

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0905/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 26.08.2008 Verfasser: FB 61/20									
<b>Bebauungsplan Nr. 903 - Stolberger Straße/Elsasstraße -;          hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage          Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18.09.2008</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>18.09.2008</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	18.09.2008	PLA	Anhörung/Empfehlung	18.09.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
18.09.2008	PLA	Anhörung/Empfehlung								
18.09.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung								

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**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 § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche im Untergeschoss bis an die Grenze des Grundstückes Stolberger Straße 217 auf einer Länge von 16,0 m mit einer max. Gebäudehöhe von 174,10 m über NHN
- Vergrößerung der Mischgebietsfläche um ca. 3,0 m nach Süden
- Anhebung der Gebäudehöhe für das Minarett von 215,00 m auf 215,50 m über NHN

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 903 - Stolberger Straße / Elsasstraße - 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 § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche im Untergeschoss bis an die Grenze des Grundstückes Stolberger Straße 217 auf einer Länge von 16,0 m mit einer max. Gebäudehöhe von 174,10 m über NHN
- Vergrößerung der Mischgebietsfläche um ca. 3,0 m nach Süden
- Anhebung der Gebäudehöhe für das Minarett von 215,00 m auf 215,50 m über NHN

Außerdem empfiehlt er dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 903 - Stolberger Straße / Elsassstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat in ihrer Sitzung am 07.05.2008 dem Planungsausschusses empfohlen, für den Bereich Stolberger Straße / Elsassstraße einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und den Bebauungsplan Nr. 903 - Stolberger Straße / Elsassstraße - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Daraufhin hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 15.05.2008 beschlossen, für den Bereich Stolberger Straße / Elsassstraße einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und den Bebauungsplan Nr. 903 - Stolberger Straße / Elsassstraße - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 16.06.2008 bis einschließlich 18.07.2008 stattgefunden. Während dieser Zeit sind von 2 Bürgern Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. Außerdem wurden von 2 beteiligten Behörden Stellungnahmen eingereicht.

Die Eingaben der Bürger und der Behörden sowie die dazugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sind der Vorlage als Anlage beigefügt und sind Grundlage der Beratung.

### Vereinfachte Änderung

Bei der parallelen Bearbeitung des Bauvorhabens hat sich herausgestellt, dass im Bereich des seitlichen Grenzabstandes zum Grundstück, Stolberger Straße 217 im Untergeschoss eine Erweiterung des Gebäudes bis an die Grenze des Grundstückes auf einer Länge von 16,0 m erforderlich wird. Die beabsichtigte Erweiterung soll eine max. Gebäudehöhe von 174,10 m über NHN (Normalhöhennull) erhalten.

Da die vorhandene Geländehöhe in diesem Bereich zwischen 175,08 m (an der Stolberger Straße) und ca. 173,60 m über NHN (im rückwärtigen Bereich) beträgt, wird das Gebäudeteil an der Stolberger Straße ca. 0,98 m unter dem Erdreich liegen und im rückwärtigen Bereich 0,5 m aus dem Erdreich herausragen.

Außerdem hat sich herausgestellt, dass eine Anhebung der max. zulässigen Gebäudehöhe für das Minarett von 215,0 m auf 215,5 m über NHN erforderlich ist.

Diese Änderungen hat der Architekt mit Schreiben vom 13.06.2008 beantragt.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche macht eine Vergrößerung der Mischgebietsfläche erforderlich, um die für ein Mischgebiet max. zulässige GRZ von 0,6 einhalten zu können. Deshalb soll die südliche Grenze des Mischgebietes um ca. 3,0 m nach Süden verschoben und die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend verkleinert werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Bebauungsplan wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche im Untergeschoss bis an die Grenze des Grundstückes Stolberger Straße 217 auf einer Länge von 16,0 m mit einer max. Gebäudehöhe von 174,10 m über NHN
- Vergrößerung der Mischgebietsfläche um ca. 3,0 m nach Süden

- Anhebung der Gebäudehöhe für das Minarett von 215,00 m auf 215,50 m über NHN

Da von der erwogenen Erweiterung der überbaubaren Fläche im Untergeschoss das angrenzende Grundstück Stolberger Straße 217 mittelbar betroffen wird, hat die Verwaltung die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer beteiligt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Grundstückseigentümer haben gegen die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Untergeschoss keine Bedenken geäußert. Sie fühlen sich jedoch wegen der geringen Abstandsfläche durch das geplante Gebäude beeinträchtigt und erheben deshalb Einspruch gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Stellungnahme der Verwaltung hierzu befindet sich im beigefügten Abwägungsvorschlag zu den Eingaben der Öffentlichkeit.

### **Zusammenfassung und Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander empfiehlt die Verwaltung die von der Öffentlichkeit vorgetragene Bedenken zurückzuweisen.

Da durch die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan vereinfacht geändert werden.

Als Ergebnis der Offenlage empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 903 - Stolberger Straße / Elsassstraße - als Satzung zu beschließen.

### **Anlage/n:**

- 1 - Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
- 2 - Abwägungsvorschlag Behörden
- 3 - Bebauungsplan Nr. 903
- 4 - Begründung
- 5 - Schriftliche Festsetzungen
- 6 - Pläne Moschee