

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0522/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 02.08.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - nach § 13 BauGB hier: <ul style="list-style-type: none"> - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden - Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung 										
Beratungsfolge: TOP: __ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.08.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.09.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	01.09.2016	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
31.08.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
01.09.2016	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis.

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

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 968 Weißhausstraße / Höfchensweg - nach § 13 BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Kenntnis.

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

Er beschließt gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 968 Weißhausstraße / Höfchensweg - nach § 13 BauGB in der vorgelegten Fassung.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden.

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. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Der Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 28.02.2008 beschlossen, für das Gebiet Weißhausstraße / Höfchensweg einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten (**Programmberatung**). Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich in ihrer Sitzung am 02.04.2008 dem Beschluss des Planungsausschusses an. Zu diesem Zeitpunkt lag jedoch noch kein Vorentwurf der Bebauungsplanfestsetzungen vor.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 die Verwaltung erneut beauftragt, für das Plangebiet – Weißhausstraße / Höfchensweg – einen Bebauungsplan zu erarbeiten (**erneute Programmberatung**), da sich der Verfahrensbereich leicht geändert hatte und die Planaufstellung nunmehr im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen sollte. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich in ihrer Sitzung am 06.05.2015 diesem Beschluss angeschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** fand statt in der Zeit vom 08.06. bis 19.06.2015. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 08.06. bis 13.07.2015 beteiligt.

In seiner Sitzung am 17.03.2016 fasste der Planungsausschuss den **Aufstellungs- und Offenlagebeschluss** für den geänderten Geltungsbereich. Außerdem beschloss der Planungsausschuss die parallele Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Wiesengrundstücks am Höfchensweg gegenüber der Einmündung der Trautnerstraße. In ihrer Sitzung am 09.03.2016 hatte die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Empfehlung hierzu gegeben.

Die **öffentliche Auslegung** der Planung fand statt in der Zeit vom 02.05.2016 bis 03.06.2016. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum beteiligt.

Die Entscheidung über ein am 12.05.2014 für das Grundstück Piusstraße 8-14 beantragtes Bauvorhaben (Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich) wurde zurückgestellt, da es den Zielen des Bebauungsplans entgegensteht, insbesondere dem Ziel „Erhalt der Grünstrukturen“. Der Rat der Stadt hat am 11.03.2015 eine **Veränderungssperre** für das Grundstück beschlossen. Der Bebauungsplan muss bis zum Ende der Geltungsdauer der Veränderungssperre am 11.04.2017 zur Rechtskraft gebracht werden, um das Bauvorhaben rechtssicher ablehnen zu können.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 02.05.2016 bis 03.06.2016 stattgefunden. Insgesamt sind sieben Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zur Planung eingegangen.

Drei der Schreiben beziehen sich auf die geplante Bebauung der bisher unbebauten Wiesenfläche am Höfchensweg gegenüber der Einmündung der Trautnerstraße. Eine Bebauung des Grundstücks wird kritisch gesehen aufgrund von Umweltbelangen (Kaltluftabfluss, Artenschutz), aus städtebaulichen Gründen (sehr große überbaubare Fläche, ungünstige Lage der Erschließung im Süden, zu schmale Zufahrt im Norden) und aus formalen Gründen (Anwendung des vereinfachten Verfahrens unzulässig). Die umweltrechtlichen und städtebaulichen Bedenken werden von der Verwaltung nicht geteilt. Nach einer juristischen Prüfung erscheint jedoch die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB rechtlich nicht sicher, sofern die Planung auch Baurecht für ein im baulichen Außenbereich liegendes Grundstück schaffen soll. Dies wäre bei dem unbebauten Grundstück am Höfchensweg der Fall. Die Verwaltung empfiehlt daher, das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen und in einem separaten Bebauungsplanverfahren zu entwickeln. Die Schaffung von Baurecht auf einem unbebauten Grundstück im Außenbereich gehört nicht zu den Zielen des Bebauungsplans.

Weitere Anregungen der Öffentlichkeit sind eine leichte Erweiterung der überbaubaren Fläche, eine Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl von zwei auf drei sowie eine weitere Baumöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich. Ein Eingabesteller äußert allgemeine Kritik an den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit).

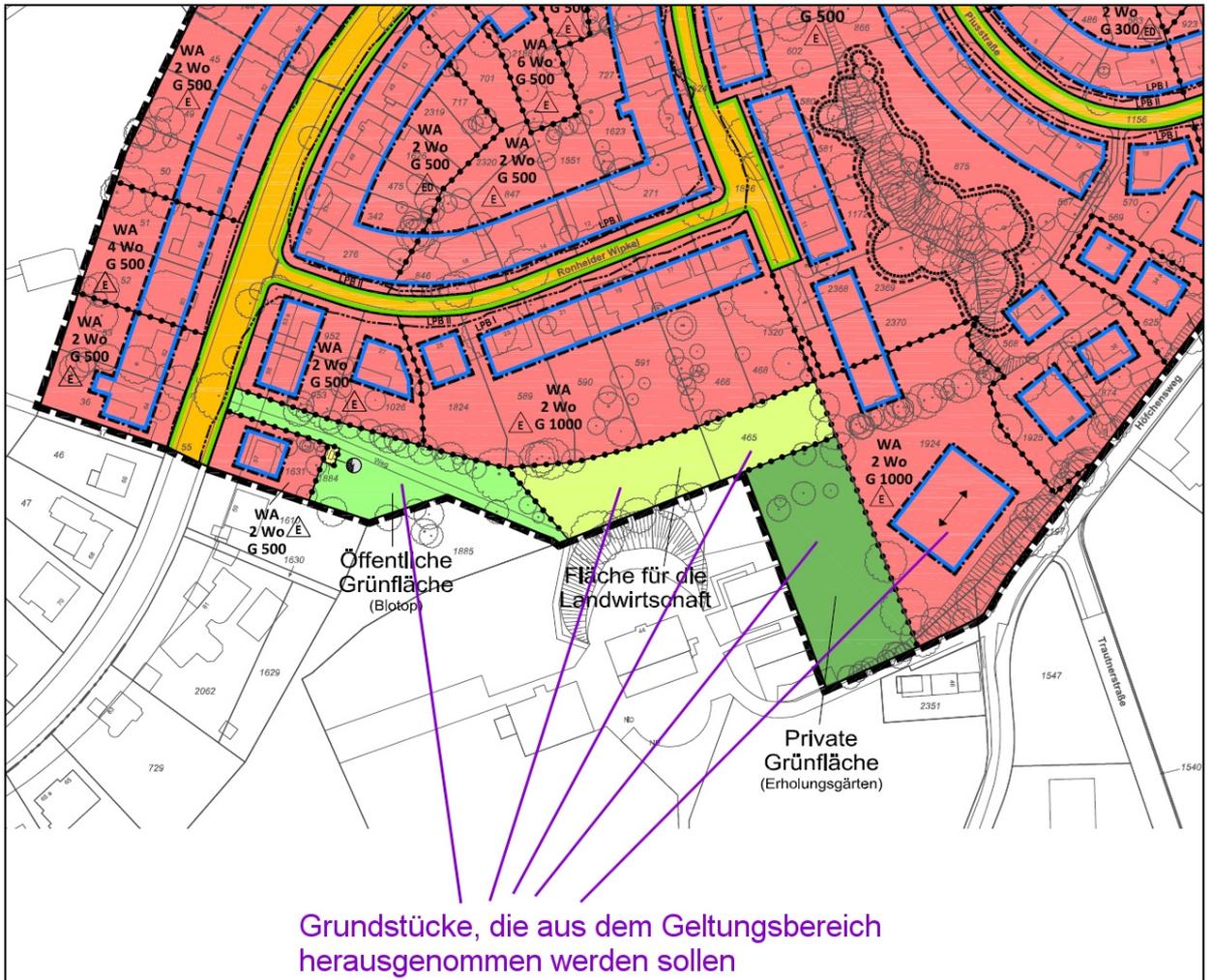
3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel wurden zehn Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wurde eine Anregung zur Planung abgegeben. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

