

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1045/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 16.02.2009 Verfasser: FB 61/20									
<p>Bebauungsplan Nr. 910 - Eupener Straße / Heidweg - für den Bereich zwischen den rückwärtigen Grenzen der Bebauung Eupener Straße 269, 275, 279 und 281, dem Heidweg, der rückwärtigen Grenze der Bebauung an der Eupener Straße (Haus Nr. 376a bis zur Einmündung Grindelweg) und der Eupener Straße hier: A) Ergebnis der Bürgerinformation B) Ergebnis der Beteiligung der Behörden C) Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</p>										
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>11.03.2009</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>19.03.2009</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	11.03.2009	B 0	Anhörung/Empfehlung	19.03.2009	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
11.03.2009	B 0	Anhörung/Empfehlung								
19.03.2009	PLA	Entscheidung								

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB - Eupener Straße / Heidweg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB - Eupener Straße / Heidweg - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Am 01.03.2006 hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte per Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, dem Planungsausschuss die Empfehlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 910 - Eupener Straße / Heidweg - auszusprechen.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2006 zur Sicherung der für das Aachener Südviertel im Rahmenplan von 2005 formulierten Ziele, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 910 beschlossen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat am 15.03.2006 ihre Dringlichkeitsentscheidung bestätigt.

Um eine Bauvoranfrage, die den Zielen des Rahmenplanes für das Aachener Südviertel widersprach, rechtssicher ablehnen zu können, wurde eine Veränderungssperre für den Bereich Heidweg 71 und das angrenzende Grundstück am 13.12.2006 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 11.01.2007.

Da die Veränderungssperre zum 10.01.2009 auslief, wurde die Verlängerung der Veränderungssperre in die Wege geleitet und am 10.12.2008 vom Rat als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 20.12.2008.

Der Bebauungsplan Nr. 910 - Eupener Straße / Heidweg - 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.

Der Planungsausschuss hat am 06.12.2007 die Beteiligung der Bürger an der Planung beschlossen, die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich dem Beschluss am 09.01.2008 angeschlossen. In der Zeit vom 16.06.2008 - 27.06.2008 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Zusätzlich war und ist die Planung im Internet einsehbar.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 6 Bürger Gebrauch gemacht. Diese äußerten sich zu insgesamt 3 Grundstücken.

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.

Stellungnahme Nr. 1 des Herrn Prof. Dr.-Ing. Klaus Pöppinghaus vom 20.06.2008 zu Grundstück Heidweg Nr. 17:

Herr Prof. Dr.-Ing. Pöppinghaus geht davon aus, dass der Gebäudeabschnitt des Hauses Heidweg 17, von dem er Miteigentümer ist, ein eigenständiges Gebäude sei. Für diesen Gebäudeteil gäbe es

zum Zeitpunkt seiner Eingabe bereits 4 Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Aus diesem Grunde dürfe die Anzahl der Wohnungen im Bebauungsplan nicht reduziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus den Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.04.1995 geht hervor, dass für das gesamte Gebäude Heidweg Nr. 17

4 Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurden.

Die Verwaltung geht somit davon aus, dass zum jetzigen Zeitpunkt insgesamt 4 Wohnungen innerhalb des gesamten Gebäudes Heidweg 17 bestehen und korrigiert die während der Bürgerinformation fälschlicherweise angenommene Anzahl der bestehenden Wohnungen von 3 auf 4.

Im Vergleich zur ursprünglich genehmigten Bebauung auf dem Flurstück 1135, Flur 74 (laut Baugenehmigung vom 13.03.1962 der Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Bürogebäude), ist im Laufe der Zeit eine wesentliche Nachverdichtung erfolgt. Die Verwaltung gelangt zu der Auffassung, dass eine weitere Verdichtung aufgrund der Auswirkungen (vgl. Stellplätze, Verkehr) für die direkte Umgebung nicht vertretbar wäre. Zudem würde die weitere Verdichtung den in dem Rahmenplan für das Aachener Südviertel formulierten Kriterium für die Siedlungsentwicklung widersprechen, den Charakter eines aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebietes zu erhalten.

Die Anzahl der Wohnungen für das Gebäude Heidweg 17 soll entsprechend dem Bestand auf insgesamt 4 festgesetzt werden.

