

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0996/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35041-2012
		Datum:	09.10.2013
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
I. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S-Lütticher Straße / Hasselholzer Weg- (Teil Süd)			
hier: - Empfehlung zum Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
06.11.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung	
07.11.2013	PLA	Anhörung/Empfehlung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung und zur eingeschränkten Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt sie, den Bebauungsplan wie folgt vereinfacht zu ändern:

1. Ergänzung der Festsetzung Private Grünfläche (Zweckbestimmung Spielgelände Waldkindergarten) am südwestlichen Rand des Plangebietes
2. Änderung der Festsetzung der Wohnungsanzahl auf dem Grundstück Am Adamshäuschen 15 von 6 auf 2 Wohnungen
3. Ergänzung einer Baufläche auf dem Grundstück Am Adamshäuschen 10
4. Ergänzung einer Baufläche auf dem Grundstück Preusweg 134

Sie empfiehlt dem Rat, die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S -Lütticher Straße/Hasselholzer Weg- (Teil Süd) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung und zur eingeschränkten Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt er, den Bebauungsplan wie folgt vereinfacht zu ändern:

1. Ergänzung der Festsetzung Private Grünfläche (Zweckbestimmung Spielgelände Waldkindergarten) am südwestlichen Rand des Plangebietes
2. Änderung der Festsetzung der Wohnungsanzahl auf dem Grundstück Am Adamshäuschen 15 von 6 auf 2 Wohnungen
3. Ergänzung einer Baufläche auf dem Grundstück Am Adamshäuschen 10
4. Ergänzung einer Baufläche auf dem Grundstück Preusweg 134

Er empfiehlt dem Rat, die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S -Lütticher Straße/Hasselholzer Weg- (Teil Süd) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

I. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S -Lütticher Straße/Hasselholzer Weg- (Teil Süd)

**hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung
Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

1. Bisheriger Verlauf des Verfahrens

1.1. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 894 S – Lütticher Straße, Hasselholzer Weg, (Teil Süd) - ist seit dem 20.05.2009 rechtskräftig. Der Plan wurde auf der Basis des Rahmenkonzeptes zum Aachener Südviertel aus dem Jahr 2005 erarbeitet.

Im Plangebiet wurden einzelne Doppelhäuser mit der Festsetzung von Einzelhäusern überplant. In den meisten Fällen sind die Grundstücke und Bauflächen zwar so dimensioniert, dass auch zwei Einzelhäuser errichtet werden könnten, nur bei den Häusern Preusweg 110b, 106, 106b sowie Am Adamshäuschen 15f und 15g sind die Grundstücksbreiten zu gering, um nach Abgang der derzeitigen Bebauung ein Einzelhaus errichten zu können. Beim Bebauungsplan Nr. 894 N hat das OVG NW bei vergleichbaren Festsetzungen im Rahmen einer Normenkontrolle Abwägungsfehler angenommen, da die Belange der Eigentümer in der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt wurden.

Um die Belange der Eigentümer in der Abwägung stärker zu berücksichtigen soll dieser Plan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB so geändert werden, dass keine Doppelhäuser überplant werden. Auf einzelnen Grundstücken, bei denen in den Festsetzungen der tatsächliche Wert der Grundstücksgrößen geringfügig überschritten wird, soll die Festsetzung an den Bestand angepasst werden. Auf einem Grundstück soll die Anzahl der Wohneinheiten nach oben korrigiert werden, weil der tatsächliche Bestand nicht korrekt berücksichtigt worden war.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte in Ihrer Sitzung am 16.01.2013 empfohlen, den Entwurf der I. Änderung öffentlich auszulegen, der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.01.2013 die öffentliche Auslegung beschlossen.

Diese hat in der Zeit vom 04.03.2013 bis 05.04.2013 stattgefunden.

1.2. Beratung in der Bezirksvertretung und im Planungsausschuss, November 2013

In der Sitzung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 6.11.2013 haben Anwohner aus dem Plangebiet in der Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner Fragen zur Planung (Ergänzung von je einem Baufeld auf den Grundstücken Preusweg 134 und Am Adamshäuschen 10) sowie zur zugehörigen Abwägung gestellt. Diese wurden z. T. in der Sitzung beantwortet, eine Frage wurde schriftlich abgegeben **und im Anschluss an die Sitzung durch die Verwaltung schriftlich beantwortet**. Da die Vorlage sehr umfangreich ist und die Vorbereitungszeit für die Bezirksvertretung nicht ausreichend war, wurde der Punkt von der Tagesordnung genommen und auf die nachfolgende Sitzung vertagt. Der Planungsausschuss hat ebenfalls den Punkt nicht beraten und auf die nächste Sitzung vertagt.

