

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0571/WP17 Status: öffentlich AZ: 35027-2016 Datum: 12.10.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 523;          hier:          - Einleitung des Aufhebungsverfahrens          - Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <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>09.11.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.11.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	09.11.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	10.11.2016	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
09.11.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
10.11.2016	PLA	Entscheidung								

#### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 523 zur Kenntnis. Sie stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, für den Bebauungsplan Nr. 523 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens gemäß

§ 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 523 in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 523 zur Kenntnis. Er stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Er beschließt für den Bebauungsplan Nr. 523 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 523 in der vorgelegten Fassung.

## finanzielle Auswirkungen

<b>Investive Auswirkungen</b>	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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## **Erläuterungen:**

### **1. Planungsanlass**

Die Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 523 führte immer wieder zu Rechtsunsicherheiten in der Frage, ob der Bebauungsplan als eigenständiger Bebauungsplan zu werten ist, oder ob er eine Ergänzung des mit Rechtsmängeln behafteten Durchführungsplanes Nr. 436 ist, der bereits im Dezember 1996 aufgehoben wurde.

Um eine eindeutige Rechtsklarheit zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 523 jetzt aufgehoben werden.

Das Plangebiet ist komplett bebaut und die Verkehrsflächen sind hergestellt, somit hat der Bebauungsplan seine Leitaufgaben erfüllt. Die vorhandene Bebauung gibt einen ausreichenden Zulässigkeitsmassstab für die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch vor, lässt aber flexiblere Beurteilungsspielräume für künftige Vorhaben zu, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Durch die Aufhebung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

### **2. Einleitung des Aufhebungsverfahrens und Offenlagebeschluss**

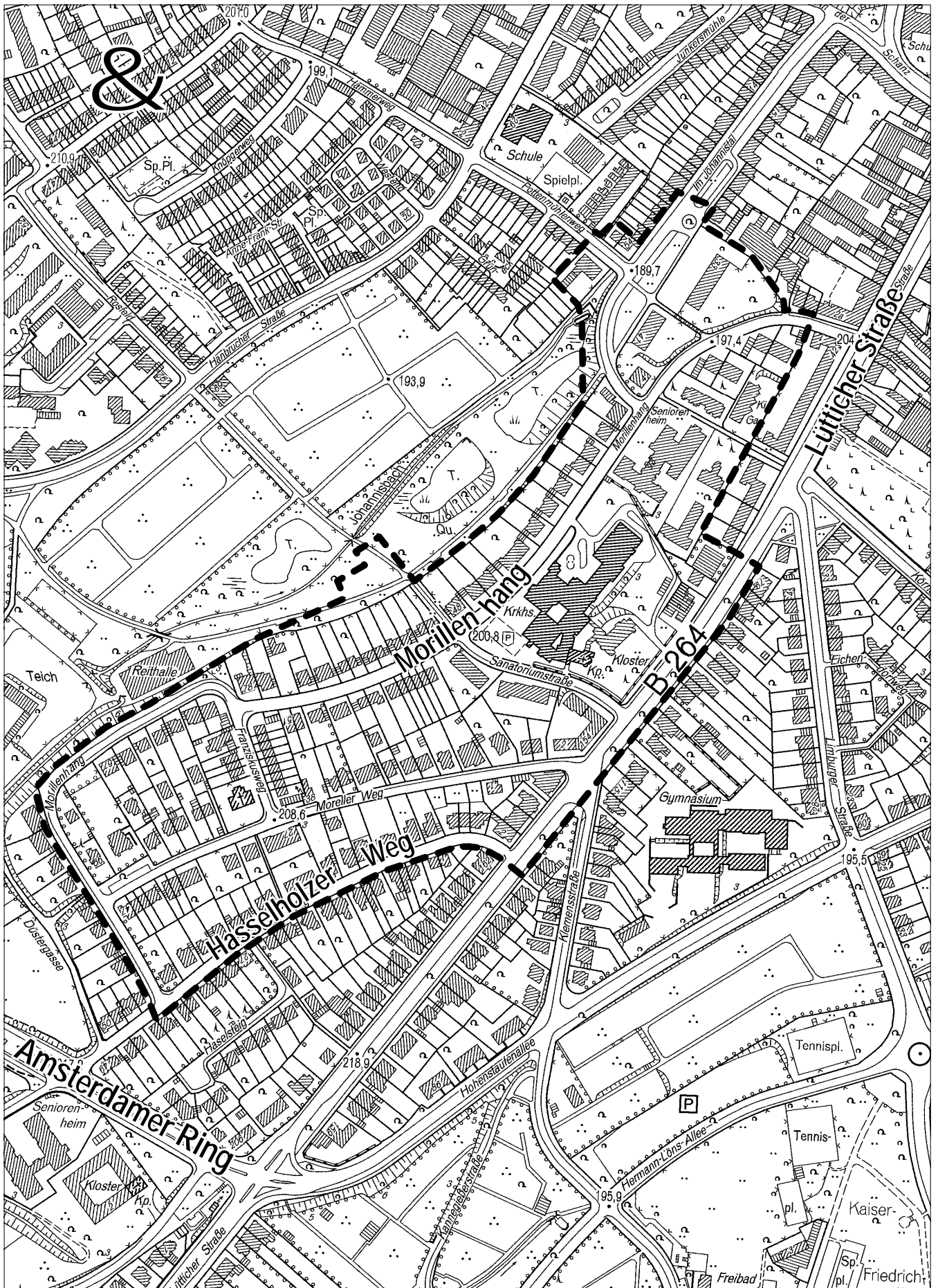
Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 523 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form zu beschließen. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll abgesehen werden, da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und seine Umgebung nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

## **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Bebauungsplan Nr. 523
4. Begründung zur Aufhebung Bebauungsplan Nr. 523
5. Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 523
6. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 523

# Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 523

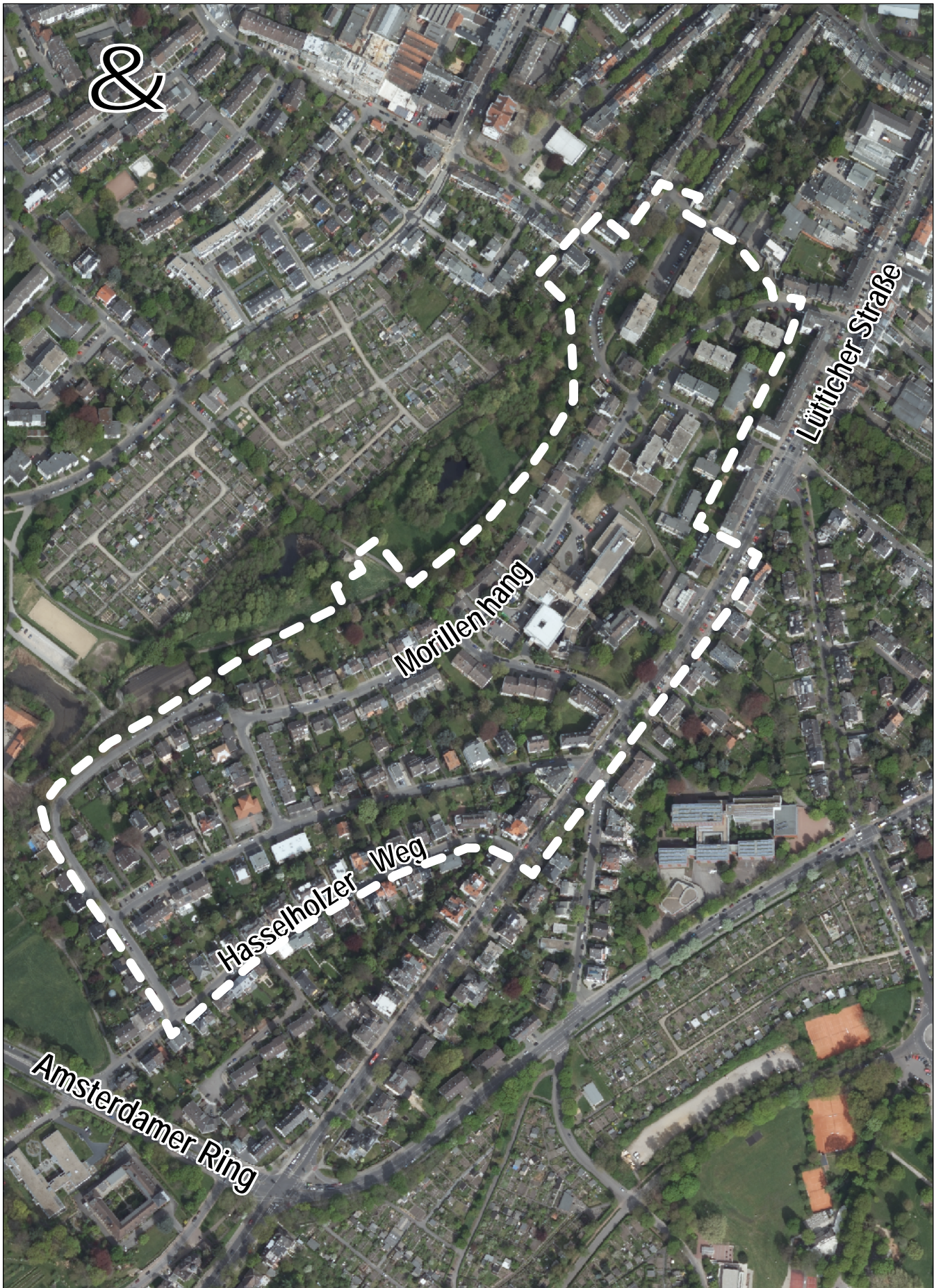
----- Lage des Aufhebungsbereiches





# Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 523

----- Lage des Aufhebungsbereiches





# Bebauungsplan Nr. 523, Lageplan

Gemarkung Aachen

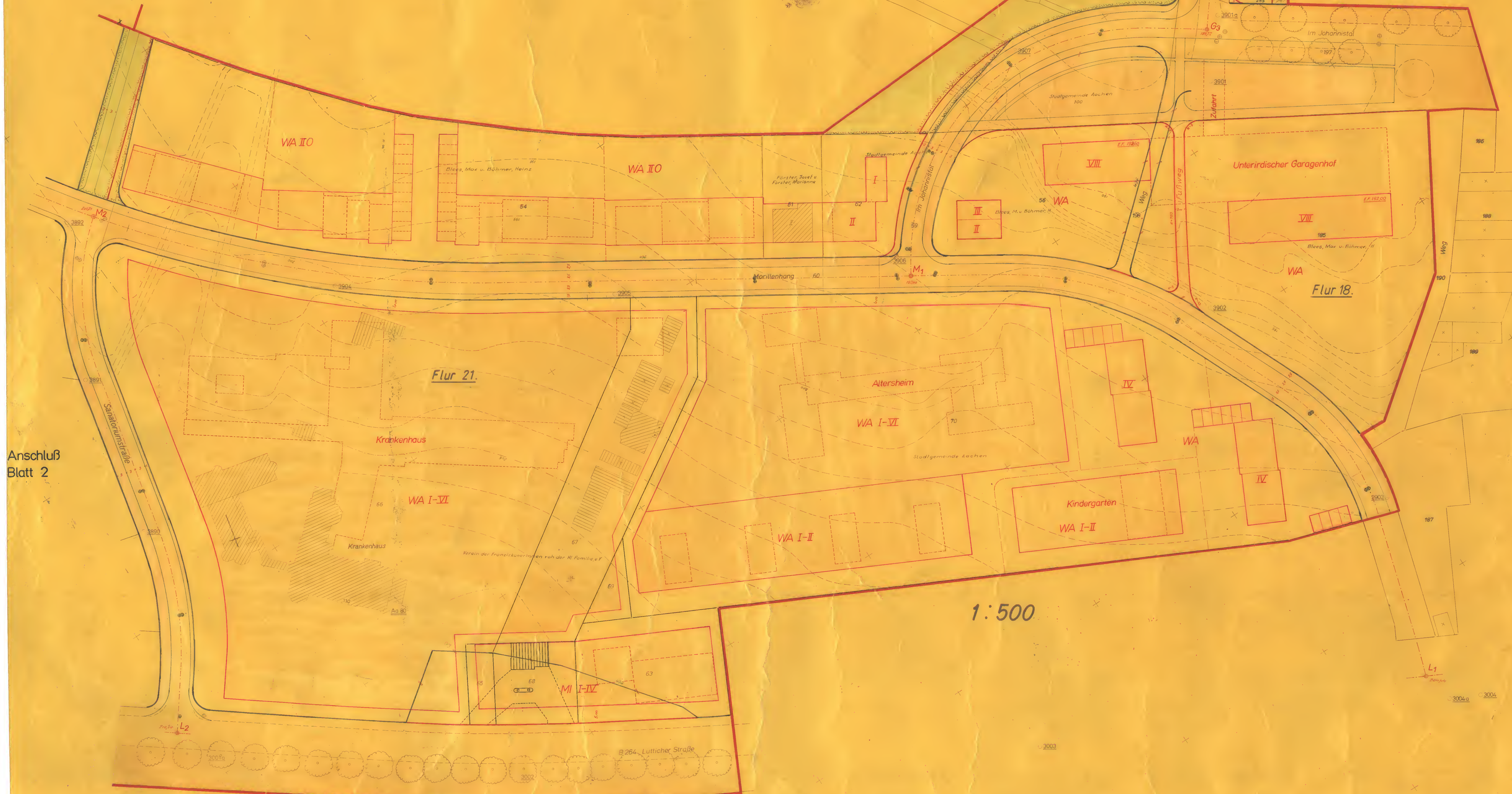
Für den städtebaulichen Entwurf, die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie der Festlegung der neuen Planung, und der Änderung des räumlichen Geltungsbereiches.  
Aachen, den 20. September 1963