Stellungnahme Nr. 2 des Herrn Prof. Dr.-Ing. Klaus Pöppinghaus vom 14.10.2008 zu Grundstück Heidweg Nr. 17:

In der ergänzenden Stellungnahme bittet Herr Prof. Dr.-Ing. Pöppinghaus zu berücksichtigen, dass bereits ein Bauantrag für die 5. Wohneinheit in dem Gebäude Heidweg Nr. 17 vorbereitet sei. Da vom FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen lediglich 4 Wohnungen festgesetzt werden sollen, zieht er das Nachbargebäude Heidweg 15 (Villa Pelikan) als Vorbild für eine weitere Verdichtung auf seinem Grundstück heran. Für die Villa Pelikan würde derzeit überlegt, die Zahl der Wohneinheiten im Vergleich zur frühzeitigen Bürgerinformation um 2 auf 8 Wohneinheiten zu erhöhen.

Bei etwa gleicher Grundstücksgröße müsse sich die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der Gebäude vergleichen lassen. Er verweist auf den § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da noch kein vollständiger Antrag auf Abgeschlossenheit einer 5. Wohnung erfolgt ist, geht die Verwaltung davon aus, dass in dem Gebäude Heidweg 17 zum jetzigen Zeitpunkt 4 Wohnungen existieren und genehmigt wurden.

Die Verwaltung vertritt die Meinung, dass eine weitere Verdichtung aufgrund der bereits oben genannten Auswirkungen städtebaulich nicht vertretbar wäre. Es wird von Seiten der Verwaltung deshalb vorgeschlagen, die Anzahl der Wohnungen für das Gebäude Heidweg 17 entsprechend dem Bestand auf maximal 4 festzusetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in erster Linie zur Sicherung des (genehmigten) Bestandes erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist die eventuelle Erhöhung der vorgeschlagenen Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten von 6 (während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) auf 8 innerhalb des Gebäudes Heidweg Nr. 15 zu betrachten. Die eventuelle Erhöhung der Wohneinheiten in der Villa Pelikan kann somit nicht als Vorbild für die geplante Verdichtung auf dem Flurstück 1135 herangezogen werden.

Zudem sind der Verwaltung nach jetzigem Kenntnisstand nur 6 genehmigte Wohneinheiten innerhalb der Villa Pelikan bekannt, die planungsrechtlich gesichert werden sollen (vgl. Stellungnahme des Herrn Andreas Leuchter).

Es ist richtig, dass sich, solange kein Bebauungsplan rechtsgültig ist, Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB richten. Da hier jedoch ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, muss ein beabsichtigtes Vorhaben gleichzeitig den Zielen des Aufstellungsbeschlusses entsprechen. Widerspricht es den Zielen des Aufstellungsbeschlusses, kann ein Bauantrag oder eine Bauvoranfrage für ein Jahr zurück gestellt werden.

Stellungnahme des Herrn Hartmut Burger vom 23.06.2008 zu Grundstück Heidweg Nr. 17:

Als Eigentümer der 4. Wohneinheit in dem Gebäude Heidweg 17 bekundet Herr Burger das Interesse, für das Gebäude insgesamt 5 Wohneinheiten zuzulassen. So würde ihm die Teilung seiner Wohnung ermöglicht, die heute eine Größe von 300m² aufweist. Herr Burger weist darauf hin, dass für die Erarbeitung des Rechtsplanentwurfes zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Verwaltung von 3 vorhandenen anstatt von 4 vorhandenen Wohnungen ausgegangen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Vergleich zur ursprünglich genehmigten Bebauung auf dem Flurstück 1135, Flur (laut Baugenehmigung vom 13.03.1962 der Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Bürogebäude), ist im Laufe der Zeit eine wesentliche Nachverdichtung des Flurstückes 1135 erfolgt. Die Verwaltung gelangt zu der Auffassung, dass eine weitere Verdichtung aufgrund der Auswirkungen (Stellplätze, Verkehr) für die direkte Umgebung nicht vertretbar wäre. Zudem würde die weitere Verdichtung den in dem Rahmenplan für das Aachener Südviertel formulierten Kriterium für die Siedlungsentwicklung widersprechen, den Charakter eines aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebietes zu erhalten. Die Anzahl der Wohneinheiten für das Gebäude Heidweg 17 soll entsprechend dem Bestand auf insgesamt 4 festgesetzt werden.