Direkt im Anschluss an die Einwohnerfragestunde hat ein Gespräch zwischen den Anwohnern und der Verwaltung stattgefunden, im Nachgang dazu fand am 11.11.2013 ein Gesprächstermin in der Verwaltung statt. Die Anwohner haben u.a. auf aus ihrer Sicht fehlerhafte Darstellungen in der Abwägung hingewiesen, zudem sei die Beeinträchtigung ihrer Grundstücke, die sich aus einer zusätzlichen Bebauung ergibt, in der Abwägung nicht ausreichend dargestellt worden.

Aus der Bezirksvertretung wurde angeregt, die Hintergründe der Verwaltungsgerichtsverfahrens darzustellen. (siehe hierzu neuer Gliederungspunkt 1.3)

1.3. Verwaltungsgerichtsverfahren

Im Plangebiet befindet sich ein etwa 2500 qm großes Grundstück, für das der Eigentümer eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit Satteldach auf dem vorderen Teil des Flurstücks außerhalb der überbaubaren Fläche gestellt hat. Gegen den Ablehnungsbescheid hat er Klage erhoben, die derzeit vor dem Verwaltungsgericht Aachen anhängig ist. Im Rahmen dieses Verfahrens wird voraussichtlich auch der der Entscheidung zu Grunde liegende Bebauungsplan auf seine Rechtmäßigkeit geprüft. Im Rahmen dieses Sachverhaltes wurden im gesamten Plangebiet das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und festgesetzten überbaubaren Flächen überprüft.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)BauGB

2.1 Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung haben drei Bürger Eingaben zur Planung gemacht. Das Abwägungsdokument dazu ist in der Anlage beigefügt (Eingaben Nr. 1-3). Da diese Änderung keine Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange betrifft, wurde auf die Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB verzichtet.

2.2 Vereinfachte Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen an vier Stellen nach der Offenlage Änderungen am Plan vorgenommen werden. Diese werden unter Punkt 2.1 bis 2.4 beschrieben. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Aus diesem Grund wurde von der erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen und die betroffenen Eigentümer angeschrieben und um einen Stellungnahme zur Planung gebeten.

2.2.1 Waldkindergarten:

Innerhalb der Grünfläche am südlichen Abschnitt des Preusweges (derzeit Kneipp-Gelände) sollen in Kürze zwei Bauwagen für einen Waldkindergarten aufgestellt werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan soll daher im westlichen Abschnitt von „Private Grünfläche (Erholungsgelände)“ in „Private Grünfläche (Spielgelände Waldkindergarten)“ geändert werden.

Im beiliegenden Planausschnitt (Anlage 6, Abb. 1) ist zeichnerisch dargestellt, wie der Entwurf des Bebauungsplanes geändert werden soll. Die Planbegründung wurde entsprechend korrigiert.

Die betroffene Öffentlichkeit wurde über die beabsichtigte Änderung informiert und um Stellungnahme gebeten. Bedenken gegen die Änderung wurden nicht vorgebracht, von einzelnen Anwohnern wurde das Vorhaben ausdrücklich begrüßt.

Das Landesamt für Ökologie, Bodenordnung, Forsten in Recklinghausen und das Regionalforstamt Rureifel/Jülicher Börde in Hürtgenwald wurden als betroffene Behörden an der Planung beteiligt. Bedenken gegen die Änderung wurden nicht vorgebracht.

2.2.2. Wohnungsanzahl auf einem Grundstück

Aufgrund der Eingabe eines Anwohners während der Öffentlichen Auslegung soll eine fehlerhafte Festsetzung der Wohnungsanzahl korrigiert werden. Für das Grundstück Am Adamshäuschen Nr. 15 wurde gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Am Adamshäuschen Nr. 13 die Festsetzung für die maximale Wohnungsanzahl festgelegt. Irrtümlich wurde dabei für beide Grundstücke ein gemeinsamer Wert gewählt.

