

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0141/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35061-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	18.02.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 658 - Adlerberg - hier: - Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens - Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.03.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	
26.03.2015	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – zur Kenntnis. Sie stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB verzichtet werden kann und empfiehlt dem Planungsausschuss, für den Bebauungsplan Nr. 658 – Adlerberg – die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 658 - Adlerberg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – zur Kenntnis. Er stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB verzichtet werden kann und beschließt für den Bebauungsplan Nr. 658 – Adlerberg – die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 658 - Adlerberg - in der vorgelegten Fassung.

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:

1. Anlass der Teilaufhebung

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – zwischen den Straßen Benediktinerstraße, Hauptstraße und Adlerberg ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Ziel war die Entwicklung eines verdichteten Bereichs mit gewerblichen Nutzungen zur Ergänzung des Burtscheider Ortszentrums. Da jedoch der Bedarf an gewerblichen Flächen im Bereich Burtscheider Markt / Kapellenstraße offenbar ausreichend gedeckt ist, und dieser im gesamten Stadtgebiet tendenziell rückläufig ist, hat sich das Kerngebiet nicht in die ursprünglich geplante Richtung entwickelt. Vielmehr handelt es sich bei den innerhalb des Kerngebiets liegenden Altbauten an der Ecke Hauptstraße / Adlerberg um Wohngebäude ohne kerngebietstypische Nutzungen. Ebenso handelt es sich bei den in Bau befindlichen Gebäuden im Bereich Benediktinerstraße / Hauptstraße um eine Wohnanlage mit nur einzelnen gewerblichen Einheiten im EG. Auch das nördlich und östlich an das festgesetzte Kerngebiet angrenzende städtebauliche Umfeld entspricht von der Art der Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet.

Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass die beabsichtigte Entwicklung eines gemischt genutzten Bereichs mit kerngebiets-typischen Gewerbebetrieben (Handel, Dienstleistung, Büros etc.) in Zukunft noch eintreten wird. Eine solche Entwicklung wäre städtebaulich auch nicht sinnvoll, da es sich um ein ruhiges Wohngebiet mit wenig leistungsfähiger verkehrlicher Erschließung handelt. Um das Planungsrecht an die veränderte städtebauliche Entwicklung anzupassen, soll der Bebauungsplan im Bereich der MK-Festsetzung aufgehoben werden.

2. Auswirkungen der Teilaufhebung

Da sich im Bereich der Teilaufhebung der Durchführungsplan Nr. 403 aus den 1950er-Jahren befindet, der bisher nicht formal aufgehoben wurde, wäre dieser nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 wieder anzuwenden. Er setzt Fluchtlinien fest, die in dieser Form nicht realisiert wurden. Darüber hinaus ist er aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers rechtsmangelbehaftet und würde einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Der Durchführungsplan soll daher parallel zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 ebenfalls formal aufgehoben werden. Der Planungsausschuss der Stadt beschloss am 20.01.2011 bereits die Einleitung des Aufhebungsverfahrens.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 sowie des alten Durchführungsplans würden für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben die Einfügenskriterien des § 34 BauGB gelten. Da die nähere Umgebung des Aufhebungsbereichs einem Allgemeinen Wohngebiet i. S. § 4 BauNVO entspricht, wären nach der Aufhebung auch reine Wohngebäude zulässig. Nur in Kerngebieten zulässige Hotels, Geschäfts- oder Bürogebäude dagegen wären unzulässig.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung würde die Teilaufhebung keine wesentliche Veränderung darstellen. Nennenswerte Auswirkungen für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke bzw. potentielle Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten. Die

Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB sowie der BauO NRW sind in diesem Fall ausreichend. Auch der Entfall der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans im Aufhebungsbereich (GRZ/GFZ, Baugrenzen, Dachneigung) hätte keine negativen städtebaulichen Folgen.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange hat.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

4. Offenlagebeschluss

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – soll die planungsrechtliche Situation an die veränderte städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Die Festsetzung „Kerngebiet (MK)“ soll durch eine Beurteilung nach § 34 BauGB ersetzt werden, die auch die Errichtung von reinen Wohngebäuden zulässt.

Die Teilaufhebung soll im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB verzichtet werden, da sich die Teilaufhebung nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 658 - Adlerberg – 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