

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0996/WP16-2
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	20.01.2014
		Verfasser:	FB 61/01 // Dez. III
I. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S- Lütticher Straße / Hasselholzer Weg- (Teil Süd) für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Hasselholzer Weg, Am Adamshäuschen, Preusweg und Lutherweg hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
29.01.2014	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S zur Kenntnis.

Der Rat beschließt, den Bebauungsplan wie folgt vereinfacht zu ändern:

1. Ergänzung der Festsetzung Private Grünfläche (Zweckbestimmung Spielgelände Waldkindergarten) am südwestlichen Rand des Plangebietes
2. Änderung der Festsetzung der Wohnungsanzahl auf dem Grundstück Am Adamshäuschen 15 von 6 auf 2 Wohnungen
3. Ergänzung einer Baufläche auf dem Grundstück Am Adamshäuschen 10
4. Ergänzung einer Baufläche auf dem Grundstück Preusweg 134

Der Rat beschließt nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S – Lütticher Straße / Hasselholzer Weg – (Teil Süd) für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Hasselholzer Weg, Am Adamshäuschen, Preusweg und Lutherweg in der vorgelegten Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Philipp

Oberbürgermeister

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0815/WP16 – Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

FB 61/0996/WP16 – Bericht über das Ergebnis der Offenlage

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Bebauungsplan Nr. 894 S – Lütticher Straße / Hasselholzer Weg – (Teil Süd) ist seit dem 20.05.2009 rechtskräftig. Der Plan wurde auf Basis des Rahmenkonzeptes zum Aachener Südviertel aus dem Jahr 2005 erarbeitet.

Dieser Plan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Anlass war die Inzidentkontrolle des Verfahrens aufgrund der Klage eines Grundstückseigentümers gegen einen Ablehnungsbescheid. Im Rahmen dieses Sachverhaltes wurde im gesamten Plangebiet das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und festgesetzten überbaubaren Flächen überprüft.

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S - Lütticher Straße / Hasselholzer Weg - (Teil Süd) sollen einzelne Festsetzungen, die den Bestand überplanen, so geändert werden, dass alle vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert sind. Dennoch soll auch dem Ziel Rechnung getragen werden, die noch vorhandene großzügige und villenartige Struktur zu sichern.

Der Planungsausschuss hat dazu in seiner Sitzung am 17.01.2013 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung und öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S – Lütticher Straße / Hasselholzer Weg – (Teil Süd) für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Hasselholzer Weg, Am Adamshäuschen, Preusweg und Lutherweg beschlossen.

Am 16.01.2013 hatte die Bezirksvertretung Aachen-Mitte den entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 04.03.2013 bis 05.04.2013 stattgefunden.

Da diese Änderung keine Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange betrifft, wurde auf die Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB verzichtet.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen nach der Offenlage an vier Stellen Änderungen am Plan vorgenommen werden. Zum einen soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf der städtischen Grünfläche im Plangebiet einen Waldkindergarten mit Platz für etwa 20 Kinder zu schaffen. Zum anderen soll die irrtümlich getroffene Festsetzung von 6 Wohnungen auf einem Grundstück Am Adamshäuschen auf 2 Wohnungen geändert werden.

Darüber hinaus sollen auf zwei Flächen zusätzliche Baufenster festgesetzt werden.

Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Aus diesem Grund wurde von der erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen und die betroffenen Eigentümer angeschrieben und um eine Stellungnahme zur Planung gebeten.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte sich in ihrer Sitzung am 04.12.2013 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigt. In dieser Sitzung waren auch Einwohnerfragen zum Änderungsverfahren, insbesondere zur Festsetzung der zusätzlichen Baufenster, gestellt worden, so dass die Bezirksvertretung folgenden Beschluss fasste:

„Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss und dem Rat, die in der Einwohnerfragestunde der Bezirksvertretung gestellten Fragen zu berücksichtigen.“

Der Planungsausschuss hat am 05.12.2013 über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beraten und dabei auch Bezug auf die in der Bezirksvertretung gestellten Fragen genommen. Er hat dem Rat dabei eine Abwägung entsprechend der von der Verwaltung vorgelegten Vorschläge empfohlen mit der Maßgabe, dass das Baufenster auf dem Grundstück Preusweg 134 um ca. 2m parallel zur Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 200 und 386 in südwestlicher Richtung verschoben wird.

