

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0021/WP17 Status: öffentlich AZ: 35004-2010 Datum: 31.07.2014 Verfasser: Dez. III / FB 61/20						
<b>Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung -          hier: Antrag vom 15.07.2014</b>							
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>26.08.2014</td> <td>BüFo</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	26.08.2014	BüFo	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz					
26.08.2014	BüFo	Kenntnisnahme					

**Beschlussvorschlag:**

Das Bürgerforum nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Es empfiehlt dem Planungsausschuss im Rahmen der durch das Baugesetzbuch geforderten Abwägung die Bedenken und Anregungen zu behandeln.

## **Erläuterungen:**

Die Beschwerdeführer beziehen sich auf ein laufendes Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung -. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Rechtsplanentwurfs wurde von den gleichen Personen bereits eine Eingabe abgegeben, die sie ihrem Antrag an das Bürgerforum beigefügt haben. Der Antrag zum Bürgerforum wird mit weiteren Überlegungen und Fragen ergänzt.

### Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren:

Der Gesetzgeber hat durch den § 13 a BauGB die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens eingeräumt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. In einem vorwiegend bebauten Gebiet, bei dem sich aus der vorhandenen Eigenart ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, ist naturgemäß der Eingriff in den Naturhaushalt gering. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da zusätzliche Bebauung lt BauGB keinen Eingriff darstellt. Die Entbehrlichkeit eines Umweltberichtes entbindet die Gemeinde jedoch nicht im Rahmen der Abwägung die umweltrelevanten Belange zu berücksichtigen. Wie in der Begründung dargelegt, wurden die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser auf der Grundlage des Rechtsplanentwurfes betrachtet und bewertet.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nicht an eine Zeitvorgabe gebunden. Der Gemeinde obliegt es, in welchen Zeiträumen das Verfahren durchgeführt wird.

Die Forderung der Beschwerdeführer eine Umweltprüfung durchzuführen, ist weder rechtlich vorgesehen noch fachlich erforderlich. Die Betrachtungen der Umweltbelange beziehen sich auf die Planung des Rechtsplanentwurfes und stellen damit den aktuellen Stand dar.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Da bei Bestandsgebieten die Betroffenheit der Anwohner sehr hoch ist, hatte die Verwaltung empfohlen, die Bürgerinnen und Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. In der Zeit vom 28.06.2010 bis 09.07.2010 wurde daher die Vorplanung öffentlich ausgestellt und im Internet eingestellt. Die gesetzlich geforderte öffentliche Auslegung des Rechtsplanentwurfes wurde vom 19.05.2014 bis zum 20.06.2014 durchgeführt. Darüber hinaus waren die Sitzungen des Planungsausschusses und der Bezirksvertretung, bis auf die Programmberatung, öffentlich zugänglich.

Die Kritik, die Anwohner seien zu wenig beteiligt worden, ist nicht zutreffend.

### Planentwicklung vom Vorentwurf zum Rechtsplanentwurf

Im Rahmen der Konkretisierung des Rechtsplanentwurfes wurde das Nachverdichtungspotential nach § 34 BauGB Baugesetzbuch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geprüft. Gleichzeitig wurden die rückwärtigen Gartenbereiche auf ihre ökologische Wertigkeit hin betrachtet. Für jedes zusammenhängende unbebaute Gebiet wurde das Baurecht gegenüber dem Erhalt von Grünfläche bewertet. Ergebnis ist, dass aufgrund eines beachtlichen Baumbestandes, der Größe des unbebauten

Gebietes und des Fehlens von Erschließungswegen für zwei Freibereiche der Erhalt der Freifläche höher bewertet wird als das Baurecht (siehe Anlage Neubaupotential Rechtsplanentwurf). Für alle anderen rückwärtigen Bereiche reichen die städtebaulichen Gründe nicht aus, um eine Wegnahme des Baurechts zu begründen. So sind die Gartenbereiche z.B. am Soerser Weg 32 und 34 bereits durch einen Weg erschlossen. Bei einer Bauvoranfrage musste leider festgestellt werden, dass ein ortsbildprägender und besonders schützenswerter Nussbaum im Gartenbereich Soerser Weg 32 aufgrund einer Erkrankung eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt wurde. Hinzukommt, dass dort eine Bebauung in zweiter Reihe (das Gebäude eines Beschwerdeführers Soerser Weg 24 und Soerser Weg 32) und dritter Reihe (Soerser Weg 34) bereits besteht. Aufgrund der genannten Gründe und der geringen Größe eines zusammenhängenden unbebauten Bereiches wurden hier zwei Baufelder im Rechtsplanentwurf ergänzt.

Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses zwischen Baurecht gemäß § 34 BauGB und dem Erhalt von Grünstrukturen wurden im Rechtsplanentwurf gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung mehr Baufelder für Neubebauung festgesetzt. Entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer sind jedoch bereits im Vorentwurf 7 zusätzliche Baufelder für die Errichtung von Neubauten auf ungeteilten Grundstücken vorgeschlagen worden (siehe Anlage Neubaupotential Vorentwurf). Im Rechtsplanentwurf wurden insgesamt 13 Baufelder für Neubauten auf ungeteilten Grundstücken festgesetzt (Siehe Anlage Neubaupotential Vorentwurf). Gleichzeitig wurde jedoch die Summe aller Bauflächen reduziert.

Die Kritik der Beschwerdeführer, die zulässige Neuversiegelung im Rechtsplanentwurf wäre gegenüber dem Vorentwurf derart groß, dass die städtebauliche Zielsetzung nicht mehr gewährleistet ist, trifft mengenmäßig und inhaltlich nicht zu.

