

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0874/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.07.2008 Verfasser: FB 61/ 20 // Dez. III									
Bebauungsplan Nr. 893 - Eupener Straße, Am Chorusberg, Diepenbenden - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Eupener Straße, Zweiweiherweg, Diepenbenden, Hangstraße, Am Chorusberg und Luxemburger Ring hier: A) Ergebnis der Bürgerinformation B) Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <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>20.08.2008</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>28.08.2008</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	20.08.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung	28.08.2008	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
20.08.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung								
28.08.2008	PLA	Entscheidung								

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

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 Nr. 893 - Eupener Straße, Am Chorusberg, Diepenbenden - 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 Nr. 893 - Eupener Straße, Am Chorusberg, Diepenbenden - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Der Planungsausschuss hatte am 08.07.05 in einer Dringlichkeitsentscheidung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 893 - Eupener Straße, Am Chorusberg, Diepenbenden - gefasst, am 31.08.05 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss ausgesprochen und am 01.09.2005 hat der Planungsausschuss sein Dringlichkeitsentscheidung bestätigt.

In der Programmberatung hat der Planungsausschuss am 08.03.07 die Bürgerinformation beschlossen, die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich am 18.04.07 dem Beschluss angeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 893 - Eupener Straße, Am Chorusberg, Diepenbenden - 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 13.08.07-24.08.07 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. 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 12 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.

Wesentliche Eingaben:

Es wurden von fünf Bürgern Anregungen gegen die geplanten Festsetzungen in den Blockinnenbereichen bzw. zur Bebauung in 2. Reihe vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich dabei zum einen um die Grundstücke Diepenbenden 9 und 11 sowie Eupener Straße 272. In diesem Bereich sind in 2. Reihe bereits auf vier benachbarten Grundstücken Wohngebäude errichtet, so dass die Verwaltung empfiehlt, diese Äußerung zu berücksichtigen und drei einzelne Bauflächen auszuweisen.

Zum anderen wurde angeregt, hinter dem Haus Zweiweiherweg 4 ein weiteres Baufenster festzusetzen. Der Baublock ist in diesem Bereich ausschließlich in der ersten Reihe entlang der Straße bebaut, so dass mit dem Bebauungsplan keine bauliche Verdichtung im Blockinnenbereich

ermöglicht werden sollte. Auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wäre ein Vorhaben in zweiter Reihe nicht genehmigungsfähig, so dass die Verwaltung empfiehlt, dieser Äußerung nicht zu folgen.

Zwei Eingabesteller regen an, die Anzahl der Wohnungen zu erhöhen.

Zum einen handelt es sich um das Grundstück Diepenbenden 7. Durch die Eingabesteller geplant ist die vollständige Ausnutzung der geplanten Bautiefe von 18 m, wie bereits auf dem Nachbargrundstück Nr. 5 (gleicher Eigentümer).

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück liegt in einem Bereich, in dem überwiegend 1-2-Familienhäuser errichtet worden sind. An der Südseite der Straße Diepenbenden befinden sich insgesamt 20 bebaute Grundstücke, allerdings stehen nur auf zwei Grundstücken Gebäude mit 3 Wohnungen und auf einem Grundstück ein Gebäude mit 4 Wohnungen. An der Eupener Straße, dem Zweiweiherweg und an der Straße An den Wurmquellen wurden ausschließlich Gebäude mit maximal 2 Wohnungen gezählt. Eine Ausnahme bildet nur das Eckgrundstück an der Eupener Straße/Diepenbenden, das als Sonderfall über 8 Wohnungen verfügt. Damit dominiert in diesem Baublock eindeutig die Bebauung mit 1-2 Familienhäusern. Daraus wurde bereits im ersten Entwurf für die zukünftigen Festsetzungen (vorgestellt für das gesamte Südviertel im Planungsausschuss am 9.11.2006, Bezirksvertretung Aachen Mitte am 25.10.2006) die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude abgeleitet und im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Durch eine Ausnahme von 3 Wohnungen für das Grundstück der Eingabesteller würde in dem Baublock ein Sonderfall geschaffen, der zwangsläufig entsprechende Forderungen von anderen Grundstückseigentümern nach sich ziehen würde, die zu einer zu starken, städtebaulich nicht gewollten Verdichtung führen würden. Die Verwaltung empfiehlt, dies Äußerung nicht zu berücksichtigen.

Eine weitere Anregung, die Anzahl der Wohnungen zu erhöhen, bezieht sich auf die Grundstücke Diepenbenden 24, 26 und 28, wo Mehrfamilienhäuser mit 4 -6 Wohnungen vorhanden sind. Anregung der Eingabestellerin ist, für alle Grundstücke die Wohnungsanzahl mit maximal 6 Wohnungen festzusetzen.

Diese Eingabe muss im Zusammenhang mit einer weiteren Eingabe gesehen werden, bei der es darum geht, in den Gärten der Grundstücke Diepenbenden 18, 32 und 36 noch je ein Einfamilienhaus zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung

Dieser Bereich des Plangebietes stellt eine Besonderheit innerhalb des gesamten Gebietes dar. Während der überwiegende Teil mit freistehenden Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe bebaut ist, wurde hier auf der Grundlage des Bebauungsplan Nr. 425(R) aus dem Jahr 1959 die Erschließungsstraße angelegt und die Gebäude in zweiter Reihe errichtet. Der Bebauungsplan Nr. 729 aus dem Jahr 1985 hat die Verlängerung der Erschließung planungsrechtlich abgesichert. Zu

prüfen ist nun zum einen, welche Wohnungsanzahl für die im rückwärtigen Bereich errichteten Mehrfamilienhäuser aus den frühen 60er Jahren festgesetzt werden soll, andererseits, ob an der Erschließung eine weitere Gebäudereihe verträglich ist.

