

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0112/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 08.02.2010 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
<b>Bebauungsplan Nr. 928 - Rödgener Straße / Wamichstraße -          hier: A) Ergebnis der Bürgerinformation          B) Ergebnis der Beteiligung der Behörden          C) Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</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>02.03.2010</td> <td>B 2</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>04.03.2010</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	02.03.2010	B 2	Anhörung/Empfehlung	04.03.2010	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
02.03.2010	B 2	Anhörung/Empfehlung								
04.03.2010	PLA	Entscheidung								

**Beschlussvorschlag:**

**Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 928 - Rödgener Straße / Wamichstraße - als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen.**

**Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.**

**Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 928 - Rödgener Straße / Wamichstraße - als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB in der vorgelegten Fassung.**

## **Erläuterungen:**

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. So heißt es in der Niederschrift: "...Dabei soll die Verwaltung im Vorfeld prüfen, wo die Stellplätze angelegt werden können. Weiterhin soll die Verwaltung prüfen, ob durch einen städtebaulichen Vertrag die Nutzung der Altenwohnungen in der Wohnanlage dauerhaft älteren Menschen vorbehalten werden kann. ...."

## **Prüfergebnisse**

### Sicherung der notwendigen Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Wohngebietes sollen Stellplätze und Garagen ausgeschlossen werden, um innerhalb der gesamten Wohnanlage Verkehrslärm zu vermeiden. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Flurstück 935, das parallel zur Suttner Straße liegt, in Schrägaufstellung vorgesehen. Im Bauantragsverfahren soll das Flurstück 935 über eine Baulast an das geplante Vorhaben gebunden werden, um die notwendigen Stellplätze an dieser Stelle realisieren zu können. Ausgangspunkt ist hierbei der Entwurf zur Bürgerinformation, in dem insgesamt 12 Wohnungen vorgesehen wurden. Die Regelung soll Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages werden.

### Sicherung der Wohnungen hauptsächlich für ältere Menschen

Zwar könnte eine nicht bindende Klausel in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden, die die Nutzung der Wohnungen in einem bestimmten Umfang nur von älteren Menschen vorsieht, für die Durchsetzung gibt es jedoch kein Instrument. Aus diesem Grund soll lediglich in der Begründung angeführt werden, dass ein gemischtes Wohnungsgefüge angestrebt wird, dessen Schwerpunkt auf Altenwohnungen gelegt werden soll.

## **Bürgerinformation**

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.

Die Bürgerinformation wurde vom Planungsausschuss in oben genannter Sitzung beschlossen. Die Bezirksvertretung schloss sich dem Beschluss an.

In der Zeit vom 07.09. - 18.09.2009 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Zusätzlich war und ist die Planung im Internet einsehbar.

Während dieser Zeit sind 10 Eingaben betroffener Bürger bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

#### Eingabe

Bezüglich des konkreten Bauvorhabens wird der Standort für "Altenwohnungen" innerhalb des Stadtbezirkes in Frage gestellt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Wohnanlage soll die bestehende Anlage an der Rödgener Straße ergänzen, die bereits heute insbesondere auch von älteren Menschen bewohnt wird. Durch das geplante Wohnungsgemeinde in der neuen Wohnanlage soll die Möglichkeit fortgeführt werden, unterschiedliche Wohnbedürfnisse auch die der älteren Menschen zu befriedigen. Insbesondere wird die Schaffung einer sozialen Mitte als Möglichkeit betrachtet, mit anderen Menschen auch aus anderen Generationen in Kontakt zu treten.

Die Wege zu Geschäften für den täglichen Bedarf werden von der Verwaltung auch für die älteren Bevölkerungsschichten als angemessen angesehen.

Es kristallisieren sich zwei unterschiedliche Haltungen in Bezug auf die Sicherung des durchgrünten Blockinnenbereiches heraus.

#### Eingabe

**Zum einen** wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche begrüßt und Befürchtungen geäußert, dass die Qualität der vorhandenen Grünfläche durch das Bauvorhaben eingebüßt werden könnte, in dem sie bsp. in zwei Hälften geteilt würde. Weiterhin werden Bedenken laut, dass das geplante Vorhaben einen Präzedenzfall schaffen könne, der die weitere Bebauung des Innenbereiches ermögliche. Die privaten Gärten stünden nicht als Grünfläche für die Wohnanlage zur Verfügung. Es wird vorgeschlagen, das geplante Gebäude in Richtung Suttner Straße zu verschieben, damit die bestehende Wohnqualität einzelner Anwohner durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Durch die neue Definition des Blockes im nördlichen Bereich des Plangebietes entsteht eine Art "Hof-Block-Situation". Der neu entstehende Innenbereich soll hierbei die Erschließungsfunktion des Winkelbaus übernehmen. Damit unterscheidet sich der Charakter dieser Grünfläche erheblich vom Charakter der Grünfläche im Süden, der durch die Nutzung als private Gartenfläche geprägt ist. Durch den Winkelbau erhält der südliche Teilbereich eine deutliche Fassung und verstärkt den privaten Charakter dieses Bereiches.

Die süd-westlich an das Plangebiet anschließende Grünfläche wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, um diese planungsrechtlich zu sichern. Die Flächen sollen entsprechend der Darstellung

im Flächennutzungsplan als "private Grünfläche" festgesetzt werden. Somit wird eine Bebauung auf die Blockränder beschränkt.

Die Sicherung der vorhandenen Grünfläche im Blockinnenbereich soll nicht als Grünfläche für den geplanten Baukörper dienen. Die beabsichtigte Festsetzung soll die zukünftige Nutzung der Gartenflächen als private Grünflächen entsprechend der heutigen Nutzung regeln und damit eine Bebauung dieses Bereiches ausdrücklich ausschließen.

Der geplante Baukörper und die nördlich gelegenen Freiflächen bilden mit der angrenzenden Wohnanlage und dessen Außenanlagen eine Einheit. Die notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten.

#### Eingabe

**Zum anderen** wird geäußert, dass die Grünfläche in Teilen zugunsten von Bauland auch im südlichen Bereich aufgegeben werden solle.

Die Verwaltung wird dahingehend kritisiert, dass sie mit zweierlei Maß messen würde: Die Verdichtung im Norden des Baublockes auf der einen Seite und die Erhaltung des durchgrüntem Blockinnenbereiches im Süden auf der anderen Seite erscheine willkürlich.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die besondere städtebauliche Situation im Norden des Baublockes, die durch Wohnanlagen geprägt ist, erlaubt an dieser Stelle, den Block neu zu definieren. Der zukünftige Baukörper soll von der Suttner Straße aus erschlossen werden und mit der angrenzenden Wohnanlage eine sinnvolle Einheit bilden, die eine neue " Hof-in-Block-Situation" schafft. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes sieht für diesen nördlichen Bereich des Plangebietes 'Gemischte Bauflächen' vor. Der südliche Bereich wird im FNP als 'Grünflächen' dargestellt.

Die beabsichtigte Festsetzung des südlichen Plangebietes als "Private Grünfläche" soll die für Eilendorf typische Bauweise sichern. Diese Bauweise zeichnet sich durch nahezu geschlossene, kleinteilige Baublocks mit tiefen durchgrüntem Gartenflächen aus. Mit der Festsetzung der Grünfläche soll ausdrücklich eine Bebauung des Blockinnenbereiches vermieden und die Ziele des Flächennutzungsplanes verfolgt werden.

Da der FNP nicht parzellenscharf ist, gilt der beabsichtigte Bebauungsplan trotz der geringfügigen Abweichung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dabei entspricht es der Intention des BauGB, vor Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zunächst Flächen im Innenbereich zu überplanen und zu verdichten.

#### Eingabe

Es wird vorgeschlagen, auf eine Wegeverbindung von der Rödgener Straße aus zum Plangebiet zu verzichten, bzw. eine vorhandene Wegeverbindung zu unterbinden, um den privaten Bereich zu schützen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Ein Weg von der Rödgener Straße aus zum Bauvorhaben ist nicht geplant. Das Gebäude soll über die Suttner Straße erschlossen werden. Vorhandene Wegeverbindungen zu unterbinden sind hierbei nicht Gegenstand des Verfahrens.

### Eingabe

Es wird kritisiert, dass vor Erstellung des Planes die betroffenen Bürger nicht befragt oder informiert wurden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde keine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß BauGB sondern stattdessen eine freiwillige Bürgerinformation durchgeführt. Sie ermöglichte ein frühzeitiges Einbringen von Anregungen und Informationen zur Planung. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zudem in der Offenlage für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Während der Auslegungsfrist können dann erneut Stellungnahmen abgegeben werden.

### **Beteiligung der Behörden**

Es wurden 14 Träger öffentlicher Belange parallel mit dem Beginn der Bürgerinformation am 07.09.2009 über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 02.10.2010 gebeten. Da es sich um eine freiwillige Beteiligung der Behörden handelt, kann auch hier in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung. Insgesamt sind 8 Stellungnahmen eingegangen.

Davon haben 2 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, die keine uneingeschränkte Zustimmung zur Planung der Wohnanlage beinhalten.

Aufgrund der Stellungnahme vom Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, die besagt, dass der Planbereich bislang nicht auf Bodendenkmäler untersucht wurde, wird ein Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen, um diese ggf. sichern zu können.

Der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu entnehmen, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Aus diesem Grund ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wird in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen. Ebenfalls soll in den städtebaulichen Vertrag ein Punkt aufgenommen werden, der das notwendige Vorgehen entsprechend regelt.

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahmen informiert. Das weitere Vorgehen wurde mit ihm abgesprochen.

### **Städtebaulicher Vertrag**

#### Vorgesehene Inhalte

Der städtebauliche Vertrag soll die Inhalte der Stellungnahme vom Kampfmittelbeseitigungsdienst beinhalten sowie

die Bindung des Flurstückes 935 über eine Baulast für die Ansiedlung notwendiger Stellplätze (bei geplanten 12 Wohnungen insgesamt 12 Stellplätze).

Ebenfalls soll der städtebauliche Vertrag die Sicherung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus enthalten und

eine Klausel, die auf eine eventuell gewünschte Versickerung im Plangebiet eingeht, da diese nur möglich wird, wenn ein hydrogeologisches Gutachten für diesen Bereich erstellt wird (siehe hierzu Punkte 3.3.1 und 4.2 in der Begründung).

### **Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 928 - Rödgener Straße / Wamichstraße - in der beschriebenen Form aufzustellen und öffentlich auszulegen.

### **Anlage/n:**

Übersicht

Luftbild

Bebauungsplan Nr. 928

Schriftliche Festsetzungen

Begründung