Es wurden die überbaubaren Flächen aus dem Plan der frühzeitigen Beteiligung mit dem Rechtsplanentwurf aus der öffentlichen Auslegung mit einander verschnitten (Siehe hierzu Anlage Flächendifferenz überbaubare Fläche). Die überbaubaren Flächen sind mit dem aktuellen Rechtsplanentwurf in seiner Gesamtsumme um 870 m<sup>2</sup> kleiner als im Plan, der 2010 als Vorentwurf öffentlich ausgestellt wurde.

Nach wie vor werden die städtebaulichen Ziele durch die Festsetzungen sichergestellt:

- Sicherung der geordneten Struktur und des vorhandenen Charakters
  - => Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, die vorwiegend an eine Einfamilienhausstruktur angepasst ist und Bestandsicherung;
- Erhaltung der Bebauung auf großzügigen Grundstücken
  - => Festsetzung von Mindestgrundstücken, vorwiegend 600 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> wie im Vorentwurf und Bestandsicherung;
- Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung
  - => Festsetzung der überbaubaren Fläche, Neubaufächen nur in Abwägung der Belangen der Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen und Bestandsicherung;
- Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung

=> Anzahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen und überbaubare Fläche;

Die Kritik der Beschwerdeführer, die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes würden nicht mehr verfolgt und der B-Plan wäre ein „Verdichtungsplan“, ist – wie oben ausführlich dargelegt - nicht zutreffend.

#### Wohneinheiten

Die Beschwerdeführer fragen an, ob die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 WE auf den nur privat erschlossenen Grundstücken ausgeschlossen ist. Dies ist zutreffend. Die Gebäude in zweiter, dritter und vierter Reihe sind ausschließlich über private und enge Wege erschlossen. Diese Wege sind nur für geringe Frequentierungen geeignet. Daher soll festgesetzt werden, dass in den rückwärtigen Bereichen je Gebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Die Beschwerdeführer fragen an, ob die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 WE auf den an öffentlichen Straßen gelegenen Grundstücken ausgeschlossen ist. Dies ist zutreffend. Prinzipiell sollen in den Gebäuden entlang den öffentlichen Verkehrsflächen maximal 3 Wohneinheiten zulässig sein. Für alle Gebäude, die über mehr als 3 genehmigte Wohnungen verfügen, soll die genehmigte Wohnungsanzahl festgesetzt werden.

#### Garagen

Die Beschwerdeführer fragen an, ob Garagen, Carports und Stellplätze in den rückwärtigen Bereichen zulässig sind.

Der Bebauungsplan trifft nur eine Aussage zum ruhenden Verkehr für die Grundstücke, die direkt an den Verkehrsflächen liegen. Um die Großzügigkeit der Straßenräume zu erhalten sollen in den Vorgärten zwar ausnahmsweise Stellplätze, aber keine raumbildenden Carports und Garagen zulässig sein. Die Errichtung von Stellplätze, Carports und Garagen wird zusätzlich auf die überbaubare Fläche und auf den Bauwich begrenzt, wodurch die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke in der ersten Reihe freigehalten werden.

Für alle anderen Grundstücke, die nicht direkt an einer Verkehrsfläche liegen, also in zweiter, dritter und vierter Reihe, trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Stellplätze, Carports und Garagen werden hier gemäß § 34 BauGB und gemäß der Landesbauordnung NRW beurteilt.

#### Erhalt von Bäumen

Im Bebauungsplan werden 35 Bäume als ortsbildprägend und besonders erhaltenswert festgesetzt. Der Erhalt des darüber hinaus vorhandenen Baumbestandes wird durch die Baumschutzsatzung sichergestellt.

#### Verdichtung im Innenbereich

Im Sinne von § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Gleichzeitig wird das Ziel der Erhaltung der durchgrünten Siedlung am Soerser Weg verfolgt.

Im Bebauungsplanverfahren werden in Abwägungsprozessen vielfältige und widersprechende Belange bearbeitet und bewertet. Der Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – berücksichtigt sowohl die Bedürfnisse und das Erfordernis einer Nachverdichtung. Die Nachverdichtung wird jedoch begrenzt zugunsten der Sicherung eines lockeren und durchgrünten Siedlungsbereiches. Für jedes weitere Plangebiet in der näheren Umgebung des Soerser Weges wird die Abwägung zwischen Bebauung und Freiraum an den konkreten städtebaulichen Entwürfen geführt.

#### Flächennutzungsplan FNP und Klimaschutz

Der FNP der Stadt Aachen aus dem Jahre 1980 stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Wohnbauflächen“ dar. Nur im Einmündungsbereich des Soerser Weges auf die Krefelder Straße ist eine Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und setzt „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die kleine Grünfläche am Einmündungsbereich des Soerser Weges ist als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

In dem noch nicht gültigen aber bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlichten neu aufgestellten FNP werden Grünflächen, die kleiner als 5.000 m<sup>2</sup> sind, nicht mehr dargestellt. Für den Planbereich wird daher ausschließlich „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan widerspricht auch nicht dem neu aufgestellten FNP.

Die Kritik der Beschwerdeführer, die geplante Nachverdichtung wäre mit den Zielen des Landschaftsschutzes und dem Schutz des Stadtklimas nicht vereinbar, trifft nicht zu. Das Gegenteil ist der Fall: ohne „Nachverdichtung im Augenmaß“ kann der Schutz des Freiraums bzw. der Landschaft im Stadtgebiet - auch in der Soers - nicht gewährleistet werden. Bei solchen Planungen gilt es dann, die stadtklimatischen Belange zu integrieren und verträgliche bzw. tolerierbare Lösungen umzusetzen; auch dies wird mit der vorliegenden Planung gewährleistet.

#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Antragsschreiben
4. Neubaupotential und Flächendifferenz