

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0486/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 29.06.2011 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
<b>I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße -          hier: 1. Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung zur          Änderung des Bebauungsplanes          2. Beschluss zur Offenlage</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>										
<table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>20.07.2011</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>21.07.2011</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>	Datum	Gremium	Kompetenz	20.07.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung	21.07.2011	PLA	Entscheidung	
Datum	Gremium	Kompetenz								
20.07.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung								
21.07.2011	PLA	Entscheidung								

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte genehmigt die nachfolgende, vom Bezirksbürgermeister Herrn Ferrari und Herrn März am 21.06.2011 gefasste Dringlichkeitsentscheidung:

Gemäß § 36 Abs. 5 in Verbindung mit § 60 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NW) empfehlen die beiden Unterzeichner als Bezirksbürgermeister und als Mitglied der Bezirksvertretung Aachen-Mitte dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Brabantstraße, Luisenstraße, Roonstraße und Oppenhoffallee zu beschließen.

Städtebauliche Ziele:

1. Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im o.g. Bereich.
2. Gewährleistung der im Bebauungsplan Nr. 845 vorgesehenen Mischung von Klein- und familiengerechten Wohnungen entsprechend der umliegenden Bebauung

Desweiteren nimmt die Bezirksvertretung Aachen-Mitte den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße - wie folgt zu ergänzen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in Wohngebäuden maximal 1 Wohnung je angefangene 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

und diese I. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus zu legen.

Der Planungsausschuss genehmigt die nachfolgende, von Herrn Oberbürgermeister Philipp und dem Vorsitzenden Herrn Baal am 21.06.2011 gefasste Dringlichkeitsentscheidung:

Gemäß § 60 Abs. 1 und Abs. 2 GO NW treffen die Unterzeichner als Oberbürgermeister, als Vorsitzende des Planungsausschusses und als Mitglied des Planungsausschusses folgende Entscheidung:

Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Brabantstraße, Luisenstraße, Roonstraße und Oppenhoffallee.

Städtebauliche Ziele:

1. Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im o.g. Bereich.
2. Gewährleistung der im Bebauungsplan Nr. 845 vorgesehenen Mischung von Klein- und familiengerechten Wohnungen entsprechend der umliegenden Bebauung

Desweiteren nimmt der Planungsausschuss den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße - wie folgt zu ergänzen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in Wohngebäuden maximal 1 Wohnung je angefangene 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

und diese l. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus zu legen.

## **Erläuterungen:**

Der von Herrn Bürgermeister Philipp, Herrn Baal, Herrn Bezirksbürgermeister Ferrari und Herrn März am 21.06.2011 unterzeichnete Dringlichkeitsentscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße - lag folgende Erläuterung zugrunde:

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 175 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnformen vor. Es ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um kleine Appartements handelt, die sich auch an die Zielgruppe Studenten richtet. Es ist ferner davon auszugehen, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nicht auf dem Antragsgrundstück nachgewiesen werden können.

## **Planungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im Bereich des am 18.01.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße -, der hier ein Allgemeines Wohngebiet mit einer II - IV-geschossigen kreisförmigen Bebauung festsetzt. Im dazugehörigen städtebaulichen Vertrag hatte sich der Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, hier ca. 52 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit ca. 91 Stellplätzen zu errichten.

Es besteht eine Baugenehmigung für 49 Wohneinheiten (Bescheid vom 06.01.2010, Gültigkeit bis zum 06.01.2013)

Hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten entspricht das Vorhaben mit 175 Wohneinheiten zwar nicht dem städtebaulichen Vertrag, nach Einschätzung der Verwaltung besteht jedoch nach geltendem Planungsrecht ein Anspruch auf Genehmigung.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die der Bauvoranfrage zugrunde liegende Konzeption ist nach Auffassung der Verwaltung für eine Bebauung auf diesem Grundstück nicht passend.

Die große Anzahl von kleinen Wohneinheiten entspricht nicht der vorhandenen Struktur im angrenzenden Umfeld. Außerdem ist die Brabantstraße nicht in der Lage, dass hierdurch ausgelöste Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Desweiteren stehen keine geeigneten Flächen zum Stellplatznachweis zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt daher, im Bebauungsplan die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet auf max. 60 zu begrenzen. Die genehmigte Zahl der Wohnungen wird damit nicht unterschritten, so dass Entschädigungsansprüche hinsichtlich des ursprünglichen Vorhabens ausgeschlossen sind.

Um die Sicherung der städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, ist es erforderlich für den Bebauungsplan umgehend einen Änderungsbeschluss zu fassen, da hier eine Bauvoranfrage vorliegt, die den o. g. städtebaulichen Zielen entgegensteht.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße - per Dringlichkeitsbeschluss zu fassen.

### **Empfehlung zur öffentlichen Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes**

Um die im Bebauungsplan Nr. 845 vorgesehenen Mischung von Klein- und familiengerechten Wohnungen entsprechend der umliegenden Bebauung weiterhin gewährleisten zu können, empfiehlt die Verwaltung, die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in Wohngebäuden maximal 1 Wohnung je angefangene 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

Da durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

### **Anlage/n:**

- Schriftliche Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes
- Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes
- Plan mit Änderungsbereich