

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0970/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung		AZ:	
Umwelt		Datum:	13.11.2008
		Verfasser:	FB61/20//Dez.III
<b>Bebauungsplan Nr. 894S -Lütticher Straße, Hasselholzer Weg- (Teil Süd)</b>			
<b>hier: A) Bericht über die Bürgerinformation</b>			
<b>B) Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
03.12.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung	
04.12.2008	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. 894S -Lütticher Straße, Hasselholzer Weg- (Teil Süd) 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 Nr. 894S -Lütticher Straße, Hasselholzer Weg- (Teil Süd) 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. Der Bebauungsplan für den nördlichen Teil ist mit Bekanntmachung vom 18.09.2008 rechtskräftig geworden. Anschließend wurde auch der südliche Teil weiter bearbeitet und soll nun öffentlich ausgelegt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 894S - Lütticher Straße, Hasselholzer Weg- (Teil Süd) 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 26.05.- 06.06.2008 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. Die wesentlichen Inhalte werden weiter unten ausgeführt.

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.

Es wurden 18 Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Zur Planung geäußert hat sich der Landesbetrieb Wald und Holz.

Der Landesbetrieb Wald und Holz hat u.a. darauf hingewiesen, dass einzelne Bereiche des Plangebietes Flächen des Landschaftsplanes überplanen.

Es wird auf 3 Flächen hingewiesen, die Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes darstellen, es sei denn, ein gültiger Bebauungsplan lasse eine andere Nutzung zu.

Bei den Flächen handelt es sich zum einen um ein Grundstück am Ende der Straße "Am Adamshäuschen" (Flurstück 415 und 416, siehe hierzu nachfolgende Eingabe), zum anderen um Teilflächen hinter dem Haus "Am Adamshäuschen" 13 und 11a sowie um das Gelände des Kneipp-Vereins am Parkplatz "Adamshäuschen".

Eine Eingabestellerin regt an, auf den **Flurstücken 416 und 415** (letztes Grundstück "Am Adamshäuschen") eine gemeinsame überbaubare Fläche festzusetzen, da hier ein Einfamilienhaus

(positiver Bauvorbescheid aus dem Jahr 2000) vergleichbar dem Nachbargebäude Haus Nr. 15a errichtet werden soll. Das Grundstück war damals zur Bebauung vorbereitet, das Vorhaben ist aber nicht umgesetzt worden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, mit Rücksicht auf die Nähe zum Wald (Nachbargrundstück um Haus Ficht) auf den Flurstücken 415 und 416 eine Baufläche vorzusehen, die eine dem Haus Nr. 15a ähnliche Gebäudeform ermöglicht. Dabei soll allerdings der Abstand zur nordöstlichen Grenze so groß wie möglich sein. Damit wird einerseits die Baumöglichkeit auf dem Grundstück nicht verhindert, andererseits der Nähe zum Wald Rechnung getragen.

Der Eigentümer des Grundstücks **Hasselholzer Weg 200** regt an, für sein vorhandenes Gebäude 5 Wohnungen festzusetzen entsprechend dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Klingelzählung aus dem Jahr 2005 weist für dieses Gebäude 4 Klingeln/Wohnungen aus. Dies wurde durch die Bauaktenrecherche bestätigt. Daher sollen als absoluter Wert 4 Wohnungen festgesetzt werden.

Im Weiteren wird für das Grundstück Hasselholzer Weg 200 unter Bezug auf § 34 BauGB angeregt, dass die Baugrenzen so ausgeweitet werden sollen, dass eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist.

Der Eigentümer des Wohnhauses **Preusweg 160** (hinter dem Haus Hasselholzer Weg 200 gelegen) regt an, dass sein Gebäude durch eine überbaubare Fläche planungsrechtlich gesichert wird. Hintergrund ist, dass sein Grundstück bislang im Außenbereich liegt und nur mit Auflagen die Genehmigung für sein Wohngebäude erteilt werden konnte.

#### Stellungnahme der Verwaltung zu beiden Eingaben

Die Flächen hinter dem Haus Hasselholzer Weg liegen nicht mehr innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches. Nur noch die Häuserreihe Hasselholzer Weg 200-204 stellt einen Bebauungszusammenhang dar, an den sich südwestlich der Außenbereich anschließt. Dies wurde bereits durch Bescheide zu Bauvoranfragen/Bauantrag zu beiden Grundstücken dokumentiert. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, hier zwar WA - Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, aber von der Festsetzung von überbaubaren Flächen abzusehen.

Durch die Eigentümerin der Grundstücke um **Haus Ficht, Fichthang 20** wird angeregt, dass

1. die Baugrenzen um das Hauptgebäude großzügiger gefasst werden, um ggf. einen Aufzug, einen Wintergarten oder sonstige angemessene bauliche Erweiterungen vornehmen zu können.

Im Weiteren soll auch die Errichtung eines Schwimmbades möglich sein.

2. die Anzahl der zulässigen Wohnungen erhöht werden soll, damit die Festsetzungen nicht der zukünftigen Bildung von Wohneigentum entgegenstehen.
3. auf den Flurstücken 402, 403 sowie 1 Teilfläche aus Flurstück 405 Bauflächen festgesetzt werden, weil diese Flächen nach § 34 BauGB bebaubar seien und mit Bebauungsplänen nach § 13a BauGB gerade die Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Das Plangebiet soll um eine weitere Teilfläche aus dem Flurstück 405 erweitert werden, um dieses Grundstück ebenfalls bebauen zu können.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem Gebäude „Fichthang 20 -mit zugehöriger Parkanlage“ handelt es sich um ein gemäß § 3 DSchG NW eingetragenes Baudenkmal.

Die in neoromanischen-neogotischen Formen errichtete burgähnliche Villa wurde im Jahre 1900 durch den Architekten Friedrich Pützer für die Fabrikantenfamilie Brauer erbaut. Der auf dem „Philosophenberg“ errichtete Bau erhält durch seine Lage auf dem Höhenrücken, die umgebende Parkanlage und seine Mächtigkeit die für das Umfeld charakteristische Dominanz und seine Erscheinung.

Bereits durch die Rechtsbindung dieses Baudenkmales „Fichthang 20“ nach dem Denkmalschutzgesetz NW ist eine Erweiterung durch bauliche Anlagen eine auf den Einzelfall bezogene Entscheidung, die hier im speziellen Fall zum Erhalt des Baudenkmales sehr eng zu beurteilen ist. Das Einräumen eines Baurechtes im Umfeld des Baudenkmales würde dieser Auffassung zuwider handeln und eine Situation beschreiben, die unter denkmalpflegerischen Bedingungen nur in besonderen Ausnahmefällen mit strengen Maßstäben zu beurteilen ist. Die Überprüfung, ob eine Bebauung im Umfeld von Haus Ficht mit dem Denkmal verträglich ist, insbesondere die Festlegung, wie weit sich der zum Denkmal zugehörige Park ausdehnt, soll nicht im Rahmen dieses, durch eine Veränderungssperre in einer befristeten Zeit abzuschließenden Verfahrens geklärt werden. Daher soll das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 498S um die Flächen um Haus Ficht verkleinert werden. Für diese Flächen soll zu einem späteren Zeitpunkt das Planverfahren weitergeführt werden.

Während der Planaufstellung wurden intensive Gespräche mit dem Eigentümer des Grundstückes Preusweg 102 (Veränderungssperre) geführt. Hier soll die überbaubare Fläche um den genehmigten, aber noch nicht in der Kartengrundlage eingetragenen Bestand sinnvoll erweitert werden.

Die Anzahl der Wohnungen soll auf max. 3 erhöht werden; dies fügt sich in die unmittelbar angrenzenden Gebäudetypen mit 4 bzw. 5 Wohnungen ein.

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. 894S -Lütticher Straße, Hasselholzer Weg -(Teil Süd) in der beschriebenen Form öffentlich auszulegen.

**Anlagen:**

Übersichtsplan

Luftbild

Entwurf des Rechtsplanes

Entwurf der schriftlichen Festsetzungen

Entwurf der Begründung