

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0463/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35006-2010
		Datum:	08.06.2011
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
Bebauungsplan Nr. 824 -Brüsseler Ring- I. Änderung hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
29.06.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung	
21.07.2011	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss den Bebauungsplan Nr. 824 –Brüsseler Ring- zu ändern sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Nr. 824, -Brüsseler Ring- I. Änderung in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, den Bebauungsplan Nr. 824 –Brüsseler Ring zu ändern sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 824 -Brüsseler Ring- I. Änderung in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf

Der Bebauungsplan Nr. 824 –Brüsseler Ring – ist seit dem 20.03.2004 rechtskräftig. Er setzt als einfacher Bebauungsplan nur die Baugrenzen, Flächen für Tiefgaragen, die GR-Zahl und die First- und Traufhöhen fest.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Gebietsstruktur planungsrechtlich zu sichern und zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zudem soll durch den Bebauungsplan Nr. 824 der Sicherung der gebietsprägenden Vegetation und der klimaökologischen Bedeutung des Plangebietes für die Aachener Innenstadt Rechnung getragen werden.

Nachdem das Gebäude der ehemaligen Waldschule Breuer (Brüsseler Ring Nr. 55) nicht mehr unter Denkmalschutz steht, soll dieses abgerissen und durch einen zeitgemäßen Neubau mit einer Tiefgarage auch für die weiteren auf dem Grundstück geplanten und bereits genehmigten Wohn- und Bürogebäude (Brüsseler Ring 53 und 53a) ersetzt werden. Da die bislang festgesetzten Baugrenzen eng um den Bestand liegen, dieser aber nicht mehr maßgeblich ist, sollen die Baugrenzen und auch die Höhenfestsetzungen für eine Neubebauung geändert werden.

Den seinerzeit getroffenen Höhenfestsetzungen in Form von maximalen Trauf- und Firsthöhen liegt die Kubatur des ehemals denkmalgeschützten Gebäudes zu Grunde. Diese kann nach heutigen Maßstäben nach dem Abriss des Gebäudes nicht wieder aufgenommen werden, da die Dimensionen des bestehenden Gebäudes nicht wirtschaftlich sinnvoll durch ein neues Gebäude übernommen werden kann. Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 824 soll eine Neubebauung des Grundstückes planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Änderung betrifft daher insbesondere die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen sowie die Gebäudehöhen, die auf die ursprüngliche Bebauung abgestimmt waren. Diese Festsetzungen sollen so geändert werden, dass im Rahmen der bisher zulässigen Nutzung ein heutigen architektonischen Vorstellungen und technischen Nutzungsmöglichkeiten entsprechendes Gebäude realisiert werden kann.

In der Sitzung des Planungsausschuss vom 04.11.2010 wurde eine Hochbauplanung als Ersatz für das Gebäude Brüsseler Ring 55 vorgestellt. Mit einer Stimme Mehrheit ist damals beschlossen worden, dass der vorgestellte Entwurf in der Höhe so reduziert werden soll, dass die am Waldweg genehmigten Gebäude in der Höhe nicht überschritten werden. Damit das Bauvolumen, was mit den ursprünglichen Festsetzungen realisierbar wäre, auch mit einem geänderten Plan umsetzbar bleibt, wurde eine Erhöhung der GR-Zahl auf 600 qm zugestanden.

Das Gebiet der I. Änderung erstreckt sich nur auf das genannte Grundstück und die Zufahrt zum Brüsseler Ring.

2. Änderungs- und Offenlagebeschluss

Mit der I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 824 sollen die überbaubaren Flächen, die GR-Zahl sowie die Festsetzungen zur und die Gebäudehöhe geändert werden.

Für das Vorhaben „Brüsseler Ring 55“ wurde parallel zur Bearbeitung der I. Änderung auch der Bauantrag eingereicht. Die Festsetzungen sollen daher relativ detailliert abgestimmt getroffen werden. Von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde allerdings abgesehen, da mit diesem auch die vertragliche Verpflichtung zur Errichtung genau dieses Vorhabens in einer bestimmten Zeit verbunden wäre.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 824 –Brüsseler Ring- den Änderungsbeschluss zu fassen und den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 824, -Brüsseler Ring- I. 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