

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0689/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	06.06.2012
		Verfasser:	FB61/01 // Dez. III
<p><b>Bebauungsplan Nr. 928 - Rödgener Straße/ Wamichstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf im Bereich zwischen Rödgener Straße / Suttner Straße / Wamichstraße und Zehnthofweg</b></p> <p><b>hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB</b></p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
27.06.2012	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 928 sowie den als Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis.

Der Rat beschließt nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus beschließt er den Bebauungsplan Nr. 928 – Rödgener Straße/ Wamichstraße – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen Eilendorf im Bereich zwischen Rödgener Straße / Suttner Straße / Wamichstraße und Zehnthofweg gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0139/WP16 – Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

FB61/0298/WP16 – Bericht über das Ergebnis der Offenlage

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 928 - Rödgener Straße / Wamichstraße- beschlossen.

Am 18.08.2009 schloss sich die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf diesem Beschluss an und erteilte der Verwaltung einen Prüfauftrag, der sich sowohl auf die Sicherung der Wohnungen hauptsächlich für ältere Menschen als auch auf die Sicherung der notwendigen Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches bezog.

Der Bebauungsplan Nr. 928 -Rödgener Straße / Wamichstraße- dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB aufgestellt werden. Wenn auch in diesem Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 07.09. - 18.09.2009 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zur Planung zu äußern. Zusätzlich war und ist die Planung im Internet einsehbar. Während dieser Zeit sind 10 Eingaben betroffener Bürger bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf hat am 02.03.2010 über das Ergebnis der Bürgerinformation beraten und beschlossen, dass die Verwaltung prüfen solle, wie viele Stellplätze über die neuen Stellplätze (12) hinaus noch bereitgestellt werden könnten.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.03.2010 die Verwaltung beauftragt, das Verfahren umzustellen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten, 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.

Am 25.03.2010 beschloss der Ausschuss dann die Aufstellung und öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 928.

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf wurde am 04.05.2010 mit einer Mitteilung der Verwaltung über den Beschluss des Planungsausschusses bezüglich der Verfahrensumstellung informiert.

Der Bebauungsplan wurde für den Zeitraum vom 03.05. - 04.06.2010 im Verwaltungsgebäude am Marschierort öffentlich ausgelegt.

Auf die Beteiligung der Behörden wurde in diesem Verfahrensschritt verzichtet, da diese bereits parallel zur Bürgerinformation beteiligt wurden. Aus den Stellungnahmen mit nur eingeschränkter Zustimmung ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf die Planung, so dass sie als Hinweise in einem separaten Schreiben an den Vorhabenträger zu seiner Kenntnis weitergeleitet wurden.

Nach einer verwaltungsinternen Abstimmung hatte die Verwaltung vorgeschlagen, das Verfahren als Planverfahren mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB weiterzuführen, da hierdurch die Zielsetzung einer best möglichen Sicherung der Seniorenwohnungen am besten erreicht werden könne. Ausdrücklich sieht § 11, 1. Absatz, 2. Satz BauGB die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele vor. Explizit sind hierbei die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnversorgungsproblemen und des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung aufgeführt.

Weiterhin hat die Verwaltung als Ergebnis der Offenlage vorgeschlagen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die nicht berücksichtigten Stellungnahmen der Bürger und der Behörden, die zum Bebauungsplan eingereicht wurden, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 928 - Rödgener Straße / Wamichstraße- als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit städtebaulichem Vertrag als Satzung zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf hatte in ihrer Sitzung am 23.11.2010 über die Angelegenheit beraten und aus bezirklicher Sicht keinen Empfehlungsbeschluss gefasst, sondern die Vorlage eines Verkehrskonzeptes gefordert.

Nach Auffassung der Verwaltung ist jedoch die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes aufgrund der geringen Anzahl der entstehenden Wohneinheiten (12) nicht erforderlich.

Der Planungsausschuss hat sich am 02.12.2010 mit dem Ergebnis der Offenlage beschäftigt und dem Rat der Stadt empfohlen, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur Offenlage, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 928 - Rödgener Straße / Wamichstraße- zwischen Rödgener Straße, Suttnerstraße, Wamichstraße und Zehnthofweg im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Aufgrund von Klärungsbedarf auf Seiten des Investors hinsichtlich der öffentlichen Förderung konnte das Verfahren jedoch bislang nicht zum Abschluss gebracht werden.

Nachdem nunmehr aber ein unterschriftsreifer Planverwirklichungsvertrag vorliegt, wird der Bebauungsplan Nr. 928 dem Rat der Stadt hiermit zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

**Anlage/n:**

Städtebaulicher Vertrag (Entwurf)

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan