

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0500/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	14.02.2007
		Verfasser:	FB 61/20
I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 850 - Grauenhofer Weg -; hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
07.03.2007	B 0	Anhörung/Empfehlung	
08.03.2007	PLA	Anhörung/Empfehlung	

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung und die Begründung über das vereinfachte Änderungsverfahren zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat die I. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 850 - Grauenhofer Weg - gemäß ' 10 Abs. 1 in Verbindung mit ' 13 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung und die Begründung über das vereinfachte Änderungsverfahren zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat die I. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 850 - Grauenhofer Weg - gemäß ' 10 Abs. 1 in Verbindung mit ' 13 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Erläuterungen zur I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 850 - Grauenhofer Weg -

hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss

- 1. bisheriger Ablauf**
- 2. vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB**
- 3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

1. Bisheriger Ablauf

Das Wettbewerbsergebnis von 1999 des Architekturbüros Baufrösche war Grundlage des Bauleitverfahrens Bebauungsplan Nr. 850, Grauenhofer Weg. Mit Datum 28.08. bis 01.09.2000 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Am 29.08.2000 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

In seiner Sitzung am 17.07.2003 hat der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, die Offenlage zum B-Plan gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Offenlage des Planentwurfs zum B-Plan erfolgte vom 11.08.2003 bis 19.09.2003 im Verwaltungsgebäude am Marschierort.

Mit Datum 21.04.2004 erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Aachen. Durch die anschließende Veröffentlichung erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Parallel dazu erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Vorgesehene Änderungen

Die vorgesehenen Änderungen im Einzelnen:

- Entfall des Garagenhofes

Im Rahmen der Infrastrukturmaßnahmen und der Vorbereitungen des Grundstücksverkaufs wurde die Geländesituation im Bereich des sog. Garagenhofes zwischen den Baugebieten WA 33 und WA 34 detailliert untersucht. Es stellte sich heraus, daß die Höhendifferenz zwischen der Planstraße C2 - C3 und der angrenzenden Gabionenwand bzw. der angrenzenden öffentlichen Grünfläche aufwendige Stütz- Konstruktionen für einen Garagenhof bedingt hätte.

Darüber hinaus würden die notwendigen Höhenverhältnisse dazu führen, daß das angrenzende Grundstück im Bereich WA 34 stark verschattet würde. Die Einschränkungen für den Bauherren wären unverhältnismäßig. Der zu erwartende Verkaufserlös dieses Grundstücks müßte reduziert werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb hier vor, daß der Garagenhof samt Geh- und Leitungsrecht ab@ und der Festsetzung GF(3) an dieser Stelle entfällt. Das Areal soll zum größten Teil als Fläche für das Baugebiet WA 34 festgesetzt werden.

Der Weg ist als Verbindung zur öffentlichen Grünfläche aber notwendig. Er wird nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radwegweg) festgesetzt. Dadurch, daß der Weg nunmehr aber nicht mehr durch KfZ-Fahrzeuge befahren werden muß, kann die Einpassung in das Gelände optimaler gestaltet werden.

Der mögliche Stellplatzschlüssel für das Gesamtgebiet (selbst bei einer minimalen Breite der Häuser von 6,0 m entsprechend der Schriftlichen Festsetzung Nr. 1.4) ist auch weiterhin ausreichend.

- Anpassung der Breite eines Baufensters

Im Bereich der WA-32-Fläche direkt im Kreuzungspunkt der Planstraßen A1 - C1 und B1 - B2 wurde ein Baufenster für ein Einzelhaus mit einer maximalen Breite von 6,50 festgesetzt. Die Baufenster im Umfeld sind dagegen alle mit einer Breite von bis zu 7,0 m festgesetzt. Im Zuge einer Gleichbehandlung schlägt die Verwaltung die Verbreiterung der maximalen Hausbreite auf die normale Breite von 7,0 m vor.

- Die Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt(2) wird ersatzweise für den entfallenen

AGaragenhof@ im Bereich der Planstraße C2 - B 3 erfolgen. Die Fläche war bisher als GSt(1) Fläche festgesetzt. Durch die Änderung wird sich nur die Zuordnung der Fläche modifizieren.

- Die Schriftliche Festsetzung 1.10.2 bzw. die Legende wird der veränderten Flächenfestsetzung angepaßt.

Die Verwaltung empfiehlt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB vereinfacht zu ändern. Die Grundzüge der Planung werden durch die I. Änderung nicht berührt.

3. Zusammenfassung und Empfehlung zum Satzungsbeschluß

Mit dem Bebauungsplan Grauenhofer Weg wurde 2004 Planungsrecht geschaffen für die Errichtung von rd. 180 Wohneinheiten. Ziel der Planung ist es Wohnhäuser insbesondere für Familien mit Kindern unter der Maßgabe des kosten- und flächensparenden Bauens zu errichten. Die Nähe zum vorhandenen Wohngebiet Driescher Hof mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen bietet hierfür gute Voraussetzungen.

Die vorgesehenen Änderungen des bestehenden B-Plans Nr. 850, Grauenhofer Weg, erfolgen im Rahmen eines Vereinfachten Verfahrens. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Ebenso wird durch die Änderung keine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 (b) genannten Schutzgüter durch die Änderungen bestehen nicht.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Von der Planung betroffen ist lediglich der Grundstückseigentümer, die Stadt Aachen. Weitergehende

Öffentlichkeit ist nicht betroffen. Es wurde deshalb auf die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Offenlage) verzichtet. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nur die Stadtwerke STAWAG, die Polizei und die Straßenverkehrsbehörde betroffen. Diese wurden beteiligt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepaßt. Eine Änderung des Umweltberichtes ist nicht notwendig.

Es ist dabei festzustellen, dass eine grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4a Abs. 1 BauGB nicht notwendig ist, da erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten sind.

Die Verwaltung schlägt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange vor, die I. Änderung des Bebauungsplans Nr.850 -Grauenhofer Weg - gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Übersichtsplan

Luftbild

Rechtsplan (neu)

Schriftliche Festsetzungen (neu)

Begründung zur Änderung

Zusammenfassende Erklärung