

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0554/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 09.11.2011 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
<b>I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>30.11.2011</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.12.2011</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	30.11.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung	01.12.2011	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
30.11.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung								
01.12.2011	PLA	Entscheidung								

### Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße - als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt die Aufstellung und öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße - als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der vorgelegten Fassung.

### Finanzielle Auswirkungen

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 845 - Brabantstraße -**

**hier: Offenlagebeschluss zur I. Änderung**

Am 21.09.2011 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die von der Projektentwicklungsgesellschaft FTG vorgelegte Planung von Punkthäusern begrüßt und die hierfür erforderliche Bebauungsplanänderung empfohlen.

Der Planungsausschuss hat am 22.09.2011 den Investor gebeten, die Planung dem Architektenbeirat vorzustellen.

Am 20.10.2011 wurde im Architektenbeirat die Planung besprochen. Das Konzept der vier Punkthäuser wurde begrüßt. Folgende Aspekte wurden für eine Überarbeitung genannt:

1. Die Punkthäuser sollen unterschiedliche Geschossigkeit bekommen, die mehr auf die Nachbarbebauung eingeht. Insbesondere soll zum benachbarten Schulgrundstück zugunsten einer geringeren Verschattung eine niedrigere Bebauung entwickelt werden.
2. Sofern erforderlich, ist ein bis zu fünf Geschossen hohes Gebäude im Bereich Schwedenpark/Oppenhoffallee denkbar. Zu prüfen war, ob die Bruttogeschossfläche gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des Rundkörpers nicht überschritten wird.
3. Die nach Definition der Landesbauordnung umlaufenden Rücksprünge der Staffelgeschosse könnten an je zwei Innenseiten aufgegeben werden. Die größeren Gestaltungsspielräume können dafür genutzt werden, den vier Punkthäusern eine jeweils eigene Ausformung zu geben.
4. Zwischen den Punkthäusern sollen eine zentrale Mitte ausgebildet und Wegeverbindungen zu den Nutzungen in den Nachbarschaftsquartieren geschaffen werden.
5. Die Tiefgaragenzufahrt sollte abknickend in die Tiefgarage geführt werden.
6. Die Dachüberstände sollten zurückgenommen und auf die Eckbalkone sollte zugunsten von Loggien verzichtet werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 845 - Brabantstraße - liegt ein Planungsrecht für einen runden Baukörper vor. Durch diese Festsetzungen wollte der damalige Investor eine Bruttogeschossfläche von ca. 14.400 m<sup>2</sup> umsetzen. Die FTG Projektentwicklungs GmbH hat die Planung entsprechend überarbeitet.

Durch das Planungskonzept der vier Punkthäuser kann eine Bruttogeschossfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Damit liegt das Bauvolumen unter den Möglichkeiten des früheren Entwurfes des Rundkörpers.

Die Höhen des Rundkörpers wurden im bestehenden Bebauungsplan von 173,00 bis auf maximal 177,50 über NHN festgesetzt, wobei am Schwedenpark der höchste Gebäudeteil liegen sollte. Durch die Aufstockung wie oben dargelegt, würde das Punkthaus am Schwedenpark diese Festsetzung mit einer Höhe von 180,10 über NHN überschreiten. Da das Gebäude jedoch im Norden der am nächsten angrenzenden Bestandsbebauung liegt, ist eine verträgliche Einbindung in den Bestand gegeben und städtebaulich vertretbar.

Im Rechtsplanentwurf für die I. Änderung wurden die o.g. Punkte 1 - 3 folgendermaßen übernommen:

- Für die Punkthäuser wird eine Geschossigkeit von III bis V festgesetzt, wobei das III-Geschossige im Bereich des Schulgebäudes ist und das V-geschossige am Schwedenpark.
  
- Durch die schriftlichen Festsetzungen wird ein weiteres, auf 2/3 reduziertes Geschoss ermöglicht. Die Rücksprünge des Dachgeschosses sind damit frei wählbar. Zusätzlich wird die Gesamthöhe des Gebäudes festgesetzt.

Mit dem Schulbetrieb und der Schulleitung wurden Lösungen für eine Wegeführung über den Schulhof nochmals geprüft, die im Einklang mit den Anforderungen einer sicheren und realisierbaren Kinderaufsicht stehen. Hierbei wurde ein abgetrennter Weg entlang der rückwärtigen und seitlichen Grenze des Schulhofgeländes als praktikable Lösung gesehen. Die FTG ist der Wegeverbindung aufgeschlossen, da diese die Familienfreundlichkeit der Anlage verbessern kann.

Im Rechtsplanentwurf wird eine mittig verlaufende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die o.g. Punkte 4 bis 6 werden im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt. Eine Umsetzung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 845 - Brabantstraße - in der vorliegenden Fassung vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

#### **Anlagen:**

- Luftbild
- Übersichtsplan
- überarbeitetes städtebauliches Konzept
- Rechtsplanentwurf zur I. Änderung
- schriftliche Festsetzung

