

Tisch-Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0139/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 08.03.2010 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III						
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 928 - Rödgener Straße /Wamichstraße - hier: A) Ergebnis der Bürgerinformation B) Ergebnis der Beteiligung der Behörden C) Aufstellungs- und Offenlagebeschluss							
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>25.03.2010</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	25.03.2010	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
25.03.2010	PLA	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 928 - Rödgener Straße / Wamichstraße - als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf beschloss am 02.03.2010, dass die Verwaltung bis zur nächsten Sitzung prüfen solle, wie viele Stellplätze über die für das Vorhaben bisher vorgesehenen hinaus noch bereit gestellt werden können.

Vor dem Hintergrund der Stellplatzproblematik beauftragte der Planungsausschuss am 04.03.2010 die Verwaltung mit einer Umstellung des Verfahrens. Für den Bereich solle ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet werden, um eine Nutzung als Wohnanlage mit dem Schwerpunkt "Altenwohnen" vertraglich sicher stellen zu können. Die vertragliche Sicherung der Nutzung von hauptsächlich älteren Menschen solle erfolgen, da erfahrungsgemäß davon auszugehen sei, dass bei der geplanten Nutzung der Stellplatzbedarf gegenüber anderen Nutzungen reduziert ist. Wende man hier also den für alle Wohnnutzungen identischen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohnung an, würde einer Verschärfung der Stellplatzproblematik in diesem Bereich ausreichend entgegen gewirkt. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels mittels eines Vertrages wurde als nicht notwendig angesehen.

Ergebnis Abstimmungsgespräch mit dem Investor

Die Verwaltung empfiehlt vertraglich zu regeln, dass mindestens 50% der Wohnungen für Senioren vorzusehen sind.

Bürgerinformation

Zwar kann im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden, dennoch hatte die Verwaltung empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

Die Bürgerinformation wurde vom Planungsausschuss in der Sitzung am 18.06.2009 beschlossen. Die Bezirksvertretung schloss sich dem Beschluss am 18.08.2009 an.

In der Zeit vom 07.09. - 18.09.2009 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Zusätzlich war und ist die Planung im Internet einsehbar.

Während dieser Zeit sind 10 Eingaben betroffener Bürger bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Eingabe

Bezüglich des konkreten Bauvorhabens wird der Standort für "Altenwohnungen" innerhalb des Stadtbezirkes in Frage gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Wohnanlage soll die bestehende Anlage an der Rödgener Straße ergänzen, die bereits heute insbesondere auch von älteren Menschen bewohnt wird. Durch das geplante Wohnungsgemeinde in der neuen Wohnanlage soll die Möglichkeit fortgeführt werden, unterschiedliche Wohnbedürfnisse auch die der älteren Menschen zu befriedigen. Insbesondere wird die Schaffung einer sozialen Mitte als Möglichkeit betrachtet, mit anderen Menschen auch aus anderen Generation in Kontakt zu treten.

Die Wege zu Geschäften für den täglichen Bedarf werden von der Verwaltung auch für die älteren Bevölkerungsschichten als angemessen angesehen.

Es kristallisieren sich zwei unterschiedliche Haltungen in Bezug auf die Sicherung des durchgrünten Blockinnenbereiches heraus.

Eingabe

Zum einen wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche begrüßt und Befürchtungen geäußert, dass die Qualität der vorhandenen Grünfläche durch das Bauvorhaben eingebüßt werden könnte, in dem sie bsp. in zwei Hälften geteilt würde. Weiterhin werden Bedenken laut, dass das geplante Vorhaben einen Präzedenzfall schaffen könne, der die weitere Bebauung des Innenbereiches ermögliche. Die privaten Gärten stünden nicht als Grünfläche für die Wohnanlage zur Verfügung. Es wird vorgeschlagen, das geplante Gebäude in Richtung Suttner Straße zu verschieben, damit die bestehende Wohnqualität einzelner Anwohner durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die neue Definition des Blockes im nördlichen Bereich des Plangebietes entsteht eine Art "Hof-Block-Situation". Der neu entstehende Innenbereich soll hierbei die Erschließungsfunktion des Winkelbaus übernehmen. Damit unterscheidet sich der Charakter dieser Grünfläche erheblich vom Charakter der Grünfläche im Süden, der durch die Nutzung als private Gartenfläche geprägt ist. Durch den Winkelbau erhält der südliche Teilbereich eine deutliche Fassung und verstärkt den privaten Charakter dieses Bereiches.

Die süd-westlich an das Plangebiet anschließende Grünfläche wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, um diese planungsrechtlich zu sichern. Die Flächen sollen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als "private Grünfläche" festgesetzt werden. Somit wird eine Bebauung auf die Blockränder beschränkt.

Die Sicherung der vorhandenen Grünfläche im Blockinnenbereich soll nicht als Grünfläche für den geplanten Baukörper dienen. Die beabsichtigte Festsetzung soll die zukünftige Nutzung der Gartenflächen als private Grünflächen entsprechend der heutigen Nutzung regeln und damit eine Bebauung dieses Bereiches ausdrücklich ausschließen.