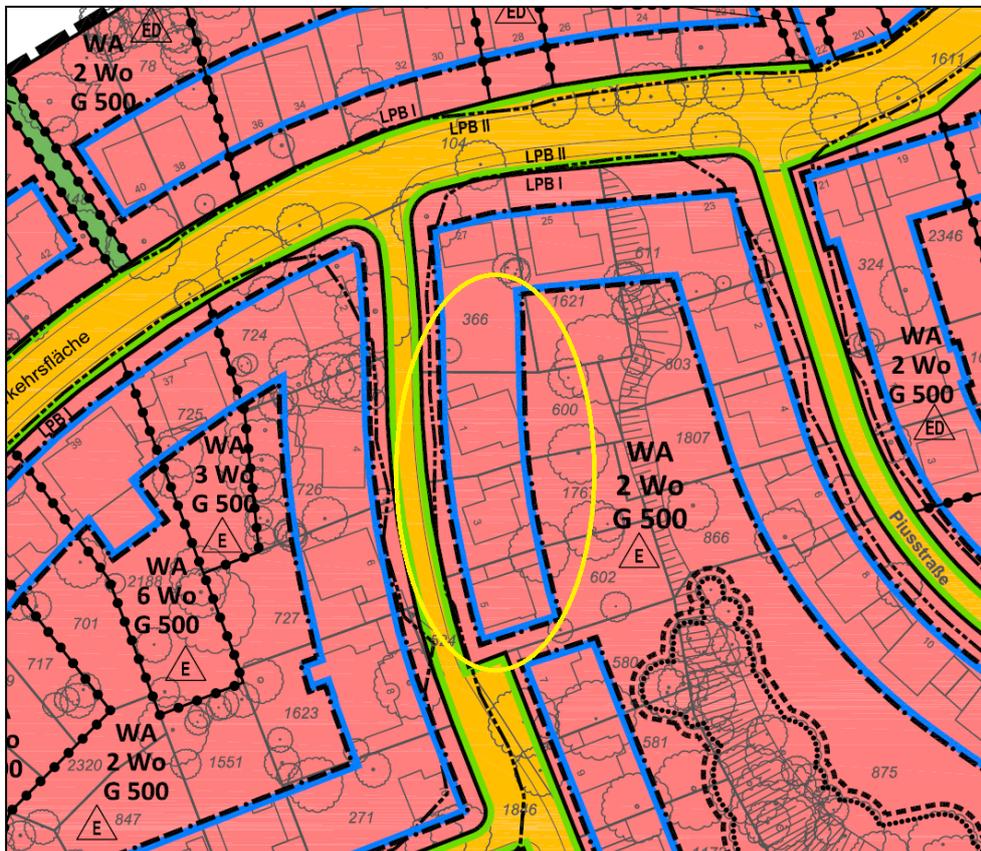
Die Eingaben der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt (Abwägungsvorschlag Behörden).

4. Änderungen des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung

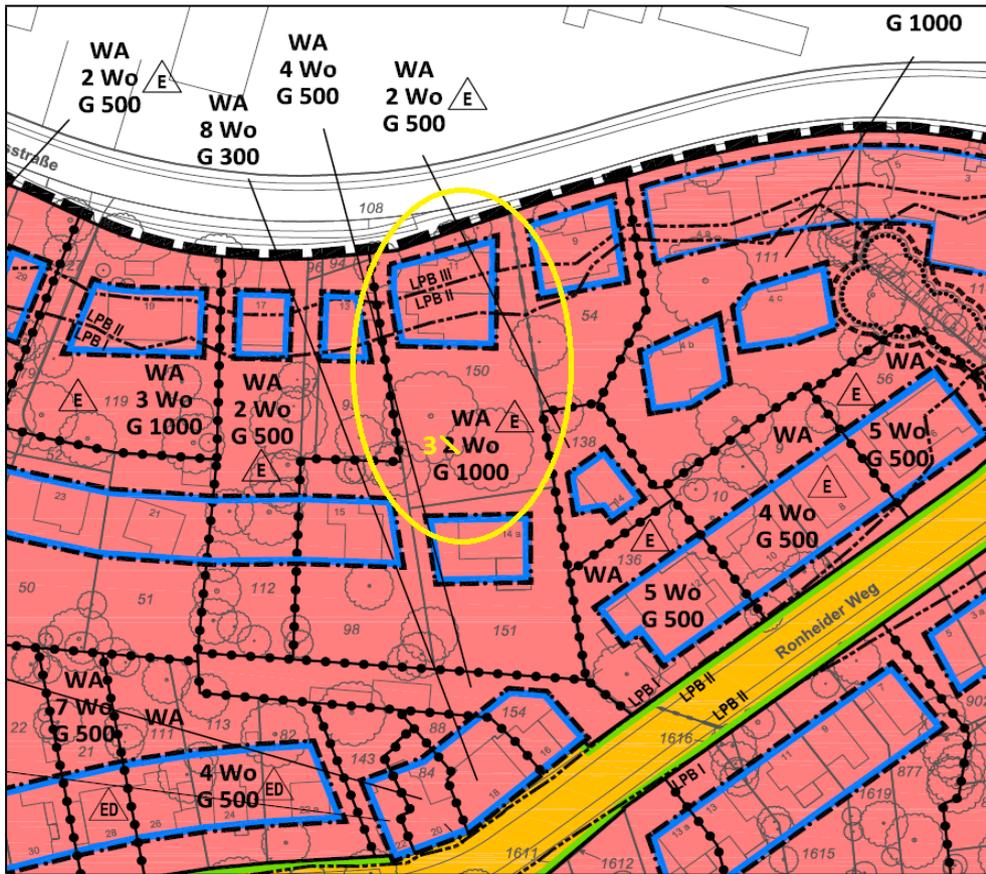
Neben der o.g. Verkleinerung des Geltungsbereichs um das Wiesengrundstück am Höfchensweg schlägt die Verwaltung vor, auch die westlich angrenzenden Grünflächen aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, da diese Flächen ohne eine Bebauung dieses Grundstücks weiterhin dem Außenbereich zugehörig sind und daher nicht bebaubar sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich dann – den Zielen der Planung entsprechend – auf den bereits bebauten Bereich.



Als Reaktion auf eine Anregung der Öffentlichkeit schlägt die Verwaltung vor, die Tiefe der überbaubaren Fläche im Bereich Ronheider Winkel 1-5 von 17 m auf 19 m zu vergrößern:



Ebenfalls als Reaktion auf eine Anregung der Öffentlichkeit sollen auf dem Grundstück Weißhausstraße 11 jetzt drei statt bisher zwei Wohneinheiten zulässig sein:



Neben den zu erhaltenden Baumgruppen sollen nun auch 21 besonders ortsbildprägende Einzelbäume im Rechtsplanentwurf zum Erhalt festgesetzt werden. Insbesondere aufgrund dieser Ergänzung des Plans ist eine erneute Offenlage erforderlich.

Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereichs entfällt in den schriftlichen Festsetzungen der Punkt „Gebäudeausrichtung“.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

4. Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung

Durch den Bebauungsplan Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - soll der bestehende Siedlungscharakter und die Grünstrukturen im Plangebiet erhalten werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – den Planentwurf in der vorliegenden Form erneut öffentlich auszulegen. Um angesichts der laufenden Veränderungssperre das Verfahren zu beschleunigen, sollen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen möglich sein und die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt werden.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Behörden