



Vorlage		Vorlage-Nr: A 61/0250/WP15
Federführende Dienststelle: Planungsamt		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung		AZ:
Fachbereich Umwelt		Datum: 23.11.2005
Fachbereich Verkehr und Tiefbau		Verfasser: A 61/20 // Dez. III
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 832 - Erzbergerallee - hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz
14.12.2005	B 0	Anhörung/Empfehlung
15.12.2005	PLA	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über den Verfahrensstand zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die schriftlichen Festsetzungen und die Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern und zu ergänzen:

- Im Gebiet WA 2 wird die östliche Baugrenze und die Grenze der davor liegenden Verkehrsfläche um 3,50 m nach Osten verschoben.
- Im Rechtsplan wird die Fläche für die Tiefgarage, die im Bereich WA 2 über die überbaubaren Flächen hinausragt festgesetzt.
- Für die Tiefgaragenzufahrt an der Erzbergerallee wird anstelle der privaten Stellplätze und der öffentlichen Grünfläche "WA Tiefgaragenzufahrt" festgesetzt.
- In den schriftlichen Festsetzungen entfällt die Festsetzung, dass im WA 1 im Erdgeschoss nur Garagen zulässig sind.
- Die im Bereich WA 1 festgesetzten Baulinien werden mit Baugrenzen ersetzt.
- In den Schriftlichen Festsetzungen werden die Flächen für Kellerersatzräume gestrichen.

Sie empfiehlt dem Rat, vorbehaltlich des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gemäß § 12 Baugesetzbuch (§ 12 BauGB - Vorhaben- und Erschließungsplan) den so geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 832 - Erzbergerallee - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über den Verfahrensstand zur Kenntnis.
Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die schriftlichen Festsetzungen und die Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern und zu ergänzen:

- Im Gebiet WA 2 wird die östliche Baugrenze und die Grenze der davor liegenden Verkehrsfläche um 3,50 m nach Osten verschoben.
- Im Rechtsplan wird die Fläche für die Tiefgarage, die im Bereich WA 2 über die überbaubaren Flächen hinausragt festgesetzt.
- Für die Tiefgaragenzufahrt an der Erzbergerallee wird anstelle der privaten Stellplätze und der öffentlichen Grünfläche "WA Tiefgaragenzufahrt" festgesetzt.
- In den schriftlichen Festsetzungen entfällt die Festsetzung, dass im WA 1 im Erdgeschoss nur Garagen zulässig sind.
- Die im Bereich WA 1 festgesetzten Baulinien werden mit Baugrenzen ersetzt.
- In den Schriftlichen Festsetzungen werden die Flächen für Kellerersatzräume gestrichen.

Er empfiehlt dem Rat, vorbehaltlich des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gemäß § 12 Baugesetzbuch (§ 12 BauGB - Vorhaben- und Erschließungsplan) den so geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 832 - Erzbergerallee - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Am 16.06.04 wurde in der Bezirksvertretung und am 01.07.04 im Planungsausschuss dem Rat die Empfehlung ausgesprochen, den Bebauungsplan Nr. 832 - Erzbergerallee - als Satzung und die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung zu beschließen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde schließlich im Rat am 07.07.04 beschlossen.

Da der Durchführungsvertrag aufgrund nicht abgeschlossener Grundstücksverhandlungen nicht zustande kam, wurde dem Rat der Satzungsbeschluss nicht zur Beratung vorgelegt. Damit ruhte vorerst das Projekt.

Der Vorhabenträger, die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Aachen AG - Gewoge, hat schließlich das Baukonzept modifiziert. Die Grundstücksverhandlungen sind nun abgeschlossen und eine veränderte Planung liegt vor. Sie beinhaltet folgende Änderungen:

1. Verkleinerung und Erhöhung der Wohneinheiten im nördlichen Gebäuderiegel

Im Gebiet WA 2 soll die östliche Baugrenze um 3,50 m nach Osten verschoben werden. Die Grenze des Baugebiets bleibt dabei unberührt. Hierdurch und durch kleinere Haustypen können in der nördlichen Bauzeile dann 20 statt bisher 17 Einfamilien-Stadthäuser gebaut werden. Dadurch kann den Wohnbedürfnissen für breite Bevölkerungsschichten eher entsprochen werden. 15 der 20 Häuser können deutlich preisgünstiger als bisher vorgesehen angeboten werden und wären auch öffentlich förderfähig, sofern die Erwerber die entsprechenden Kriterien erfüllen. Damit wird dem Grundsatz der Stadt Aachen, in neuen Baugebieten einen Anteil von mindestens 20 % förderfähiger Wohneinheiten vorzusehen, entsprochen.

Entsprechend wird die Verkehrsfläche der nördlichen Erschließungsstraße inklusive des Wendehammers verschoben und damit ebenso um 3,5 m verlängert.

2. Erstellung einer Tiefgarage anstelle des Garagengeschosses (WA 1) und oberirdischer Stellplätze

In den schriftlichen Festsetzungen war bisher vorgesehen, dass im Gebiet WA 1 innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss des Gebäudes nur ein Garagengeschoss zulässig sein sollte. Dieses Garagengeschoss entfällt. Damit sind auch im Erdgeschoss die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gestattet. Auch im Erdgeschoss bleiben gemäß Ziffer 1.1 der schriftlichen Festsetzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahmen ausgeschlossen. Grund der Änderung ist, dass die erforderlichen Stellplätze für die zusätzlichen drei Einfamilienhäuser nicht mehr im Garagengeschoss untergebracht werden können. Zudem wäre das Garagengeschoss im Eingangsbereich der Siedlung auch gestalterisch problematisch. Als Ersatz für das bisherige Garagengeschoss wird im südwestlichen Teil des Gebiets WA 2 eine Tiefgarage festgesetzt. Die Tiefgarage soll sich auch teilweise unter die überbaubaren Flächen der Gebiete WA 1 und WA 2 erstrecken. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll direkt von der Erzbergerallee unter der geplanten nördlichen Erschließungsstraße hindurch in das Untergeschoss der Gebiete

WA 1 und WA 2 erfolgen. Im Bebauungsplan wird die Zufahrtsfläche als allgemeines Wohngebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung „Tiefgaragenzufahrt“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in einer Breite von 7 m, um einen gewissen Spielraum für die exakte Lage der Zufahrt und mögliche erforderliche Abrundungen zu schaffen. Die Zufahrt soll jedoch nicht breiter als 5 m gebaut werden. In dem Bereich der Zufahrt wird dann das Zufahrtsverbot entfernt.

Die angrenzend an die private Grünfläche bisher festgesetzten privaten Stellplätze zwischen der nördlichen Erschließungsstraße und der Erzbergerallee sollen entfallen. Ein Teil der Stellplätze kann aufgrund der Tiefgaragenzufahrt hier nicht mehr realisiert werden, der verbleibende Teil ist nicht mehr erforderlich, da die entsprechenden Stellplätze jetzt in der Tiefgarage angelegt werden können. Die Teile der bisherigen Stellplatzfläche, die nicht als WA / Tiefgaragenzufahrt festgesetzt sind, werden der privaten Grünfläche (Parkanlage) zugeschlagen

3. Nutzung des ehemaligen Garagengeschosses (WA 1) für Wohnen oder Praxisräume

Die im Gebiet WA 1 bisher festgesetzten Baulinien sollen durch Baugrenzen ersetzt werden. Der wesentliche Grund für die Baulinien war, dass es bei einer Festsetzung mit Baugrenzen nicht möglich gewesen wäre, die erforderlichen Abstandsflächen gegenüber der Bebauung in den Gebieten WA 2 und WA 3 einzuhalten. Im Süden gegenüber dem Gebiet WA 3 wird die Ausdehnung des Erdgeschosses geringer, so dass die Abstandsflächen eingehalten werden können. Im Osten gegenüber dem Gebiet WA 2 soll die bisher vorgesehene Grundstücksgrenze, die der Abgrenzung zwischen den Gebieten WA 1 und WA 2 entsprochen hätte, entfallen. Die Bebauung im Gebiet WA 1 und die westlichen 5 Häuser im Gebiet WA 2, die teilweise mit der Tiefgarage unterbaut werden, sollen auf einem Grundstück liegen, so dass auch hier die Abstandsflächen eingehalten werden können. Somit entfällt die wesentliche Legitimation für die Festsetzung von Baulinien.

4. Keine Kellerersatzräume in den Gärten mehr

Die vormals festgesetzten Kellerersatzräume sollen entfallen, da die Häuser unterkellert werden. Anstelle der Kellerersatzräume sollen keine Nebenanlagen zugelassen werden. Unterschiedliche Schuppen- und Gartenhausbauten sollen in der durch die Zeilenbebauung einsehbaren und öffentlichen Situation nicht das einheitlich gestaltete Straßenbild belasten. Stauraum ist durch die Kellerräume in ausreichendem Maße gegeben. Zur Kaschierung von Abfallbehältern werden Nebenanlagen im Vorgarten zulässig sein.

Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch die Änderungen und Ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB kann daher vereinfacht geändert werden.

Eine Betroffenheit der angrenzenden Bewohner ist nicht gegeben, da sich die geringfügigen Veränderungen im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden. Die Tiefgaragenzufahrt ist zwar eine zusätzliche Zuwegung. Allerdings wird hierdurch nicht der Verkehr vergrößert, sondern nur aufgeteilt.

Von einer Einholung von Stellungnahmen kann bis auf den Eigentümer der Fläche, also der gewoge selbst, abgesehen werden. Von der gewoge liegt ein Einverständniserklärung zu den Änderungen vor.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 832 - Erzbergerallee - vereinfacht zu ändern und als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

Darstellung der Änderungen (sw mit roten Eintragungen) - als PDF

Schriftliche Festsetzung - als PDF

Begründung mit Umweltbericht - als PDF

die geänderten Grundrisse, Ansichten, Schnitte - als PDF

Den Fraktionen werden folgende Anlagen gesondert zugeschickt:

Rechtsplan (bunt)

Vorhaben- und Erschließungsplan

Schnitt durch das Gelände