Stellungnahme des Herrn Andreas Leuchter als Vertreter des Herrn Erwin Pfeifer vom 27.06.2008 zu Grundstück Heidweg Nr. 15:

Für den Eigentümer des Gebäudes Heidweg 15 (Villa Pelikan) besteht ein Interesse daran, die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen auf insgesamt 9 zu erhöhen. Eine andere Festsetzung würde Herrn Pfeifer in seinen Eigentumsrechten beschränken. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits heute 8 Wohneinheiten in dem Gebäude existieren und nicht 6 wie während der frühzeitigen Bürgerinformation angenommen.

Zudem regt Rechtsanwalt Leuchter an, einen qualifizierten Bebauungsplan anstelle eines einfachen Bebauungsplanes aufzustellen. Es wäre angemessen, Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe

der baulichen Anlagen zu treffen. Dies würde zur Sicherung der vorhandenen Gebietsstruktur beitragen können, das Herrenhaus als markanten Punkt wahrnehmen zu können. Die Höhe der umliegenden Häuser sei in der Vergangenheit bewusst gering gehalten worden, um dieses Ziel zu erreichen. Seither sei jedoch eine Aufstockung der Gebäude erfolgt, die in dem aufzustellenden Bebauungsplan als maximale Höhe festgeschrieben werden solle.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verwaltung sind nach Aktenlage nur 6 genehmigte Wohneinheiten in dem Gebäude Heidweg Nr. 15 bekannt. Da der Eigentümer dies nicht durch entsprechende Unterlagen entkräften konnte, geht die Verwaltung auch weiterhin von 6 genehmigten Wohnungen aus, die planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Aufgrund der bereits erfolgten Verdichtung des ehemaligen Herrenhauses vertritt die Verwaltung die Meinung, dass die Beschränkung der Eigentumsrechte nicht unverhältnismäßig ist.

Der Anregung des Rechtsanwaltes Leuchter, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, um die Höhen der Gebäude festzusetzen, sollte nach Auffassung der Verwaltung nicht nachgegangen werden. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss nach § 30 BauGB mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Nach § 16 (3) Nr.1 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im B-Plan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Festsetzung der Höhe alleine ist demnach nicht ausreichend. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr.910 - Eupener Straße / Heidweg - um einen Bebauungsplan handelt, der im Zusammenhang mit der Realisierung des Rahmenplanes für das Aachener Südviertel aufgestellt werden soll, geht es vor allem um eine Bestandssicherung. Weite Teile des Geltungsbereiches sind bereits bebaut, so dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl bei hohem Arbeitsaufwand nicht zielführend wäre. Zudem ist nach § 30 BauGB (3) geregelt, dass sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 richtet. Die zulässige Höhe von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich folglich nach der näheren Umgebung und muss sich im Sinne des § 34 in diese einfügen.

Stellungnahme des Herrn Nikolaus Neumann als Vertreter der Eigentümergemeinschaft Heidweg 73 - 75 vom 27.06.2008 zu Grundstück Heidweg Nr. 71:

Rechtsanwalt Neumann weist die Verwaltung darauf hin, dass die Planung in Bezug auf die Parzelle Flur 74, Flurstück 1441 in sich widersprüchlich sei. Hierbei bezieht er sich auf die Pläne, die während der Bürgerinformation den Bürgern vorgestellt wurden. Im Vergleich zur dargestellten Anzahl von 2 höchstzulässigen Wohnungen innerhalb eines Bestandsgebäudes in den graphischen Darstellungen, würde der Rechtsplanentwurf für zwei Gebäude jeweils 2 Wohneinheiten zulassen, obwohl nur Einzelhäuser zulässig seien.

Damit würden die im Rechtsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen die Festsetzungen um ein Haus mit zwei Wohnungen überschreiten.