*H. Baum*  
Baudezernent

*B. Kump*  
Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt

*H. Kump*  
Obervermessungsrat  
Stadtvermessungsamt

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:  
1 Lageplan (2 Blätter), 3 Profiplanen,  
1 schriftliche Festsetzung  
Beigefügt ist dem Bebauungsplan eine Begründung.



Anschluß Blatt 2

Der Rat der Stadt Aachen hat in der Sitzung vom 25. 9. 63 gemäß § 2(1) und (6) des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 523 aufzustellen und offenzulegen.

*Hensch*  
Oberbürgermeister

*B. Kump*  
Oberstadtdirektor

*H. Kump*  
Ratsherr

Dieser Plan hat als Entwurf gemäß § 2(6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 24. 10. 1963 bis 23. 11. 1963 offengelegen.

Der Oberstadtdirektor im Auftrage:  
*Baum*  
Oberbauer

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes durch Beschluß des Rates der Stadt Aachen vom 25. 6. 1964 als Satzung beschlossen worden.

*Hensch*  
Oberbürgermeister

*H. Kump*  
Oberstadtdirektor

*M. Müller*  
Ratsherr

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes durch Verfügung vom 7. April 1964 - Az. 24.3.1.2 - 01 - 212/64 genehmigt worden.

Acchen, den 7. 8. 1964  
Regierungspräsident  
*H. Kump*  
Baudezernent

Dieser Plan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes durch Bekanntmachung vom 7. 9. 1964 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Der Oberstadtdirektor in Vertretung:  
*H. Kump*  
Baudezernent

523(1)