Aus den Akten geht hervor, dass das Gebäude als Wohnhaus mit Einliegerwohnung genehmigt wurde, während das Nachbargebäude als Mehrfamilienhaus geplant und genehmigt worden ist. Aus diesem Grund soll die Festsetzung der Wohnungsanzahl für dieses Grundstück entsprechend dem genehmigten Bestand von 6 auf 2 Wohnungen geändert werden und damit an die planerische Zielsetzung der Sicherung eines Gebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern angepasst werden. Das Mehrfamilienhaus entspricht nicht der planerischen Zielsetzung, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen aber die genehmigten Vorhaben im Bestand gesichert werden.

Im beiliegenden Planausschnitt (Anlage 6, Abb. 2) ist zeichnerisch dargestellt, wie der Rechtsplan geändert werden soll. Die Planbegründung soll entsprechend korrigiert werden.

Die Grundstückseigentümerin wurde an der Planung beteiligt, eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

2.2.3 neue Bauflächen „Am Adamshäuschen 10“ und „Preusweg 134“

Während der öffentlichen Auslegung hatte der Eigentümer des ca. 2.500 qm großen Grundstückes Am Adamshäuschen 10 angeregt, neben dem vorhandenen Wohngebäude eine überbaubare Fläche für ein weiteres Wohngebäude vorzusehen. In einem Ortstermin, den das Verwaltungsgericht Aachen im Zusammenhang mit dem o.g. anhängigen Verfahren durchgeführt hatte, wurde deutlich, dass das Verhältnis der Grundstücksgröße zu der vorgesehenen baulichen Ausnutzbarkeit Bedenken des Gerichtes begegnet.

Die Überprüfung des gesamten Plangebietes unter diesem Aspekt hat ergeben, dass es nur noch auf zwei verhältnismäßig großen Grundstücken die Möglichkeit gäbe, ein weiteres Gebäude zu errichten, ohne die städtebauliche Figur und die vorhandene Vegetation zu beeinträchtigen. Aus diesen Gründen soll auf den Grundstücken „Am Adamshäuschen 10“ und „Preusweg 134“ je eine weitere überbaubare Fläche festgesetzt werden. (Anlage 6, Abb. 3 und 4)

Die betroffene Öffentlichkeit wurde an der Planung beteiligt. Im Fall des Grundstückes „Am Adamshäuschen 10“ kam es im Laufe des Änderungsverfahrens aufgrund einer Eingabe des Eigentümers zu einer Verschiebung des Baufensters an den südöstlichen Rand des Grundstückes. Nach dieser neuen Positionierung des Baufensters wurden die von der Planung betroffenen Eigentümer wiederum an der Planung beteiligt. Während in der ersten Beteiligung keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden, haben in der zweiten eingeschränkten Beteiligung, als das

geplante Baufenster bis auf 6 m an die gemeinsame Grenze gerückt wurde, vier Anwohner Bedenken gegen diese Verschiebung vorgebracht. (Eingaben Nr. 4-6).

Gegen die Baufläche auf dem Grundstück Preusweg 134 haben fünf Nachbarn konkrete Bedenken vorgebracht (Eingaben Nr. 7-11).

Das Abwägungsdokument dazu ist in der Anlage beigefügt. Da diese Änderung keine Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange betreffen, wurde auf die Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB verzichtet.

3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S -Lütticher Straße/Hasselholzer Weg- (Teil Süd) sollen einzelne Festsetzungen, die den Bestand überplanen, so geändert werden, dass alle vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert sind. Dennoch soll auch dem Ziel Rechnung getragen werden, die noch vorhandene großzügige und villenartige Struktur zu sichern. Durch die vereinfachten Änderungen der I. Änderung soll zum einen die Möglichkeit geschaffen werden, auf der städtischen Grünfläche im Plangebiet einen Waldkindergarten mit Platz für etwa 20 Kinder zu schaffen. Zum anderen soll die irrtümlich getroffene Festsetzung von 6 Wohnungen auf dem Grundstück Am Adamshäuschen 15 auf 2 Wohnungen geändert werden.

Darüber hinaus sollen auf zwei Flächen zusätzliche Baufenster festgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für die so geänderte I. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S I -Lütticher Straße/Hasselholzer Weg- (Teil Süd) den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Planausschnitte mit Darstellung der vereinfachten Änderungen
7. Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
8. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung