

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0721/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	29.01.2008
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
<p>Bebauungsplan Nr. 894 N - Lütticher Straße/ Hasselholzer Weg - (Teil Nord) hier: A. Bericht über die Bürgerinformation B. Offenlagebeschluss</p>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
20.02.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung	
28.02.2008	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 894N - Lütticher Straße, Hasselholzer Weg- (Teil Nord) in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB a BauGB Nr. 894N - Lütticher Straße, Hasselholzer Weg- (Teil Nord) in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Der Planungsausschuss hatte am 29.09.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 894 Lütticher Straße, Hasselholzer Weg gefasst, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte in ihrer Sitzung vom 28.09.2005 die Empfehlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausgesprochen hatte.

Das Plangebiet wurde aufgrund seiner Größe im Laufe der Bearbeitung in einen Teil Nord und einen Teil Süd geteilt. Zur Beratung steht nun aufgrund der im Oktober 2008 auslaufenden Veränderungssperre zunächst der nördliche Teil des Plangebietes an.

In der Programmberatung hat der Planungsausschuss am 19.04.2007 die Bürgerinformation beschlossen, die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich am 23.05.07 dem Beschluss angeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 894 - Lütticher Straße, Hasselholzer Weg- (Teil Nord) dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Wenn auch in diesem Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 12.11. - 23.11.2007 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Von der Möglichkeit sich zu äußern haben 5 Bürger Gebrauch gemacht.

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Es wurden von zwei Bürgern Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen in den Blockinnenbereichen vorgebracht.

Eine dieser Eingaben bezieht sich auf den Bereich südlich des Preusweges, eine auf ein Grundstück nördlich des Preusweges. Der wesentliche Punkt ist, dass die Bürger die Baumöglichkeiten, die ohne den Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich wären, nämlich eine Bebauung in zweiter Reihe auch durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wünschen. Für beide Grundstücke wurden bereits Veränderungssperren beschlossen, da Bauvoranfragen vorliegen, die nicht zweifelsfrei während der Planaufstellung hätten genehmigt werden können.

Stellungnahme

Die Entscheidung für oder gegen die Festsetzung eines entsprechenden Baufensters kann nicht isoliert für ein Grundstück im Blockinnenbereich getroffen werden, vielmehr ist eine generelle

Entscheidung darüber notwendig, ob und in welchem Umfang die verbleibenden Flächen in den Blockinnenbereichen noch bebaut werden sollen.

1. Bereich südlich des Preusweg

Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf wurden auf der Basis getroffen, die großzügige, teilweise villenartige Bebauung auf relativ großen Grundstücken zu sichern und die Nachverdichtung zu steuern. In den Bereichen beiderseits des Preusweg sind entlang der Haupterschließung seit langem alle Grundstücke in der ersten Reihe bebaut, durch private Stichwege ist auch die zweite bzw. dritte Reihe erschlossen und überwiegend bebaut worden.

Im Abschnitt südlich des Preusweg sind bereits 9 Gebäude (7 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus) in 2. Reihe errichtet worden. Der Schwerpunkt liegt dabei im südwestlichen Abschnitt vor dem Lutherweg (siehe Anlage Schwarzplan Bestand). Die hier im Blockinnenbereich liegenden Grundstücke sind zwischen ca. 1.000 qm und 1.500 qm groß.

In zwei Fällen wurde aus den rückwärtigen Bereichen zweier nebeneinander liegender Grundstücke ein großes Grundstück in 2. Reihe gebildet.

Im nordöstlichen Abschnitt dieses Blockinnenbereiches wurden bislang 3 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus errichtet. Diese verteilen sich auf einen längeren Abschnitt, in den Zwischenbereichen sind noch 9 unbebaute Grundstücke, von denen allerdings 5 so schmal sind, dass sie für sich genommen für die Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus nicht in Frage kommen. Die Grundstücksgrößen in der 2. Reihe liegen in diesem Abschnitt zwischen ca. 280 qm und ca. 960 qm.

Deutlich wird also innerhalb dieses gesamten Blockinnenbereiches eine Tendenz zu größeren Grundstücken im südwestlichen Abschnitt, kleineren Grundstücke im nordöstlichen Abschnitt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in zweiter Reihe ist es aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich denkbar, auch für die verbleibenden Grundstücke im Blockinnenbereich Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksteilen vorzusehen. Zu klären ist aber auch, in welcher Größenordnung und in welchem Umfang dies erfolgen kann.

Ein Steuerungsinstrument ist hierzu neben den Baufenstern die Mindestgrundstücksgröße.

Für den Blockinnenbereich wurde in dem zur Bürgerinformation ausgestellten Plan bis zum Haus Nr. 45 eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm vorgeschlagen, in den übrigen Bereichen ein Wert von 500 qm.

Mit diesen Festsetzungen wären im Blockinnenbereich keine weiteren Grundstücksteilungen mehr möglich, lediglich das erste Grundstück (Nr. 23) ist für eine Teilung groß genug. Hier liegt allerdings der Sonderfall vor, dass an der Straße nur die Garage errichtet wurde (Frontbreite des Grundstücks 11 m), das eigentliche Hauptgebäude liegt in zweiter Reihe.

Um die mögliche Bebauung im Blockinnenbereich dazustellen, wurden sog. Schwarzpläne angefertigt. Lediglich die Baukörper der Hauptgebäude sind flächig dargestellt, auf sämtliche Nebengebäude und Grundstücksgrenzen wird verzichtet, um die Struktur des Gebietes besser darstellen zu können.

Variante 1 zeigt eine stärkere Nachverdichtung: Jedem Wohngebäude am Preusweg ist möglichst ein Gebäude in zweiter Reihe zugeordnet. Hinter den Häusern Preusweg 55 und 57 wäre jeweils ein weiteres freistehendes Einfamilienhaus möglich, hinter dem Doppelhaus Preusweg 41/43 wäre ebenso ein Doppelhaus möglich. Im Garten der Reihenhaushausgruppe Nr. 31-35 wäre theoretisch noch Platz für zwei freistehende Einfamilienhäuser. Das Haus Preusweg 29 ist aus der Straßenflucht zurückgesetzt, theoretisch wäre aber auch hier im rückwärtigen Grundstücksbereich noch Platz für ein weiteres Gebäude.

Für die Grundstückseigentümer hätte diese Variante den Vorteil, dass (mit Ausnahme der Reihenhaushausgrundstücke) jeder unabhängig vom Nachbarn sein Grundstück teilen und bebauen könnte.

Diese Überlegungen hätten allerdings bei Grundstücksteilungen zur Folge, dass der im Blockinnenbereich bislang vorgesehene Wert von mind. 1.000 qm Grundstücksgröße deutlich unterschritten würden. Die an der Straße liegenden Doppelhausgrundstücke Preusweg 41/43 hätten rechnerisch nach der Teilung Größen von ca. 420 qm.

Städtebaulich nachteilig ist, dass die Bebauung sehr stark verdichtet wird und damit sehr stark von den städtebaulichen Zielen abweicht.

In Variante 2 ist eine weniger dichte Bebauung im Blockinnenbereich dargestellt, die sich allerdings erst nach Veränderungen an den rückwärtigen Grenzen realisieren lässt.

Dabei ist hinter den Häusern 55 und 57 ein freistehendes Einfamilienhaus auf einem etwa 1000 qm großen Grundstück möglich. Hinter dem Doppelhaus Preusweg 41/43 wäre ebenfalls nur eine Baufläche für ein freistehendes Einfamilienhaus vorgesehen, die zukünftige Grundstücksgröße könnte bei ca. 700 qm liegen. Die Doppelhausgrundstücke am Preusweg hätten ebenfalls Größen von ca. 420 qm. Ebenso ist hinter der Reihenhaushausgruppe nur ein weiteres freistehendes Einfamilienhaus in zweiter Reihe vorgesehen. Zwar würde hier mit einer Teilung bei den vorderen Grundstücken der Grenzwert von mind. 500 qm unterschritten, dies betrifft aber nur das Reihemittelhaus.

Zur Bebauung ist dann allerdings die Vereinigung der rückwärtigen Bereiche beider Grundstücke erforderlich.

Für die Grundstückseigentümer bedeutet dies, dass eine Bebauung jeweils die Einigung mit dem Nachbarn erfordert und auch nicht jeder in seinem Garten ein weiteres Wohngebäude errichten kann. Zulässig sind aber zwei Wohnungen in diesem Wohngebäude, so dass die gemeinsame Errichtung und Aufteilung des Gebäudes denkbar wäre. Alternativ besteht die Möglichkeit des finanziellen Ausgleichs.

Städtebaulich vorteilhaft ist, dass der Innenbereich zwar noch bebaut werden kann, aber die Grundstücksgrößen und Gebäudetypen der Umgebung entsprechen.

Für den Bebauungsplan hätte dies die Konsequenz, dass im Innenbereich im südwestlichen Teil eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm festgesetzt werden sollte, im mittleren Abschnitt ein Wert von 700 qm. Im nordöstlichen Teil so wie in den Randbereichen soll der Wert von 500 qm der Maßstab sein.

Hinter dem Haus Preusweg Nr. 45 wäre in beiden Varianten ein freistehendes Einfamilienhaus auf einem etwa 700 qm großen Grundstück möglich, für das an der Straße gelegene Grundstück verbliebe eine Restfläche von ca. 790 qm.

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der weniger dichten Bebauung in dem Blockinnenbereich südlich des Preusweg die geplanten Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße und zu den Baufenstern wie in Variante 2 beschrieben zu treffen.

2. Bereich nördlich des Preusweg

Auch in diesem Abschnitt wurden die Festsetzungen auf der Basis vorgeschlagen, die großzügige, teilweise villenartige Bebauung auf relativ großen Grundstücken zu sichern und die Nachverdichtung zu steuern. Entlang der Haupteinfahrt sind seit langem alle Grundstücke bebaut, durch private Stichwege ist auch die zweite bzw. dritte Reihe erschlossen und überwiegend bebaut worden. Das Grundstück des Eingabestellers liegt in zweiter Reihe, auf den Nachbargrundstücken sind jeweils durch private Wege erschlossen auch die zweite und dritte Reihe bebaut. Im Festsetzungsentwurf zur Bürgerinformation war vorgesehen, nur in der dritten Reihe eine große überbaubare Fläche für eine großzügige villenartige Bebauung festzusetzen. Der Zwischenbereich sollte frei bleiben, um eine entsprechende Großzügigkeit auch in dem Verhältnis von Freiflächen zur Bebauung zu gewährleisten. Da aber auf den benachbarten Grundstücken jeweils die zweite und dritte Reihe bebaut sind, erscheint es unverhältnismäßig, auf dem Grundstück des Eingabestellers keine Bebauung zuzulassen. Daher schlägt die Verwaltung vor, auf diesem Grundstück auch eine überbaubare Fläche in zweiter Reihe vorzusehen.

Eine weitere Eingabe bezieht sich auf die zusätzliche Bebauung, die nur zulässig sein soll, wenn die Grundstücke größer als 1500 qm groß sind, außerdem soll eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt werden. Der zweiten Anregung wird die Planung gerecht, die zusätzlich mögliche Bebauung wird nicht nur in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße zugelassen, sondern auch nach der städtebaulichen Situation (Lage, Topographie, Erschließung etc.) und der bereits vorhandenen Bebauung.

Ein Bürger hat mündlich u.a. Bedenken gegen die Festsetzung der Wohnungsanzahl auf seinem Grundstück vorgebracht. Der Bestand werde deutlich unterschritten. Da auf dem Grundstück nur ein (allerdings sehr repräsentatives) Einfamilienhaus genehmigt ist (Genehmigung von 1906, das Gebäude steht inzwischen unter Denkmalschutz) und weder der Eigentümer noch sein Rechtsvertreter den Widerspruch gegen den Bebauungsplan begründet haben, soll die beabsichtigte Festsetzung beibehalten werden. Während der Offenlage besteht erneut die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzubringen, die dann der Abwägung unterliegen.

Von den Behörden, die im Verfahren beteiligt wurden, wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Parallel zur Durchführung der Bürgerinformation und der Ausarbeitung des Rechtsplanes wurden die Bäume im Gebiet vermessen. Einzelne Bäume sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend angepasst.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 894 N - Lütticher Straße, Hasselholzer Weg -(Teil Nord) in der beschriebenen Form öffentlich auszulegen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Schwarzpläne
4. Entwurf des Rechtsplanes
5. Entwurf der schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Darstellung der Mindestgrundstückgrößen
8. Gegenüberstellung der Wohnungsanzahl (Bestand und Planung)
9. Darstellung der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen