

Vorlage Federführende Dienststelle: Bauaufsicht Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 63/0003/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 24.08.2011 Verfasser: FB 63/ Dez. III								
Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW; hier: Eingabe einer Anwohnerin									
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Datum</td> <td style="width: 25%;">Gremium</td> <td style="width: 25%;">Kompetenz</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>13.09.2011</td> <td>BüFo</td> <td>Kenntnisnahme</td> <td></td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz		13.09.2011	BüFo	Kenntnisnahme	
Datum	Gremium	Kompetenz							
13.09.2011	BüFo	Kenntnisnahme							

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss Bürgerforum nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Erörterungspunkt Bürgerforum: Baumaßnahme „Gregoriushaus“, Weyhestraße

Eingabe vom 19.07.2011 einer Anwohnerin an das Bürgerforum: Danach sorgt das Bauprojekt und die verschiedenen Pressemitteilungen für Ärger und Unruhe bei den angrenzenden Anwohnern.

Hauptpunkte sind

- 1: *die Fällung der Zeder,*
2. *die überdimensionale Planung*
3. *Verkehr- und Parkplatzsituation*
4. *die Darstellung im Verkaufsprospekt*

Allgemeine Vorabinfo

Das Vorhaben wurde bereits im Bürgerausschuss am 20.02.2009 erläutert. Des Weiteren hat am 02.12.2009 eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden, wo das Vorhaben den Anwohnern des Lousbergviertels vorgestellt wurde.

Da dem geplanten Vorhaben keine öffentlich rechtlichen Belange entgegenstehen, wurde am 22.11.2010 für den Bauabschnitt BA I (Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage) und am 22.02.2011 für den Bauabschnitt Ba II (Umbau und Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus) eine Baugenehmigung erteilt. Diese Baugenehmigungen wurden in Auszügen den angrenzenden Nachbareigentümer zugestellt. Die darauf folgende Klage wurde vom Verwaltungsgericht Aachen abgelehnt, die anschließende Beschwerde vom OVG Münster (Beschluss OVG NRW vom 29.07.2011) zurückgewiesen, **die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung wurde vom OVG bestätigt.**

1: Fällung der Zeder; Die Zeder soll zugunsten der Tiefgarage gefällt werden.

Der Fachbereich Umwelt hat nach eingehender rechtlicher Prüfung im Rahmen eines öffentlichen Vertrages eine Befreiung zum Entfernen der Zeder erteilt. Als Kompensation ist eine Ausgleichszahlung vereinbart worden.

2. Überdimensionale Planung, tief greifende Veränderung der Wohnsituation des Lousbergviertels

Das Antragsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben fügt sich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB planungsrechtlich ein. Sowohl das Verwaltungsgericht Aachen, als auch das OVG Münster bestätigte die planungsrechtliche Zulässigkeit. Es werden keine nachbarschützenden Vorschriften des Bau- und Planungsrecht verletzt.

Die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne

§ 4 BauNVO) einzustufen.

Die maßgeblichen Abstandflächen liegen auf dem Vorhabengrundstück oder auf der öffentlichen Verkehrsfläche, ohne deren Mitte zu überschreiten. Somit werden die nachbarschützenden Gebäudeabstandflächen nach

§ 6 BauO NRW eingehalten.

Das Vorhaben verstößt auch nicht gegen das aus dem Tatbestand des „Sich-Einfügens“ in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzuleitende planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme.

Durch das Bauvorhaben werden keine rücksichtlosen Lärm- und Lichtemission hervorgerufen. Die für das allgemeine Wohngebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm werden eingehalten.

Auch die Lage der Tiefgaragenein- und ausfahrt ist lt. OVG nachbarrechtskonform.

Das genehmigte Vorhaben übt keine erdrückende Wirkung aus. Eine solche Wirkung liegt angesichts der Lage und Größe des Gebäudes nicht vor. Das geplante Vorhaben liegt ca. 10 m von der gegenüberliegenden Bebauung (Weyhestraße) entfernt.

Unter Berücksichtigung der Höhe weiterer Wohnhäuser fällt die Dachhöhe des Vorhabens innerhalb der hier maßstäblichen näheren Umgebung nicht aus dem Rahmen.

3. Verkehrssituation auf der Weyhestraße, die Baumaßnahme verschärft die prekäre Parkplatzsituation

Die momentane Verkehrssituation und durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Verkehr wurde seitens der Verwaltung (FB 61/30) mehrfach untersucht und für unkritisch befunden. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist eine umfassende Neuordnung geplant. Derzeit ist bereits das Parken im Bereich Nizzaallee / Ecke Weyhestraße eingeschränkt worden.

Um den Parkdruck nicht weiter zu erhöhen, ist es verkehrsplanerisch sinnvoll und bauordnungsrechtlich geboten, die nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. (Tiefgarage)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (gebietsbezogener Bedarf)

Sämtliche Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Errichtung von 55 Stellplätzen für 37 Wohneinheiten ist lt. VG Aachen grundsätzlich nicht zu beanstanden. Von der geplanten Tiefgarage und ihrer Zufahrt sind keine unzumutbaren Störungen zu erwarten. Es werden nur vereinzelte Rangier- und Wartevorgänge im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden.

Lt. gutachterlicher Stellungnahme soll ein konfliktfreier Verkehrsablauf durch eine Ampelanlage in der Tiefgarage gewährleistet werden und ein Rückstau in die Weyhestraße verhindert werden.

4. Verkaufsprospekt, Fotomontage Südflügel (erhebliche Differenzen zwischen Planung und baugesetzlicher Vorgaben)

Das Verkaufsprospekt dient der Vermarktung und unterliegt nicht der Prüfung durch die Verwaltung. Die dargestellten Perspektiven sind teilweise nicht identisch mit der erteilten Baugenehmigung. Auch wenn die Perspektive von der Weyhestraße mit der genehmigten Ansicht augenscheinlich übereinstimmt, liegt eine abweichende Darstellung des Südflügels vor. Genehmigt sind 3 Etagen mit nicht ausgebautem Dach.

Das im Verkaufsprospekt dargestellte Staffelgeschoss (Südflügel) zeigt die Zielvorstellung des Bauherrn.

Ein Bauantrag wurde noch nicht gestellt. Eine Baugenehmigung könnte **nur** in Aussicht gestellt werden, wenn eine Zustimmung der direkt angrenzenden Nachbareigentümer vorgelegt würde. Ohne Nachbarmitwirkung ist die dargestellte Ausbildung des Südflügels nicht genehmigungsfähig.

Anlage:

Eingabe der Anwohnerin