Weiterhin weist er darauf hin, dass die Erschließung des zweiten Gebäudes nicht gesichert sei. Hierbei erwähnt er die Abwasser- und Abfallentsorgung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Während der Bürgerinformation wurden mehrere Pläne öffentlich ausgelegt. Zum einen handelte es sich um den Rechtsplanentwurf, zum anderen um graphische Darstellungen des Bestandes und der Planung zur Verdeutlichung der städtebaulichen Ziele. Die Darstellung der vorhandenen als auch der geplanten Wohneinheiten bezog sich hierbei ausschließlich auf die Bestandsgebäude. Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in geplanten Gebäuden wurde nicht dargestellt, um mit einer einheitlichen Darstellung der Bebauungspläne, die im Zuge der Realisierung des Rahmenplanes für das Aachener Südviertel aufgestellt werden, eine bessere Lesbarkeit für die Bürger zu gewährleisten. Die Darstellungsart basiert auf der Überlegung, dass die Entwurfsverfasser der Bebauungspläne in den meisten Fällen nicht abschätzen können, ob innerhalb einer neu festgesetzten überbaubaren Fläche ein oder mehrere Gebäude entstehen werden.

Im Rechtsplanentwurf sind die überbaubaren Flächen für oben genanntes Grundstück auch für eine zukünftige Bebauung festgesetzt, so dass hier 2 überbaubare Flächen dargestellt werden. Die Festsetzung "Einzelhäuser" bedeutet nicht, dass nur ein Gebäude auf einem Grundstück entstehen darf sondern lediglich, dass dieses Gebäude frei auf einem ungeteilten Grundstück steht. Dabei ist die Anzahl der Gebäude, die diese Eigenschaft erfüllen nicht beschränkt. Diese Festsetzung steht also nicht im Widerspruch zu mehr als einer überbaubaren Grundstücksfläche auf einem Grundstück.

Bezüglich der nicht gesicherten Erschließung ist anzumerken, dass diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens privat-rechtlich gesichert werden kann und von dem Verfahren zudem zeitlich entkoppelt ist.

Stellungnahme des Herrn Dieter Gillessen vom 30.06.2008 zu Grundstück Heidweg Nr. 71:

Herr Gillessen kritisiert die widersprüchliche Darstellung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bereich des Grundstückes Heidweg Nr. 71 im Vergleich zu den Festsetzungen des Rechtsplanentwurfes. Zudem würde eine Veränderungssperre auf dem Grundstück liegen, die vor dem Hintergrund der verwaltungseigenen Vorgaben zu entsprechen, greifen solle. Zu den Vorgaben zählten u.a. die Verhinderung einer ungeordneten Nachverdichtung und der Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen. Außerdem sei die Entwässerung nicht geklärt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Darstellung der zulässigen Wohnungen als auch die Frage der Erschließung wurden bereits weiter oben erläutert.

Eine Veränderungssperre für das Grundstück Heidweg 71 und das südlich angrenzende Nachbargrundstück wurden im Jahr 2006 als Satzung beschlossen, um die städtebaulichen Zielsetzungen, die im Rahmenplan für das Südviertel beschlossen wurden, umzusetzen. Die Verlängerung der Veränderungssperre ist im Dezember vom Rat der Stadt Aachen beschlossen worden.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens soll nun eine weitere Bebauungsmöglichkeit auf dem Flurstück planungsrechtlich gesichert werden, die auf einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage beruht. Zwar steht diese Bebauungsmöglichkeit

der Planungsempfehlung aus dem gesamtstädtischen Klimagutachten entgegen, entspricht jedoch der städtebaulich gewünschten Dichte.

Es wurden 16 Träger öffentlicher Belange parallel mit dem Beginn der Bürgerinformation am 16.06.2008 über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 11.07.2008 gebeten. Da es sich um eine freiwillige Beteiligung der Behörden handelt, kann auch hier in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung. Insgesamt sind 8 Stellungnahmen eingegangen.

Es wurden keine Bedenken zur Planung geäußert.

Parallel zur Durchführung der Bürgerinformation, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ausarbeitung des Rechtsplanes wurden die Bäume im Gebiet bewertet. Einzelne Bäume sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend angepasst; vorhandene Gebäude planungsrechtlich gesichert. Weiterhin bieten sich ausreichende Möglichkeiten, vorhandene Gebäude zu erweitern.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 910 - Eupener Straße / Heidweg - in der beschriebenen Form aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

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