

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0103/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35054-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	09.12.2014
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
Bebauungsplan Nr. 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße - hier: - Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens - Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.01.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	
15.01.2015	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 zur Kenntnis. Sie stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann und empfiehlt dem Planungsausschuss für den Bebauungsplan Nr. 531 die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 8 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße – in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 zur Kenntnis. Er stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann und empfiehlt dem Planungsausschuss für den Bebauungsplan Nr. 531 die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 8 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße – in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße - hier: Offenlagebeschluss

1. Planungsanlass

Bei der aufzuhebenden Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 531, der am 02.05.1966 rechtsverbindlich wurde. Diese wird begrenzt im Westen durch die Heerleener Straße, im Norden durch die Valkenburger Straße, im Osten durch die Halifaxstraße und im Süden durch die Grundstücke Heerleener Straße 24-28, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind.

Der Bebauungsplan setzt für den betreffenden Bereich ein - Sondergebiet für Läden - fest. In den letzten Jahren ließ sich eine Einzelhandelsnutzung hier jedoch nicht aufrechterhalten. Daher steht das Ladenlokal im Gebäude Heerleener Straße 30 seit längerer Zeit leer. Der Eigentümer beabsichtigt, in dem Gebäude, in dem sich im Obergeschoss bereits Wohnungen befinden komplett zu einem Wohnhaus mit Studentenappartements umzunutzen. Dies ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Der Eigentümer beantragte daher, die Aufhebung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück. In den benachbarten Räumen des Gebäudes Valkenburger Straße 1-3 befinden sich eine Sparkassenfiliale und ein Pizzaservice. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz, sie sollen aber auch weiterhin zulässig sein und nicht eingeschränkt werden.

Da sich die räumlichen Gegebenheiten eine Einzelhandelsnutzung nicht mehr zukunftsfähig darstellen lassen, soll an der Festsetzung Sondergebiet für Läden nicht festgehalten werden. Durch die Aufhebung dieses Teilbereichs soll eine Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB entstehen, sodass sowohl Wohnnutzungen als auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

2. Auswirkungen der Teilaufhebung

Im Zuge des Verfahrens zur Teilaufhebung ist zu prüfen, welche Auswirkungen sich durch die Aufhebung der Festsetzungen ergeben. Dies sind in erster Linie Auswirkungen auf die bauliche Nutzung der Grundstücke. Hier würden künftig Vorhaben nach der Aufhebung auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Eine Wohnnutzung wäre dann zulässig, da sich diese aus der Umgebung ableiten ließe. Nicht gewollte Nutzungen wie z.B. eine Tankstelle, die nach dem gültigen Bebauungsplan zulässig wäre, wären nicht mehr zulässig. Das Maß der Nutzung, welches heute mit einem Vollgeschoss festgesetzt ist, könnte erhöht werden, da sich in der unmittelbaren Umgebung zweigeschossige und viergeschossige Wohngebäude befinden. Dies würde sich jedoch nicht nachteilig auf die städtebauliche Situation oder auf die Umgebung

auswirken, da sich die angrenzenden Grundstücke in ausreichendem Abstand befinden und größtenteils durch Verkehrsflächen getrennt sind. Es gelten nach wie vor die Abstandflächenregeln der Bauordnung NRW.

Auch die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Form einer Umweltprüfung zu untersuchen. Diese Prüfung hat jedoch ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind. Die vorhandenen Verkehrslärmbelastungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Teil-Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße – entstehen der Stadt Aachen keine Kosten. Der Eigentümer und Bauherr für die Umnutzung des Gebäudes Heerleener Straße 30 trägt die Kosten für Planungsleistungen durch ein Stadtplanungsbüro. Er übernimmt weiterhin die verwaltungsinternen Kosten, wozu er sich mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB verpflichtet hat (Planungskostenübernahmevertrag).

4. Offenlagebeschluss

Durch die Teil-Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße - soll die Festsetzung - Sondergebiet für Läden - aufgegeben werden und die Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum geschaffen werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB abgesehen werden, da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße - das Verfahren zur Teilaufhebung einzuleiten und die Teilaufhebung des o.g. Bereichs in der vorliegenden Form gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes zur Teilaufhebung
4. Entwurf der Begründung zur Teilaufhebung