

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0134/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 03.03.2010 Verfasser: FB 61/20									
Bebauungsplan Nr. 908 – Kornelimünsterweg / Fuchserde – hier: Ergebnis der Bürgerinformation Ergebnis der Beteiligung der Behörden Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 35%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>24.03.2010</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>25.03.2010</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	24.03.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung	25.03.2010	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
24.03.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung								
25.03.2010	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 908 – Kornelimünsterweg / Fuchserde - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 908 - Kornelimünsterweg / Fuchserde - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Erläuterungen:

Am 04.05.2006 hat der Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 908 – Kornelimünsterweg / Fuchserde – gefasst, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte in ihrer Sitzung vom 26.04.2006 die Empfehlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausgesprochen hatte.

Der Planungsausschuss hat am 24.01.2008 beschlossen, die Bürgerinformation durchzuführen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich am 20.02.2008 dem Beschluss angeschlossen.

Für das Grundstück Hasenfeld 44 liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses vor. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde am 14.02.2007 vom Rat der Stadt Aachen eine **Veränderungssperre** beschlossen, da zu befürchten ist, dass die Realisierung der mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren verfolgten städtebaulichen Ziele durch eine Genehmigung des geplanten Vorhabens wesentlich erschwert bzw. unmöglich gemacht wird. Die Veränderungssperre wurde am 01.03.2007 öffentlich bekannt gemacht. Am 21.01.2009 beschloss der Rat der Stadt Aachen die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr. Der Beschluss wurde am 12.02.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Am 20.01.2010 wurde die Veränderungssperre durch Ratsbeschluss erneut um ein Jahr verlängert.

Der Bebauungsplan Nr. 908 – Kornelimünsterweg / Fuchserde – dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren kann nach BauGB auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Dennoch hat die Verwaltung empfohlen, die Bürger bereits in einem frühen Stadium des Verfahrens über die Inhalte der Planung zu informieren. In der Zeit vom 05.05.2008 bis 19.05.2008 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zur Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es gingen 15 **Eingaben von Bürgerinnen und Bürgern** bzw. deren Rechtsvertretern ein. Sie äußerten sich zu insgesamt 18 Grundstücken.

Da es sich im Rahmen des Planverfahrens um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Im Folgenden werden daher nur die wesentlichen Inhalte der für die weitere Planung bedeutsamen Äußerungen und die jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung aufgeführt. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung.

Die überwiegende Zahl der Eingaben betrifft die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. In den meisten Fällen wird eine Vergrößerung der Flächen im rückwärtigen Bereich gewünscht, um mehr Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung der bestehenden Gebäude zu erhalten. In den Fällen, in denen die Grundstücksgröße und -tiefe dies erlauben, schlägt die Verwaltung vor, den Änderungswünschen zu folgen (z.B. Fuchserde 8 bis 16, Kornelimünsterweg 8a). In einigen Fällen (z.B. Kornelimünsterweg 4a und 6, Fuchserde 47) wäre eine wesentliche Vergrößerung der

überbaubaren Flächen jedoch nicht mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar und würde zu einer Ungleichbehandlung der Bewohner im Plangebiet führen.

Der Besitzer des Hauses Kornelimünsterweg 8a wünscht eine Drehung des Baufensters um 90 Grad, um faktisch mehr Bebauungsmöglichkeiten zu erhalten. Nach Überprüfung des örtlich vorhandenen Baumbestands hat die Verwaltung keine Bedenken und schlägt vor, die Änderung durchzuführen.

Der Besitzer des Hauses Kornelimünsterweg 6a regt an, auf dem benachbarten Flurstück Nr. 1381, welches sich ebenfalls in seinem Besitz befindet, ein zusätzliches Baufenster vorzusehen. Da sich das Grundstück zwischen zwei bereits vorhandenen Gebäuden befindet, und somit eine Bebauung städtebaulich sinnvoll erscheint sowie den Zielen des Bebauungsplans nicht widerspricht, soll der Anregung gefolgt werden.

Die Bewohner der Gebäude Kornelimünsterweg 26, 28 und 30 akzeptieren die im Festsetzungsentwurf gewählte Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksgrenze nicht. Der Bebauungsplan berücksichtige die vorhandenen Gebäude nicht und schränke die Nutzung auf einen passiven Bestandsschutz ein. Eine Bebauung in zweiter Reihe auf den langen schmalen Grundstücken sei nicht mehr möglich.

Grund für die Wahl der überbaubaren Grundstücksfläche im Festsetzungsentwurf war das städtebauliche Ziel einer weitgehend einheitlichen Bauflucht entlang des Kornelimünsterwegs. Die bauliche Nutzung der vorhandenen Gebäude ist dabei jedoch auf den passiven Bestandsschutz beschränkt. Dies führt bei den Betroffenen zu erheblichen Einschränkungen der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Um dem mittel- bis langfristigen städtebaulichen Ziel einer straßenbegleitenden Bebauung weiterhin Ausdruck zu verleihen, und es den Grundstückseigentümern zu ermöglichen, in Zukunft ein Gebäude innerhalb der Flucht der benachbarten Bebauung zu errichten, soll das straßenbegleitende Baufenster erhalten werden. Gleichzeitig soll es jedoch im rückwärtigen Bereich auf die bestehende Bebauung erweitert werden, um auch für die vorhandenen Gebäude eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen. Die Verwaltung vertritt in diesem Fall die Ansicht, dass derartige Einschränkungen für die Grundstückseigentümer, wie sie der Festsetzungsentwurf zur Bürgerinformation zur Folge gehabt hätte, mit den Zielen des Bebauungsplans nicht zu rechtfertigen wären.

Eine Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke in zweiter Reihe soll nicht geschaffen werden, weil in der näheren Umgebung keine vergleichbare Bebauung im Gartenbereich vorhanden ist, und dies dem Ziel der Planung widersprechen würde, die bestehende Bebauungsstruktur im Plangebiet zu erhalten. Darüber hinaus wären erhebliche Einwendungen der Nachbarn zu befürchten.

Zwei Eingaben beziehen sich auf die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen:

Der Bewohner des Gebäudes Kornelimünsterweg 8a regt an, die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² auf 500 m², bzw. in einem weiteren Schreiben auf 300 m², zu reduzieren, um eine Teilung des Grundstücks zu ermöglichen. Da es sich jedoch mit etwa 2600 m² um ein sehr großes Grundstück

handelt, welches sich in einem Bereich mit ebenfalls sehr großzügigen Grundstücken befindet, soll die Mindestgröße von 1000 m² beibehalten werden.

Die Eigentümer des Flurstücks 1164 (Fuchserde 40 bis 42a) regen an, die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² auf 200 m² zu ändern. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit drei baulich völlig getrennten nebeneinander liegenden Wohnungen mit ebenfalls getrennten Gärten. Eine dem Bestand entsprechende Grundstücksteilung wäre mit der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung von 300 m² nicht möglich. Um das vom Eingabesteller erklärte Ziel einer Grundstücksteilung nicht zu behindern, soll das Grundstück ausnahmsweise mit einer Mindestgrundstücksgröße von 200 m² festgesetzt werden.

Ein Eingabesteller macht die Verwaltung darauf aufmerksam, dass sich in dem Gebäude Hasenfeld 1/1a derzeit vier abgeschlossene Wohnungen befinden, der Festesetzungsentwurf jedoch eine Höchstzahl von zwei Wohnungen vorsieht. Eine Prüfung der Bauakten ergab, dass am 28.07.1989 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für drei Wohnungen erstellt wurde. Die Anzahl der Wohnungen soll somit auf drei begrenzt werden.

Am 15.05.2008 wurden 24 **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** angeschrieben, die bis zum 19.06.2008 Gelegenheit hatten, sich zur Planung zu äußern. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.

Parallel zur Durchführung der Bürgerinformation und der Ausarbeitung des Rechtsplanes wurden die Bäume im Gebiet vermessen und bewertet. Insgesamt 55 Bäume sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend angepasst.

In einigen Fällen erwies sich die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen im Entwurf zur Bürgerinformation als unangemessen gering. Eine bauliche Erweiterung wäre auf Grundlage dieser Flächen in nur sehr geringem Umfang möglich gewesen. In diesen Fällen wurden die Flächen geringfügig vergrößert, ohne die Ziele der Planung zu gefährden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 908 – Kornelimünsterweg / Fuchserde – in der beschriebenen Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

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