Der Ausschuss hat den folgenden Beschluss gefasst:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung und zur eingeschränkten Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Darüber hinaus empfiehlt er, den Bebauungsplan wie folgt vereinfacht zu ändern:

- 1. Ergänzung der Festsetzung Private Grünfläche (Zweckbestimmung Spielgelände Waldkindergarten) am südwestlichen Rand des Plangebietes*
- 2. Änderung der Festsetzung der Wohnungsanzahl auf dem Grundstück Am Adamshäuschen 15 von 6 auf 2 Wohnungen*
- 3. Ergänzung einer Baufläche auf dem Grundstück Am Adamshäuschen 10*
- 4. Ergänzung einer Baufläche auf dem Grundstück Preusweg 134*
- 5. Verschiebung dieser Baufläche auf dem Grundstück Preusweg 134 um ca. 2 m parallel zur Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 200 und 386 in südwestlicher Richtung.***

Er empfiehlt dem Rat, die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 894 S -Lütticher Straße/Hasselholzer Weg- (Teil Süd) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.“

Durch die unter 5. genannte Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt. Die Eigentümer der Grundstücke Preusweg 134, 136 und 138 sowie der Eigentümer des Grundstückes Am Adamshäuschen 6 sind in dem Sinne von der Änderung betroffen, dass sich durch die Planung möglicherweise eine Beeinträchtigung der Nutzung des eigenen Grundstückes ergibt. Die Eigentümer wurden angeschrieben und um eine Stellungnahme zur Planänderung gebeten. Für die Nachbargrundstücke östlich des Änderungsgrundstückes ergibt sich durch die Verschiebung eine

Verbesserung der Situation auf dem eigenen Grundstück, so dass diese nicht an der Änderung beteiligt wurden.

Dem Beschluss zur Beratung im Planungsausschuss am 5. Dezember 2013 ist eine Verschiebung „um ca. 2 m“ zu entnehmen, gleichzeitig liegt auch die zeichnerische Ergänzung im unmaßstäblichen Kartenausschnitt (Bild aus der PowerPoint-Präsentation) vor, die in der Sitzung für alle Ausschussmitglieder sichtbar digital vorgenommen wurde. Auf der Basis dieser in der Sitzung ergänzten Abbildung wurde der neue Festsetzungsvorschlag gemacht und den betroffenen Eigentümern zugeschickt.

Der Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstückes hat daraufhin Anregungen zur Änderung der Planung vorgebracht, die allerdings keine neuen abwägungsrelevanten Erkenntnisse bringen. Die Eigentümerin des Änderungsgrundstückes bringt vor, dass durch die weitere Verschiebung der Baufläche die verbleibende nach Südwesten ausgerichtete Gartenfläche nicht mehr ausreichend groß sei. Die Streifen um das Gebäude entsprächen nicht mehr der im Rahmenkonzept thematisierten Weitläufigkeit und großzügigen Bebauungsstruktur. Kritisiert wird der fehlende Bezug zum vorderen Gebäude. Durch die Verschiebung ergebe sich aus Sicht der Eingabestellerin kein so wesentlicher Vorteil für die betroffenen Nachbarn, dass sich der für sie entstehende Nachteil rechtfertige.

Die Eingaben führen aus Sicht der Verwaltung nicht dazu, dass eine Abweichung vom Beschluss des Planungsausschusses am 5.12. 2013 erforderlich wird.

Die Eingaben im Vorlaut sowie die detaillierten Abwägungsvorschläge der Verwaltung dazu sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Fragen aus der Einwohnerfragestunde der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 4.12.2013 wurden, soweit sie nicht durch die Beratung im Planungsausschuss erledigt sind, inzwischen schriftlich von der Verwaltung beantwortet, führten aber nicht zu der Empfehlung, die Planung noch in weiteren Punkten zu ändern. Die Fragen sowie das Antwortschreiben der Verwaltung sind der Vorlage ebenfalls beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 894S wie beschrieben zu ändern und diese I. Änderung in der jetzt vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes

Schriftliche Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes

Eingaben zur eingeschränkten Beteiligung

Abwägungsvorschlag zur eingeschränkten Beteiligung

Einwohnerfragen in der Bezirksvertretung sowie Antwortschreiben dazu