

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0521/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35006-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	02.08.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- hier:			
- Verzicht auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB			
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
31.08.2016	B 4	Anhörung/Empfehlung	
01.09.2016	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der III. Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Des Weiteren beschließt er gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der III. Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- in der vorgelegten Fassung.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

1. Anlass der Planänderung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 852 A wurde am 12.11.2013 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung am 04.12.2013 in Kraft getreten. Der nördlich gelegene Gebäuderiegel und die Erschließung wurden 2010/2011 vom Vorhabenträger umgesetzt. Die Straßenflächen sind noch nicht komplett fertig gestellt. Daher wurden die Flächen noch nicht an die Stadt übertragen. 2014 hat der Vorhabenträger beantragt, die untergeordnete Straßenfläche als Privatstraße auszubauen. Hierfür wurde das Verfahren der II. Änderung 2015 durchgeführt. Der Ratsbeschluss wurde jedoch zurückgestellt, da der Durchführungsvertrag noch anzupassen war und die III. Änderung in Vorbereitung war.

Anlass der III. Änderung ist die Planungsabsicht der Vorhabenträgerin, Frau Gertrud Schell, in dem noch zu errichtenden Bürogebäude 12 Wohnungen statt 4 Wohnungen unterzubringen, die bisher planungsrechtlich nur im II. OG des Eckgebäudes zulässig und ansonsten nicht allgemein zulässig sind. Der Bedarf für Gewerbeflächen der Fa. Schell Grüntechnik hat sich im Laufe der Jahre verringert. Gleichzeitig konnte sie über ein ergänzendes Schallgutachten nachweisen, dass gesundes Wohnen in dem Gebäudeteil unter Beachtung von Lärmschutzauflagen durchaus möglich ist. Die Wohnungen müssen sich mit ihren Aufenthaltsbereichen nur nach Südost oder Südwesten orientieren.

Gleichzeitig wurde beantragt, die Baulinie zur öffentlichen Verkehrsfläche in eine Baugrenze zu ändern und die Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m zuzulassen, um Balkone im I. OG dort auskragen zu lassen. Da im südlichen Bereich des Eckgebäudes ebenfalls Balkone für die Wohnungen im I. und II. OG errichtet werden sollen, wurde beantragt, die Baugrenze hier um 1,50 zu erweitern.

Die geplanten Wohnungen sollen als öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden. Damit soll die Verpflichtung, 20% öffentlich geförderte Wohnungen umzusetzen, aus dem Bebauungsplan Nr. 852 B erfüllt werden. Der Bebauungsplan Nr. 852 B wurde am 03.02.2016 als Satzung beschlossen wurde (FB 61/0274/WP17-1) und ist mit Bekanntmachung am 18.02.2016 in Kraft getreten. Das Plangebiet grenzt nordöstlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 852 A an und beinhaltet ein Allgemeines Wohngebiet.

2. Verzicht auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 3 BauGB und Verzicht auf die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Die geplante Änderung betrifft nur einen sehr kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes und beinhaltet lediglich die Änderung der zulässigen Nutzung, so dass Wohnungen in diesem kleinen Teilbereich allgemein zulässig sein sollen, und die geringfügige Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit mit Balkonen in den Obergeschossen.

Das Straßenprofil soll sich in der Aufteilung geringfügig ändern, ausgelöst durch die Überlegung, dass Auskragungen in die Straße nur im Bereich des künftigen Gehweges erfolgen sollen.

Da sich diese Änderungen nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken, wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB abgesehen und analog von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Änderung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten, da der Vorhabenträger die Kosten der Planung und der Erschließung übernimmt.

4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss /Stellungnahme der Verwaltung

Durch die III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A -Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- soll für die Unterbringung von ca. 12 Wohnungen Planungsrecht geschaffen werden und das Straßenprofil der geplanten Erschließungsstraße geringfügig geändert werden.

Da sich die Lärmbedingungen geändert haben und nachweislich gesundes Wohnen möglich ist, spricht nichts gegen eine Unterbringung von Wohnungen in den Obergeschossen des Eckgebäudes. Sie entsprechen dem Konzept von Wohnen und Arbeiten und werden vom Fachbereich Wohnen ebenfalls positiv beurteilt. Die Gestaltung des auskragenden Balkons um max.1,50 m über die öffentliche Verkehrsfläche hinweg sollte als möglichst transparente Architektur ausgeführt werden. Daher wird vorgeschlagen, diese Gestaltung zum Inhalt des Durchführungsvertrags zu machen.

Der Durchführungsvertrag (Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag) wird im Zuge der III. Änderung ergänzt (Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Gestaltung des Balkones, Änderung der Straßenplanung, Verpflichtung zur Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus aus dem Teil 852 B) und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, für die III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten- den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf für die III. Änderung 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
6. Vorhaben- und Erschließungsplan
7. Querschnitt Erschließungsstraße/Gebäude
8. Höhenprofil Straße mit Ansicht Gebäude
9. Entwurf Längsprofil