

Vorlage		
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung Fachbereich Umwelt Rechts- und Versicherungsamt	Vorlage-Nr: FB 61/0466/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 16.01.2007 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III	
Bebauungsplan Nr. 875 - Kaiser-Friedrich-Allee - hier: Offenlagebeschluss		
Beratungsfolge: TOP: __		
Datum	Gremium	Kompetenz
18.04.2007	B 0	Anhörung/Empfehlung
19.04.2007	PLA	Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen:**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 875 -Kaiser-Friedrich-Allee - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 875 - Kaiser-Friedrich-Allee - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 875 - Kaiser-Friedrich-Allee -

hier:

- A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**
- B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**
- C. Offenlagebeschluss**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes - Kaiser-Friedrich-Allee - beschlossen, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte mit Beschluss vom 19.01.2005 die Empfehlung hierzu ausgesprochen hatte.

In der Sitzung vom 09.06.2005 wurden dem Planungsausschuss zwei Varianten zur weiteren Entwicklung des Plangebietes vorgestellt (Programmberatung). Der Ausschuss hat die Verwaltung beauftragt, *„den Bebauungsplan - Kaiser-Friedrich-Allee - nach Vorgaben der Variante A unter Berücksichtigung des städtischen Grundstücks an der Maria-Theresia-Allee zu erarbeiten und den Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen entsprechend zu ändern“*.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in ihrer Sitzung vom 22.06.2005 einstimmig dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene städtebauliche Situation im Plangebiet zu sichern und für die Zukunft Fehlentscheidungen zu vermeiden.

Insbesondere sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im Plangebiet
- Erhalt der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken
- Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung
- maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung in den Grenzen der bestehenden Fluchtlinienpläne.

Dies soll jedoch nicht dazu führen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ausgeschlossen wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 28. - 30.11.2005 stattgefunden. Das Protokoll der Anhörungsveranstaltung vom 30.11.2005 ist dem Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit beigelegt.

Der zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellte Bebauungsplanentwurf umfasste inhaltlich zwei verschiedene Themen:

1. Festsetzungen für den Bestand:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich etwa 240 mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke, für die entsprechend den o.g. städtebaulichen Zielen Festsetzungen getroffen werden sollen.

2. Festsetzungen für die noch unbebaute Grünfläche an der Maria-Theresia-Allee:

Auf dieser überwiegend in städtischem Besitz befindlichen Fläche sollte die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude zu errichten.

In seiner Sitzung vom 01.06.2006 hat der Planungsausschuss einstimmig beschlossen, dass der Teilbereich der Hangfläche an der Maria-Theresia-Allee einschließlich der daran angrenzenden Grundstücke an der Colynshofstraße aus dem Bebauungsplan Nr. 875 -Kaiser-Friedrich-Allee- herausgenommen werden soll und der so geänderte Bebauungsplanentwurf zum Offenlagebeschluss vorbereitet werden soll.

In der Sitzung vom 24.08.2006 wurde im Planungsausschuss noch einmal die heraus gelöste Teilfläche thematisiert. Es sei "immer erklärte Absicht gewesen sei, das derzeit unbebaute private Grundstück an der Colynshofstraße einer Bebauung zuzuführen".

Auf diesem Grundstück kann auch unter Anwendung des § 34 BauGB ein Bauvorhaben genehmigt werden, daher empfiehlt die Verwaltung, die Teilfläche nicht in den Bebauungsplan Nr. 875 aufzunehmen.

A. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Während der Anhörungsveranstaltung wurde die geplante Neubebauung an der Maria-Theresia-Allee sehr intensiv diskutiert, deutlich wurde die insgesamt sehr ablehnende Haltung der Anwohner zu dieser Planung.

In den Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist die Niederschrift der Anhörungsveranstaltung eingefügt, da die Teilfläche an der Maria-Theresia-Allee nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes ist, werden nur Stellungnahmen zu den Punkten gegeben, die sich mit den geplanten Festsetzungen im Bestand beschäftigen.

Die Festsetzungen zur Bestandssicherung wurden weniger intensiv thematisiert, aber deutlich wurde, dass die geplanten Festsetzungen als nicht ausreichend restriktiv angesehen wurden.

Von 7 Bürgerinnen und Bürgern wurden schriftliche Eingaben vorgebracht. Diese sind in der Anlage 1 beigefügt, zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung.

B. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Es wurden 7 Behörden angeschrieben, von denen nur das StUA und der BUND Anregungen abgegeben haben.

Die Anregungen des STUA bezogen sich ausschließlich auf die neu zu bebauende Fläche an der Maria-Theresia-Allee. Nachdem das Plangebiet verkleinert wurde, wurde die Stellungnahme gegenstandslos.

In Anlage 2 sind die Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge beigefügt.

C. Offenlagebeschluss

Die wesentlichen Festsetzungen in diesem Bebauungsplanentwurf sind die Mindestgrundstücksgröße und die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen. Während im Entwurf des Plans zur Bürgerbeteiligung noch sehr differenziert Festsetzungen zur Höchstzahl der Wohnungen in Abhängigkeit sowohl von der Mindestgrundstücksgröße als auch von der tatsächlichen Grundstücksgröße vorgesehen waren, sollen diese Festsetzungen nun vereinfacht werden und im überwiegenden Teil des Plangebietes als absoluter Wert von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt werden. Nur im südwestlichen Teil des Plangebietes soll ein Wert mit Bezug zur Grundstücksgröße festgesetzt werden (1 Wohnung je 350 qm Grundstücksgröße) Hintergrund dieser Vereinfachung ist, dass mit den je nach Mindestgrundstücksgröße variierenden Festsetzungen zwar sehr differenziert die Situation auf den einzelnen Grundstücken berücksichtigt werden konnte, diese voraussichtlich einer gerichtlichen Prüfung aber nicht standgehalten hätten.

Daher wurde im Laufe der Bearbeitung die Festsetzung wie beschrieben verändert.

Die städtebaulichen Ziele, die weiter oben aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand.

Die Verwaltung empfiehlt, die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 875 -Kaiser-Friedrich-Allee- zu beschließen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Behörden
3. Rechtsplanentwurf (wird verschickt)
- 3a. Erläuterung Wohnungen (wird verschickt)
- 3b. Erläuterung Grundstücke (wird verschickt)
4. Entwurf der schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
- 5a. Zusammenfassende Erklärung
6. Luftbild
7. Lageplan