bebauungsplänen langwierige Diskussionen in der Bezirksvertretung noch sinnvoll seien, wenn die Verwaltung die Festsetzungen ohne politische Beteiligung später durch einfache Genehmigungen verändern könne.

Bezirksvertreterin von Conta führte aus, dass durch die nunmehr notwendige Erweiterung der öffentlichen Stellplatzflächen erneut die Baugrenzen des Bebauungsplanes erweitert würden und bat in diesem Zusammenhang um Mitteilung, welchen Ermessensspielraum die Verwaltung hierbei habe.

Auch Bezirksvertreter Clasen kritisierte die erneute Ausdehnung der Baugrenzen und machte deutlich, dass mit der Verlagerung der privaten Stellplatzflächen auch ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage geschaffen und evtl. auch vermarktet worden sei.

Die permanente Vergrößerung der Baufläche von ursprünglich 4.000 auf nunmehr ca. 5.000 qm wurde auch von Bezirksvertreter Krenkel kritisch betrachtet. Er fordert in diesem Zusammenhang darzulegen, in welchem rechtlichen Rahmen Überschreitungen möglich seien und wann die politischen Gremien bei derartigen Änderungen erneut beteiligt werden müssten.

Zu den Stellungnahmen der Fraktionen führte Herr Kriesel aus, dass mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wurde, innerhalb dessen der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf die notwendigen Baugenehmigungen habe. Der Bebauungsplan lege u.a. die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie die Bauflächen fest, innerhalb der die Stellplätze angelegt werden könnten. Bewege sich der Bauherr innerhalb dieser Flächen, müsse das Bauordnungsamt die Genehmigungen wie beantragt erteilen, soweit Lage und Ausrichtung der Stellplätze den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

Die Befreiung vom Bebauungsplan zur Errichtung von Garagen sei von ihm selber erteilt worden. Man habe hier auf die ursprüngliche Festsetzung im Bebauungsplan, nach der nur Carports errichtet werden durften, zugunsten der Bauherren verzichtet, da die Gewoge vorab schon die Grundstücke mit jeweils einer Garage verkauft habe, wobei er einräumte, dass die ursprüngliche Planung die städtebaulich bessere gewesen sei. Der Verwaltung sei jedoch nicht bekannt gewesen, dass die Sparkasse schon vor der entsprechenden Genehmigung die Grundstücke per Aushang mit Garagen angeboten habe. Insofern komme man nicht der Gewoge im Rahmen einer Sonderbehandlung entgegen, sondern habe – wie auch in anderen Fällen – zugunsten der Bauherren gehandelt.

Die Genehmigung sehe in Abstimmung mit dem FB Umwelt vor, dass alle Bäume, die zur Schaffung der verbreiterten Zufahrten gefällt werden mussten, an gleicher Stelle zu ersetzen sind. Unzweifelhaft sei auch, dass die Gewoge die festgeschriebene Gesamtzahl von öffentlichen Stellplätzen erstellen müsse. Diesbezüglich werde Kontakt mit der Gewoge aufgenommen.

Zum Rechtsstreit mit den Anwohnern teilte Herr Kriesel mit, dass das OVG den Bebauungsplan nach Wertung der Unterlagen und den Stellungnahmen der Stadt wegen mangelnder Erfolgsaussichten der Klage

nicht außer Kraft gesetzt habe. Die Gegenseite habe daraufhin bereits vor Erteilung der Baugenehmigungen die Klage zurückgenommen. Da der Bebauungsplan somit Bestandskraft hatte, mussten die beantragten Baugenehmigungen erteilt werden, wobei die Gegenseite die Möglichkeit gehabt hätte, weiterhin den Rechtsweg in Anspruch nehmen zu können.

Den rechtlichen Rahmen für die Verwaltung, Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzulassen, setze § 31 des Baugesetzbuches. Danach könne von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt würden, das öffentliche Wohl dies erforderlich mache und städtebauliche Gründe dem nicht entgegen stünden.

Die vorliegende Änderung sei durch diese Rechtsvorschrift abgedeckt. Die Grundzüge der Planung seien berührt, wenn z. B. Bauhöhen und Bautiefen verändert würden oder Wohngebiete in Mischgebiete umgewandelt werden sollen. Es sei den politischen Gremien unbenommen, detaillierte und kleinteilige Festsetzungen vorzunehmen, allerdings hätten die Plangeber auch in einem erforderlichen Maß Zurückhaltung bei den Festsetzungen zu üben.

Abschließend bot Herr Kriesel an, zukünftig ggf. die Fraktionen übergreifend vor Eintritt in ein Bebauungsplanverfahren vorbereitend zu beraten.

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nahm die Ausführungen der Verwaltung einstimmig zur Kenntnis und drückte ihr starkes Befremden über den Unterschied zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den zwischenzeitlich genehmigten Änderungen aus. Sie forderte,

1. in der Zukunft an derart wesentlichen Veränderungen beteiligt zu werden und
2. die vorher festgesetzte Anzahl der öffentlichen Stellplätze auf Kosten des Bauträgers errichten zu lassen. Die Bezirksvertretung erhält eine Auskunft über die gestellten Fragen. Die Frage der Stellplätze soll noch gesondert besprochen und in der nächsten Sitzung von der Verwaltung vorgestellt werden.