Der geplante Baukörper und die nördlich gelegenen Freiflächen bilden mit der angrenzenden Wohnanlage und dessen Außenanlagen eine Einheit. Die notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten.

Eingabe

Zum anderen wird geäußert, dass die Grünfläche in Teilen zugunsten von Bauland auch im südlichen Bereich aufgegeben werden solle.

Die Verwaltung wird dahingehend kritisiert, dass sie mit zweierlei Maß messen würde: Die Verdichtung im Norden des Baublockes auf der einen Seite und die Erhaltung des durchgrünteren Blockinnenbereiches im Süden auf der anderen Seite erscheine willkürlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die besondere städtebauliche Situation im Norden des Baublockes, die durch Wohnanlagen geprägt ist, erlaubt an dieser Stelle, den Block neu zu definieren. Der zukünftige Baukörper soll von der Suttner Straße aus erschlossen werden und mit der angrenzenden Wohnanlage eine sinnvolle Einheit bilden, die eine neue " Hof-in-Block-Situation" schafft. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes sieht für diesen nördlichen Bereich des Plangebietes 'Gemischte Bauflächen' vor. Der südliche Bereich wird im FNP als 'Grünflächen' dargestellt.

Die beabsichtigte Festsetzung des südlichen Plangebietes als "Private Grünfläche" soll die für Eilendorf typische Bauweise sichern. Diese Bauweise zeichnet sich durch nahezu geschlossene, kleinteilige Baublocks mit tiefen durchgrünteren Gartenflächen aus. Mit der Festsetzung der Grünfläche soll ausdrücklich eine Bebauung des Blockinnenbereiches vermieden und die Ziele des Flächennutzungsplanes verfolgt werden.

Da der FNP nicht parzellenscharf ist, gilt der beabsichtigte Bebauungsplan trotz der geringfügigen Abweichung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dabei entspricht es der Intention des BauGB, vor Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zunächst Flächen im Innenbereich zu überplanen und zu verdichten.

Eingabe

Es wird vorgeschlagen, auf eine Wegeverbindung von der Rödgener Straße aus zum Plangebiet zu verzichten, bzw. eine vorhandene Wegeverbindung zu unterbinden, um den privaten Bereich zu schützen.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Weg von der Rödgener Straße aus zum Bauvorhaben ist nicht geplant. Das Gebäude soll über die Suttner Straße erschlossen werden. Vorhandene Wegeverbindungen zu unterbinden sind hierbei nicht Gegenstand des Verfahrens.

Eingabe

Es wird kritisiert, dass vor Erstellung des Planes die betroffenen Bürger nicht befragt oder informiert wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde keine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß BauGB sondern statt dessen eine freiwillige Bürgerinformation durchgeführt. Sie ermöglichte ein frühzeitiges Einbringen von Anregungen und Informationen zur Planung. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zudem in der Offenlage für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Während der Auslegungsfrist können dann erneut Stellungnahmen abgegeben werden.

Beteiligung der Behörden

Es wurden 14 Träger öffentlicher Belange parallel mit dem Beginn der Bürgerinformation am 07.09.2009 über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 02.10.2010 gebeten. Da es sich um eine freiwillige Beteiligung der Behörden handelt, kann auch hier in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung.

Insgesamt sind 8 Stellungnahmen eingegangen.

Davon haben 2 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, die keine uneingeschränkte Zustimmung zur Planung der Wohnanlage beinhalten.

In der Stellungnahme vom Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich bislang nicht auf Bodendenkmäler untersucht wurde. Um diese ggf. sichern zu können, soll diese Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet werden.

Der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu entnehmen, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Aus diesem Grund ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Diesbezüglich soll in den städtebaulichen Vertrag ein Punkt aufgenommen werden, der das notwendige Vorgehen entsprechend regelt. Gleichzeitig soll diese Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet werden.

Durchführungsvertrag

Vorgesehene Inhalte

Der Durchführungsvertrag soll die Inhalte der Stellungnahme vom Kampfmittelbeseitigungsdienst beinhalten sowie

die Bindung des Flurstückes 935 über eine Baulast für die Ansiedlung notwendiger Stellplätze (bei geplanten 12 Wohnungen insgesamt 12 Stellplätze).

Ebenfalls soll der Durchführungsvertrag die Sicherung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von mindestens 20% enthalten (Beschluss PLA) sowie eine Klausel, dass mindestens 50% der Wohnungen für Senioren vorzusehen sind.

Eine weitere Klausel soll auf eine eventuell gewünschte Versickerung im Plangebiet eingehen, da diese nur möglich wird, wenn ein hydrogeologisches Gutachten für diesen Bereich erstellt wird (siehe hierzu Punkte 3.3.1 und 4.2 in der Begründung).

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 928
- Rödgener Straße / Wamichstraße - als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB in der beschriebenen Form aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

Übersicht

Luftbild

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 928

Durchführungsplan

Schriftliche Festsetzungen

Begründung