Die Grundstücksgröße der Gebäude Nr. 24, 26 und 28 liegt bei 1240, 1024 und 975 qm. Mit der ursprünglich geplanten Festsetzung von 1 Wohnung je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ergaben sich Werte von 4 Wohnungen für Haus Nr. 28 und je 5 Wohnungen für Haus 26 und 24. Der Größenunterschied zwischen dem Grundstück Haus 26 und Haus 28 der Eingabestellerin liegt bei ca. 50 qm, so dass nur der Rechenfaktor zu der geringeren Wohnungsanzahl auf diesem Grundstück führt. Die Verwaltung schlägt im Sinne der Gleichbehandlung der an der Stichstraße errichteten 3 Gebäude die Festsetzung von absolut 5 Wohnungen je Wohngebäude vor. Damit besteht auf dem Grundstück der Eingabestellerin die Möglichkeit, im Dachgeschoss noch eine weitere Wohnung zu errichten, die auf den anderen beiden Grundstücken vorhandenen 6 Wohnungen genießen Bestandsschutz, planungsrechtlich abgesichert sind allerdings nur 5 Wohnungen, wie es auch durch die relative Festsetzung von 1 Wohnung je angef. 250 qm gewesen wäre.

Die Erschließungsstraße, die in diesen Innenbereich führt ist bislang nur einseitig angebaut. Die Gärten der Grundstücke Diepenbenden 18, 32 und 36 grenzen an diese Straße und der Eingabesteller regt an, in diesem Bereich für drei freistehende Einfamilienhäuser (zweigeschossig mit Flachdach) überbaubare Flächen vorzusehen. Die Größe der betroffenen Grundstücke liegt bei jeweils ca. 1300 qm, womit bei einem Rechenwert von 1 Wohnung je angefangene 250 qm je Wohngebäude 6 Wohnungen zulässig wären. In den Mehrfamilienhäusern sind bislang je 4 Wohnungen vorhanden.

Die Grundstücksgrößen der neu entstehenden Grundstücke liegen bei ca. 400-540 qm. Nach einer Grundstücksteilung wären in den Mehrfamilienhäusern bei der Vorgabe 1 Wohnung je angef. 250 qm jeweils 4 Wohnungen planungsrechtlich zulässig, in den neu errichteten Einfamilienhäusern jeweils max. 2 Wohnungen (der Wert von 2 Wohnungen darf bei der Festsetzung der Wohnungsanzahl nicht unterschritten werden). Somit würde bei der neuen Aufteilung die Wohnungsanzahl in diesem Bereich gleich bleiben.

Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden und den geplanten Einfamilienhäusern liegen bei ca. 10 m, der Abstand zur Straße beträgt ca. 2,5 m. Verglichen mit den im Allgemeinen im Plangebiet vorhandenen Bebauungssituation entsteht hier eine stärker verdichtete und intensiver genutzter Siedlungsteil. Ähnliche Situationen finden sich aber an der Straße Am Dorbach und im Einmündungsbereich der Hangstraße in die Straße Diepenbenden. Auch hier ist durch die Erschließung eine insgesamt dichtere Bebauung und intensivere Grundstücksnutzung entstanden, als in den umliegenden Bereichen.

Nur aufgrund der besonderen Erschließungssituation zwischen den Häusern Diepenbenden 18, 24, 26, 28, 32, und 36 ist es denkbar, hier zusätzliche überbaubare Flächen vorzusehen. Um den Abstand zwischen den geplanten und den vorhandenen Gebäuden auch für die Zukunft zu

sichern, sollte aber die überbaubare Fläche um den Bestand an der Gebäuderückseite keine Erweiterungen mehr zulassen und soll daher von 15m auf 12,5 m reduziert werden.

Eine Anregung bezieht sich auf die Hangfläche an der Sportanlage Am Chorusberg. Angeregt wird, diese Fläche mit ins Plangebiet aufzunehmen, wie es auch bereits im Aufstellungsbeschluss vorgesehen war.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche ist Teil des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 893 -Eupener Straße, Am Chorusberg, Diepenbenden-. Da der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen den Hangstreifen bis an die Straße Am Chorusberg als Wald darstellt und die Fläche Teil des Landschaftsschutzgebietes ist, war hier keine Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen. Daher wurde die gesamte Hangfläche zur Programmberatung aus dem Plangebiet genommen. Sofern doch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden sollen, sollte dies aufgrund der Erfahrungen mit BP 875 KaiserFriedrich-Allee nicht in einem Verfahren mit dem Plan zur Bestandssicherung erfolgen sondern als eigenes Verfahren durchgeführt werden.

Es wurden fünf Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Es wurden keine grundsätzlichen 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. Da insgesamt die überbaubaren Flächen z. T. sehr großzügig vorgesehen waren, wurden an einzelnen Stellen die Tiefe der überbaubaren Flächen reduziert. Vorhandenen Gebäude werden planungsrechtlich gesichert und es bieten sich ausreichende Möglichkeiten, vorhandene Gebäude zu erweitern.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 893 - Eupener Straße, Am Chorusberg, Diepenbenden - in der beschriebenen Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung

