

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0581/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35089-2010
		Datum:	15.12.2011
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
<b>Bebauungsplan Nr. 939 - Luxemburger Ring / Am Chorusberg - hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
11.01.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	
12.01.2012	PLA	Entscheidung	

**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 Nr. 939 - Luxemburger Ring / Am Chorusberg - 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 Nr. 939 - Luxemburger Ring / Am Chorusberg - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Der Planungsausschuss hat am 24.08.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 939 – Luxemburger Ring / Am Chorusberg – gefasst, nachdem am 09.08.2006 die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss ausgesprochen hatte.

Am 10.06.2010 hat der Planungsausschuss zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung die Erweiterung des Geltungsbereichs um die Biotopfläche zwischen dem Höfchensweg und der Eupener Straße (Flurstück 2333) beschlossen, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 09.06.2010 die Empfehlung hierzu ausgesprochen hatte. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.06.2010.

Der Erhalt der in hohem Maß schützenswerten Biotopfläche zwischen dem Höfchensweg und der Eupener Straße kann durch eine Änderung des Landschaftsplans adäquater gesichert werden kann als im Rahmen des Bebauungsplans. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Biotopfläche (Parzellen 1765, 2332 und der größte Teil der Parzelle 2333) aus dem Verfahrensbereich herauszunehmen (siehe Anlage „Übersicht neuer Verfahrensbereich“). Sie empfiehlt, lediglich den Teilbereich zwischen der bestehenden Bebauung unmittelbar an der Eupener Straße innerhalb des Verfahrensbereichs zu belassen.

Am 06.04.2011 hat der Rat der Stadt eine Veränderungssperre für die Wiesenfläche zwischen Höfchensweg und Eupener Straße (Parzelle 2333) beschlossen, nachdem am 17.03.2011 der Planungsausschuss und am 16.03.2011 die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Empfehlung hierzu ausgesprochen hatten. Für diese Parzelle liegt der Stadt Aachen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses an der Eupener Straße, zwischen den Hausnummern 176 und 182 vor. Aus Sicht der Stadt Aachen ist zu befürchten, dass die städtebaulichen Ziele der Bauleitplanung, insbesondere der Erhalt der fußläufigen Verbindung entlang des Goldbachs (sog. „Schusterweg“), durch die Realisierung des Bauvorhabens wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würden. Die Veränderungssperre läuft zum 01.06.2012 aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 939 – Luxemburger Ring / Am Chorusberg – erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Wenn auch in diesem Fall 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 25.07.2011 bis 19.08.2011 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.

Es wurden 13 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 16 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

## 2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

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 während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Die meisten Eingaben beziehen sich auf die im Vorentwurf zur Bürgerinformation vorgesehene Festsetzung der Biotopfläche (Parzelle 2333) als „Fläche für die Landwirtschaft“. Dass der Bereich nicht bebaut werden soll, wird von den Eingabestellern begrüßt, jedoch haben sie Bedenken, dass der Erhalt des derzeitigen Biotops auf diese Weise nicht gewährleistet wird. Viele Eingabesteller wünschen sich eine Ausweisung der Fläche als „Landschaftsschutzgebiet“.

Die Verwaltung empfiehlt, die Biotopfläche aus dem Verfahrensbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Durch eine Änderung des Landschaftsplans in diesem Bereich kann ein langfristiger Erhalt der schützenswerten Fläche sichergestellt werden.

Weitere drei Eingabesteller kritisieren die vorgesehene Bebauung der dreieckigen begrünten Verkehrsfläche am Luxemburger Ring, insbesondere den damit verbundenen Wegfall von Baumbestand und von Nistmöglichkeiten für Brutvögel.

Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine „Restfläche“, die im Zuge des Baus des Luxemburger Rings nicht ihrer vorgesehenen Nutzung (Parkplätze) zugeführt wurde. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist daher städtebaulich wünschenswert. Die vorgesehene Bebauungsmöglichkeit fügt sich städtebaulich günstig in die Umgebung ein. Naturschutzrechtliche Belange für einen Erhalt der begrünten Verkehrsfläche liegen nicht vor. Auch ortsbildprägender erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung kann daher an der vorgeschlagenen Baumöglichkeit festgehalten werden.

Ein Eingabesteller kritisiert, dass auf seinem bisher unbebauten Grundstück (Parzelle 2326) eine im Vergleich zu den umgebenden Grundstücken unverhältnismäßig kleine Grundstücksausnutzung ermöglicht werden soll. Die Verwaltung schlägt vor, die überbaubaren Grundstücksflächen in der Umgebung teilweise leicht zu verkleinern, wodurch sich die durchschnittliche Grundflächenzahl reduziert. Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück des Eingabestellers soll gleichzeitig auf ca. 285 m<sup>2</sup> erhöht werden, was der durchschnittlichen Grundflächenzahl in der Umgebung entspräche.

Ein Eingabesteller führt an, die Tatsache, dass auf dem Grundstück am nördlichen Rand des Plangebiets, zwischen den Häusern Eupener Straße 176 und 182, keine Bebauung ermöglicht werden soll, habe enteignende Wirkung. Die Verwaltung empfiehlt jedoch, an der vorgesehenen Freihaltung der Fläche festzuhalten, da einer Bebauung gewichtige naturschutzrechtliche Belange entgegenstehen: Zum einen ist zum Schutz des unmittelbar angrenzenden Goldbachs ein mehrere Meter breiter Korridor ohne jegliche Bebauung einzuhalten. Zum anderen besitzt das Tal des Goldbachs eine besondere stadtklimatische Bedeutung für die Frischluftversorgung der östlich der Eupener Straße liegenden Wohngebiete und das Kurgebietsurtscheid. Hinzu kommt, dass durch eine Überbauung der Fläche der hier vorhandene Fuß- und Radweg entfallen müsste. Der Erhalt der Wegeverbindung zwischen der Eupener Straße und dem Höfchensweg ist von besonderem öffentlichem Interesse und zählt zu den Zielen des Bebauungsplans. Diese öffentlichen Belange überwiegen die Interessen des Eigentümers an einer baulichen Nutzung der Fläche.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Es wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Lediglich Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln merkte an, dass im Falle einer Festsetzung der Biotopfläche am Goldbach als „Grünfläche“ oder „Fläche für die Landwirtschaft“ ein Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich sei.

### **4. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 939 - Luxemburger Ring / Am Chorusberg - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

#### **Anlage/n:**

1.    Übersichtsplan
2.    Luftbild
3.    Übersicht neuer Verfahrensbereich
4.    Entwurf des Rechtsplanes
5.    Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6.    Entwurf der Begründung