

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr: A 61/0164/WP15
Federführende Dienststelle: Planungsamt		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung		AZ:
		Datum: 01.06.2005
		Verfasser: A 61/20 // Dez. III
<b>II. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 726 - Karlsgraben 27 - hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss</b>		
Beratungsfolge:		<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz
22.06.2005	B 0	Anhörung/Empfehlung
30.06.2005	PLA	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr.726-Deliusstraße, I. Änderung - zu ändern und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die II. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 726 - Karlsgraben 27 - öffentlich auszulegen.

(Außerdem beschließt sie aus bezirklicher Sicht, auf die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten.)

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 726-Deliusstraße, I. Änderung - zu ändern und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die II. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 726 - Karlsgraben 27 - öffentlich auszulegen.

(Außerdem beschließt der Planungsausschuss, auf die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten.)

## **Erläuterungen:**

Mit Datum vom 12.Mai 2005 stellt die Eigentümergemeinschaft des Grundstückes Karlsgraben 27, im Stadtbezirk Aachen-Mitte, Flur 82, Flurstück 2036 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 726, damit die Erweiterung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss des Gebäudes von derzeit ca. 490m<sup>2</sup> auf ca. 730m<sup>2</sup> erfolgen kann.

Der derzeitige Mieter des Ladenlokales, eine PLUS-Filiale, hat bereits im Vorjahr zum Ausdruck gebracht, dass das Mietverhältnis unter den derzeitigen Platzverhältnissen nicht mehr verlängert werden kann, da nur bei einer entsprechenden Verkaufsflächengröße die Wirtschaftlichkeit des Lebensmittelmarktes gegeben sei.

Ein Fortfall des Geschäftes würde sich in diesem dicht besiedelten Wohngebiet sehr negativ auf die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung auswirken. Zur Stärkung der Innenstadt als attraktiver Wohnstandort gehören auch die entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten, die an dieser Stelle beibehalten und ausgebaut werden sollten (zumal der Lidl auf dem Löhergraben vor einem halben Jahr geschlossen wurde) .

Es ist vorgesehen, die Verkaufsfläche durch eine 1-geschossige Überbauung der Fläche des vorhandenen Tiefgaragendaches, welche die gesamte Grundstücksfläche einnimmt, zu erweitern.

Gemäß Ziff. 3 der schriftl. Festsetzungen zum Bebauungsplan 726 vom 05.01.1983 sollen die Dachflächen der Tiefgaragen allgemein so hergerichtet werden, dass sie als private Spiel- und Erholungsflächen genutzt werden können.

Das lässt der Zustand des vorhandenen Flachdaches heute nicht zu. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Kiesdachfläche mit Zugang nur über das vorhandene Geschäftslokal. Zudem ist eine Nutzung dieser Fläche als Spiel- und Erholungsflächen durch die Bewohner des Hauses Karlsgraben 27 aufgrund der gegebenen Grundrissituation der Wohnungen ausgeschlossen.

Eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfeldes und des Mikroklimas in diesem innerstädtischen Bereich könnte erfolgen, wenn die Dach- und Wandflächen des geplanten Erweiterungsbaues im Zuge der Baumaßnahme begrünt würden.

Das geplante Vorhaben ist mit den städtebaulichen Zielen, der Stärkung der innerstädtischen Wohnstandorte, vereinbar.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, wird das Planverfahren als Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3, Abs.1 und § 4, Abs. 1 wurde gem. §13, Abs.2,1 abgesehen.

Mit diesem Planverfahren sollen die Festsetzungen für das Grundstück Karlsgraben 27 dergestalt geändert werden, dass die überbaubare Fläche im Erdgeschoss erweitert wird.

Die Festsetzungen zum BP 726 und 726, I. Änderung, werden übernommen. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob die Festsetzung Ziffer 3 der schriftlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 726 - Deliusstraße- vom 05.01.1983 auf die Dachfläche des Erweiterungsbaues übernommen wird.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

**Anlage/n:**

Luftbild

Lagepläne

Schnitte

Erläuterung

Pläne und Begründung werden gesondert versandt.