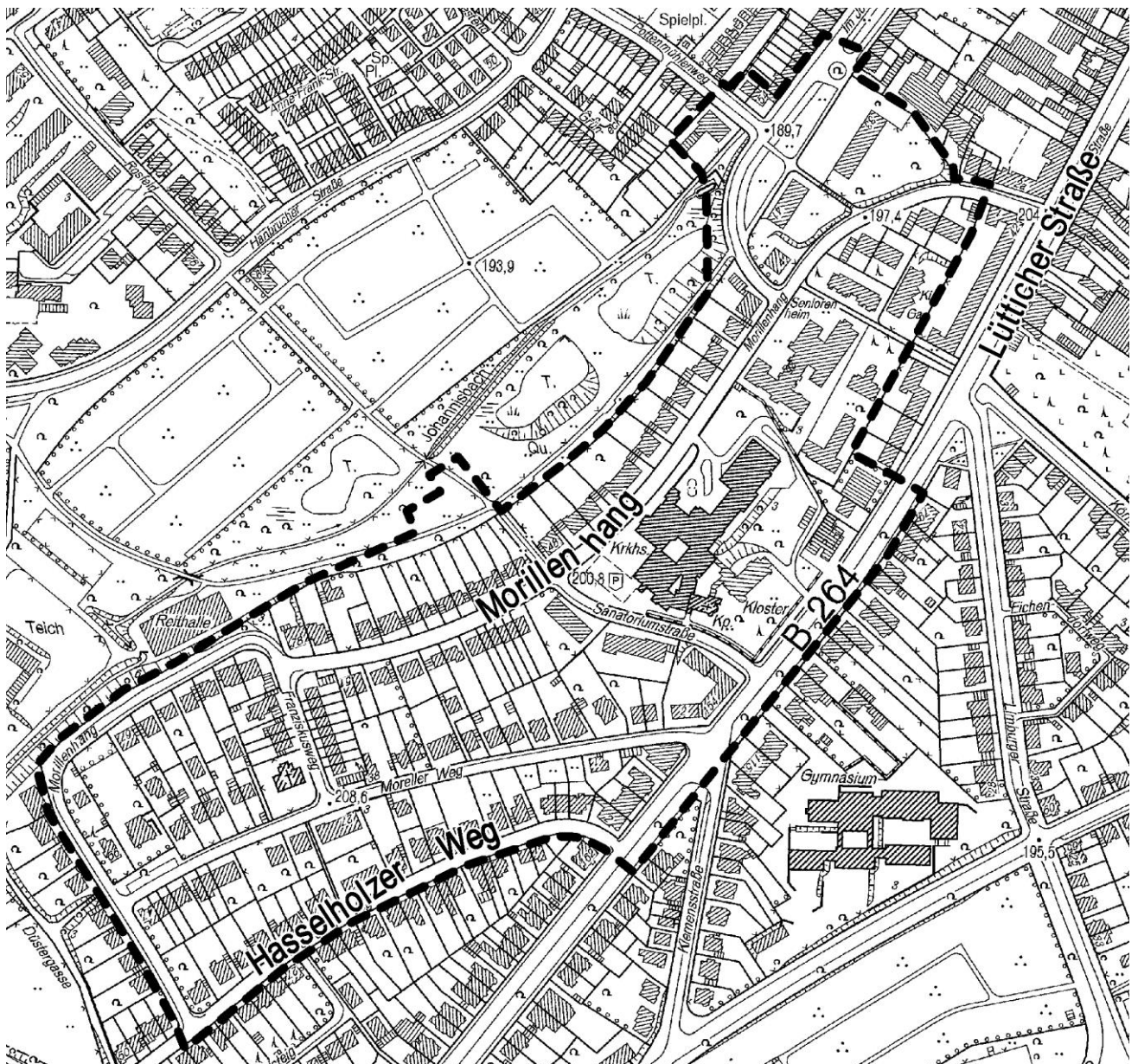


## Entwurf der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 523

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

zw. Lütticher Str, Hasselholzer Weg, Morillengang, Johannistal bis Haus Nr. 31 u. 38 inkl. Grundstück Haus Nr. 54,  
Pottenmühlenweg mit Grundstück Haus Nr. 39 u. 28, Moreller Weg, Sanatoriumstraße

zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 523 umfasst den Bereich zwischen Morillengang mit dem Franziskushospital, dem Altenheim und der Kindertagesstätte, sowie die Lütticher Straße, den Hasselholzer Weg, den Moreller Weg, die Sanatoriumstraße und einen westlichen Teilbereich der Straße Im Johannistal. Er hat im Wesentlichen die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung und öffentliche Verkehrsflächen zum Inhalt.

In der Vergangenheit bestanden immer wieder Rechtsunsicherheiten, ob der Bebauungsplan Nr. 523 ein eigenständiger Bebauungsplan ist, oder ob er eine Ergänzung des mit Rechtsmängeln behafteten Durchführungsplanes Nr. 436 ist, der bereits im Dezember 1996 aufgehoben wurde.

Um eine eindeutige Rechtsklarheit zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 523 jetzt aufgehoben werden.

Das Plangebiet ist komplett bebaut und die Verkehrsflächen sind hergestellt, somit hat der Bebauungsplan seine Leitaufgaben erfüllt. Die vorhandene Bebauung gibt einen ausreichenden Zulässigkeitsmassstab für die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch vor, lässt aber flexiblere Beurteilungsspielräume für künftige Vorhaben zu, die sich vom Grundsatz her in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Durch die Aufhebung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am xxxxxxxx die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 523 beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 523

für ein Gelände zwischen Lütticher Straße, Hasselholzer Weg,  
Morillenhang und Johannisbachtal.

### Schriftliche Festsetzungen

#### A) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch Eintragung von Bauflächen im Bebauungsplan in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung festgesetzt. Baulinien und Geschößzahlen sind zwingende Festsetzungen, soweit nicht nachfolgend besondere Ausnahmen zugelassen werden.

Für die Grundstücke der ein- und zweigeschossigen offenen Bauweise gilt Folgendes:

- 1) Soll an eine Nachbargrenze angebaut werden, ist die Einverständniserklärung des Nachbarn erforderlich. Der Nachbar übernimmt damit die Verpflichtung, ebenfalls an diese Grenze anzubauen unter Einhaltung der unter B) genannten Vorschriften für Hausgruppen.
- 2) Für Baugrundstücke, die eine geringere Breite als 12 m haben, besteht die Pflicht, an beide Grenzen anzubauen. ((1) entfällt.)
- 3) Für Grundstücke, die an ein solches Grundstück von weniger als 12 m Breite grenzen, besteht ebenfalls die Verpflichtung an diese Grenze anzubauen. ( (1) entfällt).
- 4) Mit Einverständniserklärung des Nachbarn können auch für die unter 2) und 3) genannten Grundstücke Bauweise zugelassen werden.
- 5) Die eingetragenen Baugrenzen bleiben hiervon unberührt!
- 6) Die im Bebauungsplan im Baublockinneren durch Baugrenzen festgelegten Bauflächen gelten erst dann als Bauflächen, wenn jeweils für das einzelne zu bebauende Grundstücke eine eigene Zuwegung vorhanden ist oder die Zuwegung öffentlich rechtlich gesichert ist
- 7) Bei bebauten Grundstücken, deren Bebauung von der festgesetzten Baufläche abweicht, treten diese Festsetzungen erst dann in Kraft, wenn das Haus grundlegend geändert bzw. abgerissen wird.



## B) Dachausbildung

Die Bebauung am Randes des Siedlungsgebietes, zur Grünfläche hin, erfordert eine einheitliche Gestaltung. Aus diesem Grunde werden hierfür Dachausbildung und Dachneigung wie folgt festgesetzt:

Dachneigung ca. 30 Grad, Drempe sind mit höchsten 0,50 m zugelassen. Einzelne Dachausbauten sind zugelassen, sie dürfen aber eine äußere Breite von 1.00 m nicht überschreiten und müssen untereinander einen Abstand von mind. 1.50 m haben (Abstände zur Grundstücksgrenze hin gemäß 1. Durchführungsverordnung zur Landbauordnung). Die Ausbauten sind flach abzudecken und im konstruktiven Detail knapp zu halten. Sie sind ca. 0,50 m von der Hausfront zurückzusetzen.

Im übrigen Planungsgebiet sollen sich die Dachformen den vorhandenen Bauten nach Möglichkeit anpassen. Für die 4- bis 8-geschossigen Miethäuser im Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes Koelman wird in Anpassung an die vorhandenen Bauten an der Lütticher Straße und die zu erwartenden Großbauten (Krankenhaus, Altersheim) Flachdach empfohlen.

Hausgruppen müssen im gesamten Planungsgebiet in Dachneigung, Traufausbildung und ggfs. Drempehöhe einheitlich gestaltet werden. Maßgeblich ist hierbei der zeitlich zuerst eingereichte Bauantrag der betreffenden Gruppe, sofern die beantragte Lösung die Zustimmung des Architektenbeirats findet. Alle geneigten Dächer sind mit dunklen Pfannen einzudecken. Alle Garagen, die nicht in den Baukörper einbezogen sind, sind flach abzudecken.

## C) Vorgärten

An der Straßen Morillenhang sollen die Vorgartenflächen der optischen Erweiterung des Straßenraumes dienen. Sie sind im wesentlichen als Rasenflächen anzulegen.

Soweit Zäune notwendig sind, sollen sie in die vorderen Baufluchten zurückverlegt werden. Sie sollen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind möglichst einheitlich zu gestalten. Empfohlen werden Spriegelzäune oder Maschendrahtzäune mit Heckenpflanzun

D) Geländehöhen

Häuser und Gärten müssen so angelegt werden, daß störende Höhenunterschiede vermieden werden. Die an die Grünfläche Johannisbachtal angrenzenden Grundstücke sollen sich im Grenzbereich an die vorhandene Höhenlage dieser Grünanlage anpassen und dürfen im allgemeinen an der Grenze keine Stützmauern und Böschungen haben.

E) Zugelassene Ausnahmen

Die Verwaltung ist ermächtigt, begründete Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Geschößzahlen sowie von den Festlegungen über die Dachausbildung im Rahmen der Vorschriften der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung, wie folgt beschrieben, zuzulassen:

1) Baulinien und Baugrenzen.

Die im Plan eingetragenen Versätze in den Baulinien und Baugrenzen dürfen in Anpassung an zu bildende Baugrundstücke verlegt werden.

2) Geschößzahl.

Ausnahmsweise wird zugelassen, daß die zweigeschossigen Häuser der offenen Bauweise ganz oder teilweise eingeschossig sein dürfen, wenn eine Abstimmung gruppenweise erfolgt. Diese Ausnahme kommt besonders dann in Frage, wenn eine Gruppe von einem Träger einheitlich errichtet wird.

3) Dachausbildung .

Von den Festlegungen über die Dachausbildung kann gruppenweise abgewichen werden, wenn eine gute städtebauliche Lösung erzielt wird. Diese Ausnahme kommt insbesondere dann in Frage, wenn eine Gruppe von einem Träger einheitlich errichtet wird.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 523

Aachen, den 20. Sept. 1963

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung:

*Hicken*  
Baudezernent

B.





6

Bebauungsplan Nr. 523

für ein Gelände zwischen Lütticher Straße, Hasselholzer  
Weg, Morillenhang und Johannisbachtal

Begründung

Der Bebauungsplan umfaßt einen stadtseitig vor der Ringstraße gelegenen Abschnitt des im Jahre 1959 festgestellten Gesamtbebauungsplanes "Hanbruch".

Die im damaligen Bebauungsplan Nr. 436 und im Bebauungsplan Nr. 502 festgesetzten Straßenführungen werden bis auf geringfügige Korrekturen beibehalten. Der Bebauungsplan Nr. 523 hat im wesentlichen die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung des Geländes zum Inhalt. Hierbei werden die z. T. bereits in der Planung befindlichen Bauvorhaben für Krankenhaus, Altersheim und Kindergarten sowie die bereits getroffenen oder vorbereiteten Umlegungsregelungen berücksichtigt. Die Plandarstellungen werden durch "Schriftliche Festsetzungen" ergänzt.

Soweit für das Gebiet bereits auf Grund des Bebauungsplanes 436 ein Umlegungsverfahren eingeleitet wurde, wird es auch innerhalb des Bereiches dieses Bebauungsplanes weitergeführt.

Die Erschließungskosten für dieses Gelände sind bereits im Verfahren der Bebauungspläne Nr. 436 und Nr. 502 erfaßt.

Aachen, den 20. September 1963

Der Oberstadtdirektor

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift  
mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt:

Aachen, den 6. 8. 64

Stadt Aachen  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage:

*U. Meier*

*[Handwritten Signature]*