

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0674/WP17 Status: öffentlich AZ: 35040-2016 Datum: 18.04.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel hier: - Bericht über das Ergebnis der frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der frühz. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21.06.2017</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>22.06.2017</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	21.06.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	22.06.2017	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
21.06.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
22.06.2017	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

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

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

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

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg

In seiner Sitzung am 26.03.2015 hat der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, für das bereits überwiegend bebaute Wohngebiet „Weißhausstraße / Höfchensweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich in ihrer Sitzung am 06.05.2015 dem Beschluss des Planungsausschusses an. Ziel dieses Bebauungsplans Nr. 968 ist der Erhalt der derzeitigen Siedlungs- und Grünstruktur sowie eine maßvolle *bauliche* Entwicklung des Gebiets. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans lag auch die unbebaute Wiese am Höfchensweg zwischen der Grundschule und der Hausnummer 38. Ziel des Bebauungsplans war es, hier eine lockere Wohnbebauung aus insgesamt drei Ein- bis Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken zu ermöglichen, die sich städtebaulich gut in die benachbarte Bebauung einfügt und einen Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage im gehobenen Segment leistet.

Für den Bebauungsplan Nr. 968 fand in der Zeit vom 08.06. bis 19.06.2015 eine (freiwillige) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. In seiner Sitzung am 17.03.2016 beschloss der Planungsausschuss die Öffentliche Auslegung der Planung, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte in ihrer Sitzung am 09.03.2016 die Empfehlung dazu gegeben hatte. Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 02.05. bis 03.06.2016. Zeitgleich zu beiden Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung beschloss der Planungsausschuss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Wiesengrundstück am Höfchensweg zu verkleinern, da das Grundstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt. Der Bebauungsplan Nr. 968 hätte andernfalls nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden können.

Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel

Um das städtebauliche Ziel, auf dem Grundstück eine Wohnbebauung zu ermöglichen, zu erreichen, soll nun ein neuer Bebauungsplan nur für das Grundstück aufgestellt werden. Die im Rahmen der o.g. Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 968 eingegangenen Stellungnahmen werden in das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 975 übernommen.

Der Festsetzungsentwurf sieht drei Baumöglichkeiten auf dem Grundstück vor, von denen die beiden südlichen über den Höfchensweg erschlossen werden und die nördliche durch eine private Zufahrt an den Ronheider Winkel angebunden werden kann. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass unabhängig von der Parzellierung in der Summe nicht mehr als sechs Wohnungen auf dem Grundstück entstehen können. Im Süden wäre somit auch eine Wohnanlage mit zwei Baukörpern und beispielsweise gemeinsamer Tiefgaragen auf gemeinsamem Grundstück planungsrechtlich möglich.

Im Bebauungsplan soll darüber hinaus der ortsbildprägende Baumbestand zum Erhalt festgesetzt werden sowie die Lage und Breite der Zufahrt vom Höfchensweg gesteuert werden. Die

Höhenfestsetzungen orientieren sich an den Höhen der zweigeschossigen Gebäude in der Umgebung.

Die Aufstellung soll im Regelverfahren nach § 2 BauGB erfolgen. Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – bereits die o.g. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen stattgefunden haben, kann für den Bebauungsplan Nr. 975 gleich der Offenlagebeschluss gefasst werden.

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den Planbereich „Grünfläche“ dar. Die Umgebung des Plangebiets ist bereits jetzt durch Wohnbebauung und die Gebäude der Grundschule vorgeprägt. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans in „Wohnbaufläche“ geändert (138. Änderung). Die öffentliche Auslegung hat bereits Mitte 2016 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – stattgefunden.

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

Für den Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – fanden zwei Beteiligungen der Öffentlichkeit statt, in denen auch zu dem Wiesengrundstück am Höfchensweg (Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel) Stellungnahmen abgegeben werden konnten. Der Bebauungsplan sah im südlichen Bereich des Grundstücks anstelle der jetzt eingetragenen zwei kleineren überbaubaren Flächen ein großes Baufenster vor, in dem zwei freistehende Wohnhäuser Platz gefunden hätten. Die übrigen Festsetzungen waren ähnlich zu dem jetzigen Festsetzungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 975.

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 968 fand statt in der Zeit vom 08.06. bis 19.06.2015 und die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.05. bis 03.06.2016. In beiden Beteiligungen wurden insgesamt vier Stellungnahmen zu dem Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplans Nr. 975 abgegeben. Eine Anhörungsveranstaltung fand nicht statt.

Inhalt der Stellungnahmen sind insbesondere Bedenken gegen die Größe des südlichen Baufensters am Höfchensweg, gegen die Erschließung des nördlichen Baufensters sowie Umweltthemen (Artenschutz, Schutz des Lokalklimas, Landschaftsschutz). Die Eingaben der Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Auf die Bedenken gegen die Abmessungen des großen Baufeldes im südlichen Grundstücksbereich wurde reagiert, indem der Festsetzungsentwurf nun zwei separate überbaubare Flächen vorsieht, so dass Lage und Größe der zulässigen Wohngebäude begrenzt und klar erkennbar sind. Die Verwaltung empfiehlt, den weiteren Anregungen nicht zu folgen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 968 wurden zehn Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wurde nur

eine Anregung zur Planung abgegeben, die sich auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 975 bezieht. Diese Eingabe sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

Die Anregungen der Eingabe konnten im Planentwurf berücksichtigt werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 975 - Höfchensweg / Ronheider Winkel – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Ein- bis Zweifamilienhäusern geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum und die städtebauliche Arrondierung der Bebauung am Höfchensweg.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen nur die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken zu. Diese lockere Bebauung fügt sich in die Charakteristik der umgebenden Bebauung ein und bildet einen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 975 – Höfchensweg / Ronheider Winkel – den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zu fassen und den Planentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

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