

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0647/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35067-2011
		Datum:	26.03.2012
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 845 - Brabantstraße - hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.04.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	
19.04.2012	PLA	Anhörung/Empfehlung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4a (3) in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die maximale Gebäudehöhe der westlich liegenden IV-geschossigen Gebäude soll von 177,50 m NHN auf 177,00 m NHN reduziert werden.
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Höhenüberschreitung von 0,5 m auf atmosphären- und technikbedingte Anlagen beschränkt werden.
- Die schriftliche Festsetzung zu einem reduzierten obersten Vollgeschoss soll entfallen.
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Möglichkeit für die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auch auf Garagen mit Zufahrten zutreffen.
- Die schriftliche Festsetzung zu der Befestigung von Wegen in wasserdurchlässigen Materialien soll entfallen.

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den so geänderten Bebauungsplan Nr. 845 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den Bebauungsplan gemäß § 4a (3) in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die maximale Gebäudehöhe der westlich liegenden IV-geschossigen Gebäude soll von 177,50 m NHN auf 177,00 m NHN reduziert werden.
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Höhenüberschreitung von 0,5 m auf atmosphären- und technikbedingte Anlagen beschränkt werden.
- Die schriftliche Festsetzung zu einem reduzierten obersten Vollgeschoss soll entfallen.
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Möglichkeit für die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auch auf Garagen mit Zufahrten zutreffen.
- Die schriftliche Festsetzung zu der Befestigung von Wegen in wasserdurchlässigen Materialien soll entfallen.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 845 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Am 21.09.2011 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die von der Projektentwicklungsgesellschaft FTG vorgelegten 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 und verschiedene Anregungen zur Höhe und Ausgestaltung der Häuser gegeben. Das planende Architekturbüro KREER hat die Anregungen aufgenommen und der geänderte Entwurf wurde am 17.11.2012 wiederum dem Architektenbeirat vorgelegt. Der Architektenbeirat befürwortete daraufhin die Beratung des Projektes im Planungsausschuss.

Am 30.11.2012 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Offenlage der Planung empfohlen. Zwischenzeitlich hat der Investor aufgrund von Gesprächen mit Vertretern der Politik die südlichen Punkthäuser um je ein Geschoss verringert. Der Planungsausschuss hat in seiner Sondersitzung am 14.12.2012 schließlich die Offenlage der Planung beschlossen.

Die Offenlage fand vom 02.01.2012 bis zum 02.02.2012 statt.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)BauGB

Es sind 34 Eingaben eingegangen. Themen der Eingaben waren in der Hauptsache der Schutz des Schwedenparks, die Grundwassersituation, die Erhöhung der Dichte, die Anzahl der Wohnungen und die Geschossigkeit der Gebäude. Eine Neubetrachtung der Umweltbelange wurde z.T. eingefordert.

Durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 845 – Brabantstraße – existiert bereits Planungsrecht für die Errichtung von Wohngebäuden. In diesem Verfahren wurden alle Umweltbelange umfangreich behandelt. Notwendige Sicherungsmaßnahmen, wie z.B. zum Schutz des Schwedenparks oder zu den hohen Grundwasserständen, wurden festgesetzt oder deren Umsetzung im Planverwirklichungsvertrag mit dem Investor abgesichert. Die Planung der Punkthäuser beschreibt nur eine andere Ausformung des damals vorgesehenen und bereits genehmigten Rundbaus. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Änderungsverfahren um eine Planung im Innenbereich gemäß §13 a Baugesetzbuch, wofür der Gesetzgeber keinen Umweltbericht fordert.

Die angesprochenen Umweltbelange werden im Bauantragsverfahren betrachtet. Für die Genehmigung der Punkthäuser muss – wie auch bei der Genehmigung des Rundbaus - der Nachweis geführt werden, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Durch den Eigentümerwechsel gingen alle Anforderungen des Planverwirklichungsvertrages, in

dem die Erfüllung weiterer Umweltauflagen verbindlich geregelt ist, auf den Nachfolger über.

Der Unterschied zwischen dem Rundbau und den Punkthäusern liegt vorwiegend darin, dass sich für die Anwohner größere Abstände zu den Neubauten ergeben. Dieser Vorteil wurde jedoch aufgrund der Größe und Höhe der Punkthäuser nicht positiv wahrgenommen. Durch eine intensive Auseinandersetzung mit den Anregungen werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Die maximale Gebäudehöhe der westlich liegenden IV-geschossigen Gebäude soll von 177,50 m NHN auf 177,00 m NHN reduziert werden.
- In den schriftlichen Festsetzungen soll die Höhenüberschreitung von 0,5 m auf atmosphären- und technikbedingte Anlagen beschränkt werden, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen und für Aufzugsmaschinenhäuser.
- Die Festsetzung zu einem reduzierten obersten Vollgeschoss soll entfallen. Damit wird nur ein Staffelgeschoss möglich werden, das allseitig zurückspringt. Hierdurch wird eine höhenreduzierende Wirkung sichergestellt.
- Zusätzlich verwies eine Eingabe auf einen Widerspruch in den Festsetzungen zur Tiefgarage hin. Da die Tiefgarage nur in Teilbereichen als „bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche“ zu bewerten ist, soll gemäß den Möglichkeiten des § 19 Baunutzungsverordnung die schriftliche Festsetzung zur Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl um den Begriff der „Garage mit Zufahrt“ ergänzt werden.
- Aufgrund der schlechten Erfahrungen zu den wasserdurchlässigen Wegebefestigungen, deren Poren meist verstopfen, kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

Die vorgeschlagenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Daher können die Festsetzungen gemäß § 13 BauGB mit dem Beschluss zur Satzung vereinfacht geändert werden.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Keine davon haben eine Anregung zur vorliegenden Planung abgegeben.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander empfiehlt die Verwaltung die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt werden

konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan mit den oben genannten Änderungen als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Zusammenstellung der Eingaben aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung