

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0141/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35061-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	18.02.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 658 - Adlerberg - hier: - Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens - Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
18.03.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	
26.03.2015	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – zur Kenntnis. Sie stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB verzichtet werden kann und empfiehlt dem Planungsausschuss, für den Bebauungsplan Nr. 658 – Adlerberg – die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 658 - Adlerberg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – zur Kenntnis. Er stellt fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB verzichtet werden kann und beschließt für den Bebauungsplan Nr. 658 – Adlerberg – die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 658 - Adlerberg - in der vorgelegten Fassung.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

1. Anlass der Teilaufhebung

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – zwischen den Straßen Benediktinerstraße, Hauptstraße und Adlerberg ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Ziel war die Entwicklung eines verdichteten Bereichs mit gewerblichen Nutzungen zur Ergänzung des Burtscheider Ortszentrums. Da jedoch der Bedarf an gewerblichen Flächen im Bereich Burtscheider Markt / Kapellenstraße offenbar ausreichend gedeckt ist, und dieser im gesamten Stadtgebiet tendenziell rückläufig ist, hat sich das Kerngebiet nicht in die ursprünglich geplante Richtung entwickelt. Vielmehr handelt es sich bei den innerhalb des Kerngebiets liegenden Altbauten an der Ecke Hauptstraße / Adlerberg um Wohngebäude ohne kerngebietstypische Nutzungen. Ebenso handelt es sich bei den in Bau befindlichen Gebäuden im Bereich Benediktinerstraße / Hauptstraße um eine Wohnanlage mit nur einzelnen gewerblichen Einheiten im EG. Auch das nördlich und östlich an das festgesetzte Kerngebiet angrenzende städtebauliche Umfeld entspricht von der Art der Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet.

Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass die beabsichtigte Entwicklung eines gemischt genutzten Bereichs mit kerngebiets-typischen Gewerbebetrieben (Handel, Dienstleistung, Büros etc.) in Zukunft noch eintreten wird. Eine solche Entwicklung wäre städtebaulich auch nicht sinnvoll, da es sich um ein ruhiges Wohngebiet mit wenig leistungsfähiger verkehrlicher Erschließung handelt. Um das Planungsrecht an die veränderte städtebauliche Entwicklung anzupassen, soll der Bebauungsplan im Bereich der MK-Festsetzung aufgehoben werden.

2. Auswirkungen der Teilaufhebung

Da sich im Bereich der Teilaufhebung der Durchführungsplan Nr. 403 aus den 1950er-Jahren befindet, der bisher nicht formal aufgehoben wurde, wäre dieser nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 wieder anzuwenden. Er setzt Fluchtlinien fest, die in dieser Form nicht realisiert wurden. Darüber hinaus ist er aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers rechtsmangelbehaftet und würde einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Der Durchführungsplan soll daher parallel zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 ebenfalls formal aufgehoben werden. Der Planungsausschuss der Stadt beschloss am 20.01.2011 bereits die Einleitung des Aufhebungsverfahrens.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 sowie des alten Durchführungsplans würden für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben die Einfügenskriterien des § 34 BauGB gelten. Da die nähere Umgebung des Aufhebungsbereichs einem Allgemeinen Wohngebiet i. S. § 4 BauNVO entspricht, wären nach der Aufhebung auch reine Wohngebäude zulässig. Nur in Kerngebieten zulässige Hotels, Geschäfts- oder Bürogebäude dagegen wären unzulässig.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung würde die Teilaufhebung keine wesentliche Veränderung darstellen. Nennenswerte Auswirkungen für die Ausnutzbarkeit der Grundstücke bzw. potentielle Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten. Die

Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB sowie der BauO NRW sind in diesem Fall ausreichend. Auch der Entfall der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans im Aufhebungsbereich (GRZ/GFZ, Baugrenzen, Dachneigung) hätte keine negativen städtebaulichen Folgen.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange hat.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

4. Offenlagebeschluss

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – soll die planungsrechtliche Situation an die veränderte städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Die Festsetzung „Kerngebiet (MK)“ soll durch eine Beurteilung nach § 34 BauGB ersetzt werden, die auch die Errichtung von reinen Wohngebäuden zulässt.

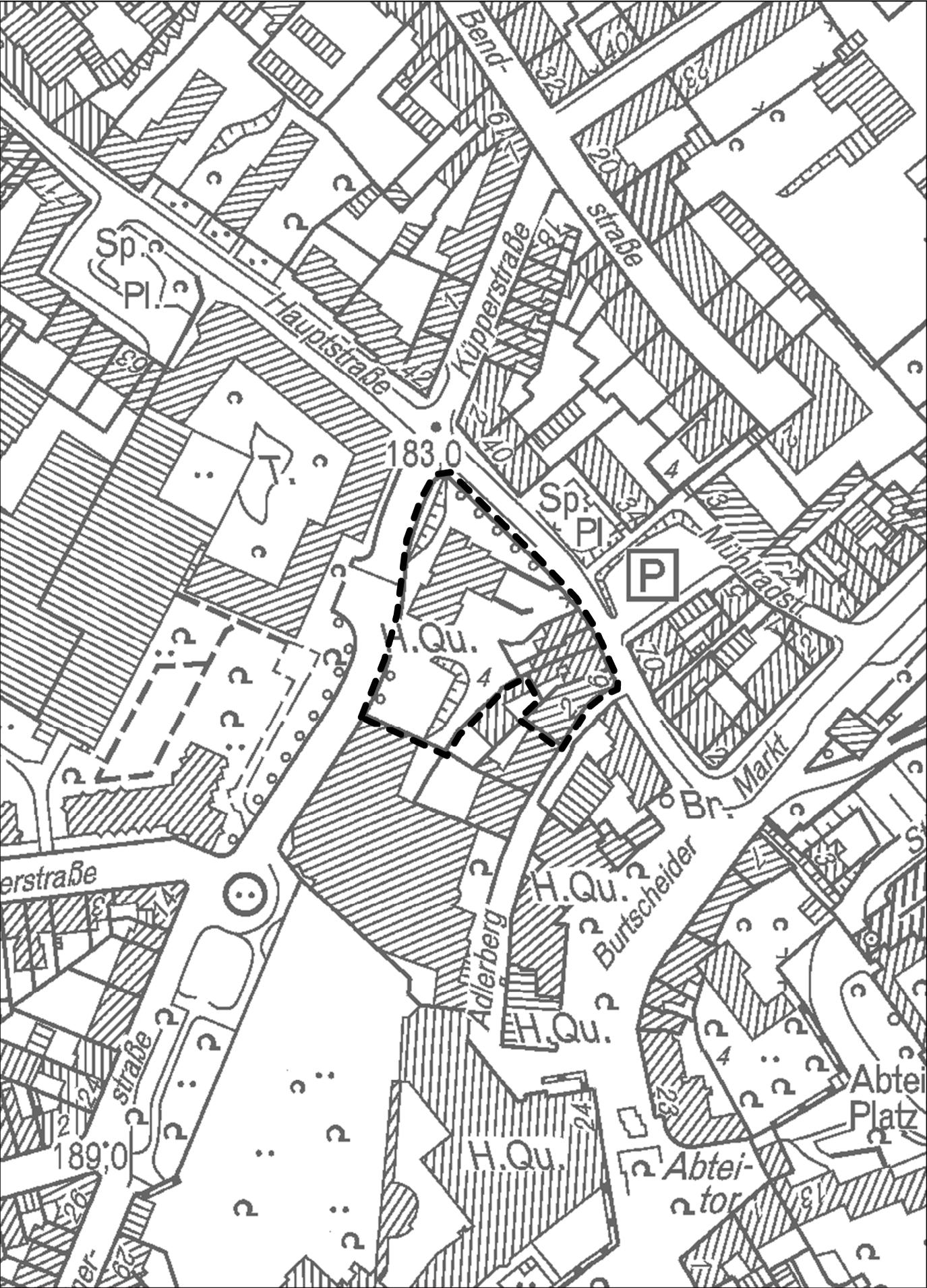
Die Teilaufhebung soll im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB verzichtet werden, da sich die Teilaufhebung nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 658 - Adlerberg – das Verfahren zur Teilaufhebung einzuleiten und die Teilaufhebung des o. g. Bereichs in der vorliegenden Form gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes zur Teilaufhebung
4. Entwurf der Begründung zur Teilaufhebung

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 658 - Adlerberg -



Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 658 - Adlerberg -



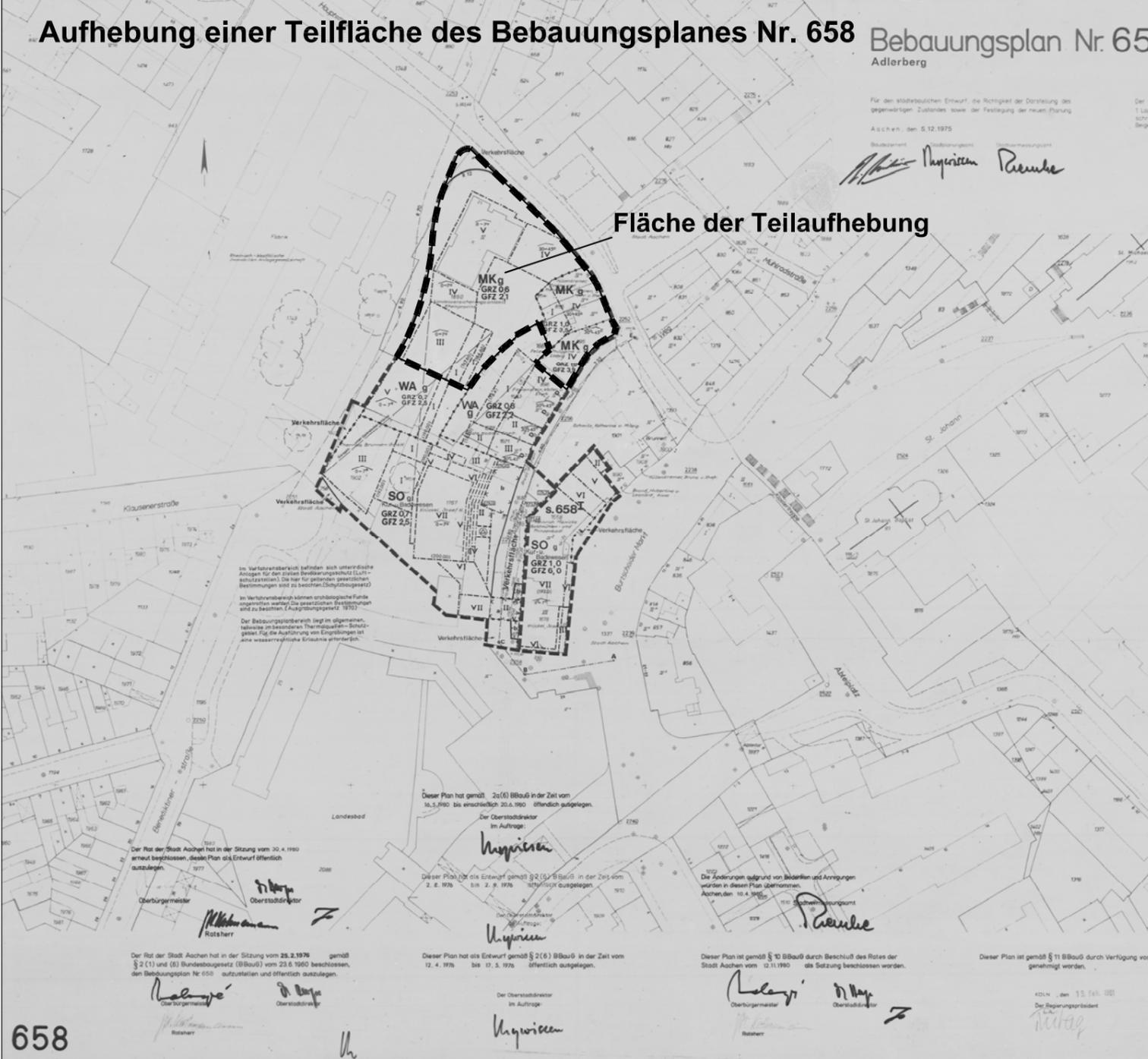
Für den städtebaulichen Entwurf, die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie der Festlegung der neuen Planung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
1. Lageplan
1. Plan Longipolstr.
schr. Fläche Festsetzungen
Befugung mit dem Bebauungsplan eine Begründung

Aachen, den 5.12.1975

Boileramt: *Ngwisien* *Prenke*
Stadtbauamt

Fläche der Teilaufhebung



ZEICHNERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Symbol and Description. It lists various symbols used in the plan, such as 'Liniensymbole', 'Flächensymbole', and 'Textsymbole', with their corresponding meanings in German. For example, 'Liniensymbole' include 'Liniensymbole', 'Liniensymbole', 'Liniensymbole', etc.

Gemarkung Burtscheid
Flur 2
Maßstab ca. 1 : 1825

658

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB die Teilaufhebung des oben genannten Planbereiches und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung der aufzuhebenden Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 658 beschlossen.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am als Satzung beschlossen worden.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den
Oberbürgermeister

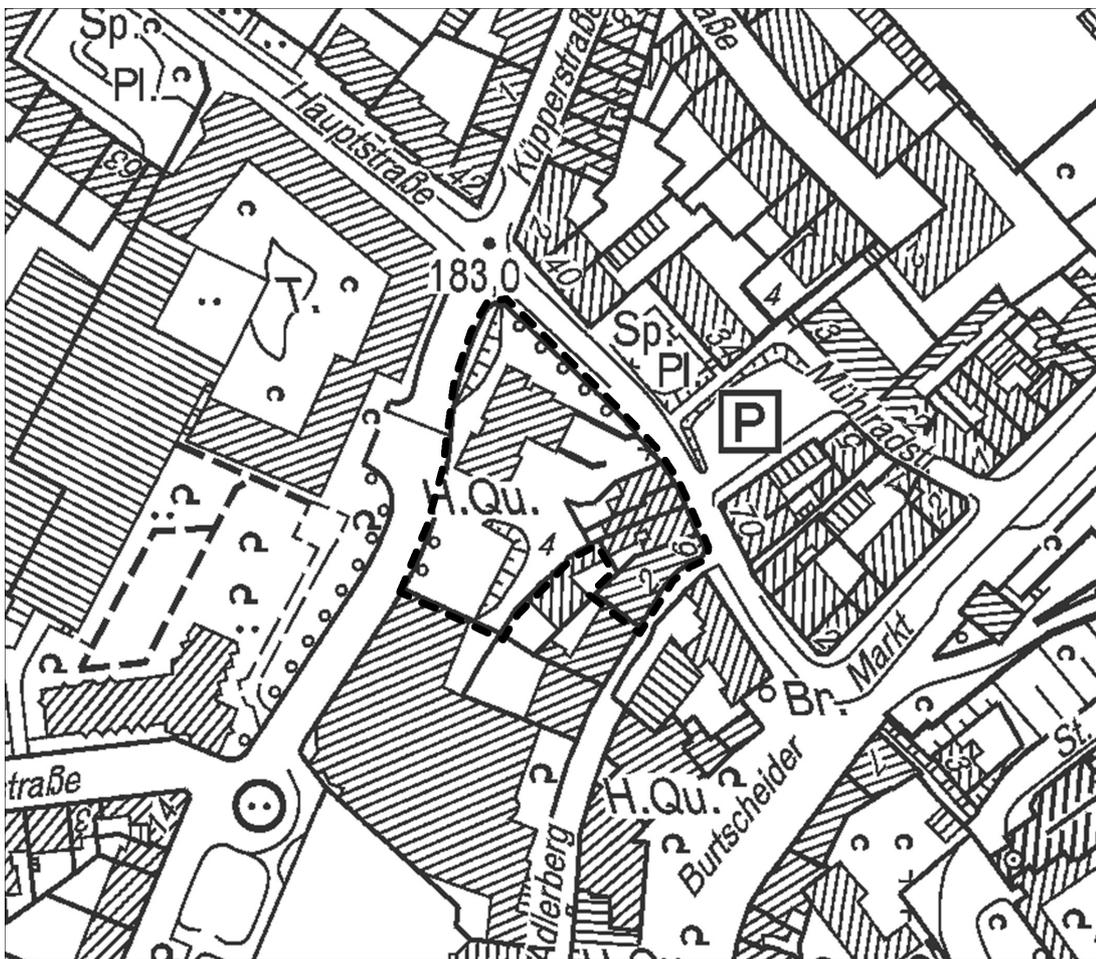
Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Begründung

zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg –

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
im Bereich zwischen Benediktinerstraße, Hauptstraße, Adlerberg und der Schwertbad-Klinik



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1 Beschreibung des Plangebiets
- 1.2 Regionalplan
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Bestehendes Planungsrecht

2. Anlass und Ziel der Teilaufhebung

- 2.1 Allgemeine Ziele
- 2.2 Kinder- und Familienfreundlichkeit

3. Begründung der Teilaufhebung

4. Aufhebungsverfahren

5. Umweltbericht

- 5.1 Einleitung
 - 5.1.1 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes
 - 5.1.2 Inhalt und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplanes
 - 5.1.3 Planungsrechtliche Einbindung
 - 5.1.4 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange
- 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 5.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
- 5.4 Grundlagen
- 5.5 Monitoring
- 5.6 Zusammenfassung

6. Auswirkungen der Teilaufhebung

7. Kosten

8. Plandaten

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 658 – Adlerberg – befindet sich im Bereich zwischen der Benediktinerstraße, der Hauptstraße, der Straße Adlerberg und der Schwertbad-Klinik im Zentrum des Stadtteils Burtscheid. Er wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen der Benediktinerstraße, der Hauptstraße, dem Burtscheider Markt planungsrechtlich zu steuern. Er wurde am 08.04.1981 rechtskräftig. Anlass waren insbesondere Erweiterungsabsichten der Schwertbad-Klinik und der Umbau des Burtscheider Markts zur Fußgängerzone. Die Grundstücke der Klinik beidseits der Straße Adlerberg wurden als Sondergebiet „Kur- und Badewesen“ festgesetzt. Zwischen Benediktinerstraße und Adlerberg schließt sich nördlich der Klinikgebäude ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an. An der Benediktinerstraße wurde eine fünfgeschossige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht, die heute ebenfalls zum Schwertbad gehört. Hieran in nördlicher Richtung anschließend sollte sich eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung entwickeln, die als Kerngebiet (MK) festgesetzt wurde. Ziel war die Entwicklung eines verdichteten Bereichs mit gewerblichen Nutzungen zur Ergänzung des Burtscheider Ortszentrums, in dem jedoch ab dem 1. Obergeschoss auch Wohnungen zulässig sein sollten. Die Festsetzung „Kerngebiet“ wurde auch für die bereits bestehenden, überwiegend durch Wohnen geprägten Altbauten an der Ecke Hauptstraße / Adlerberg getroffen.

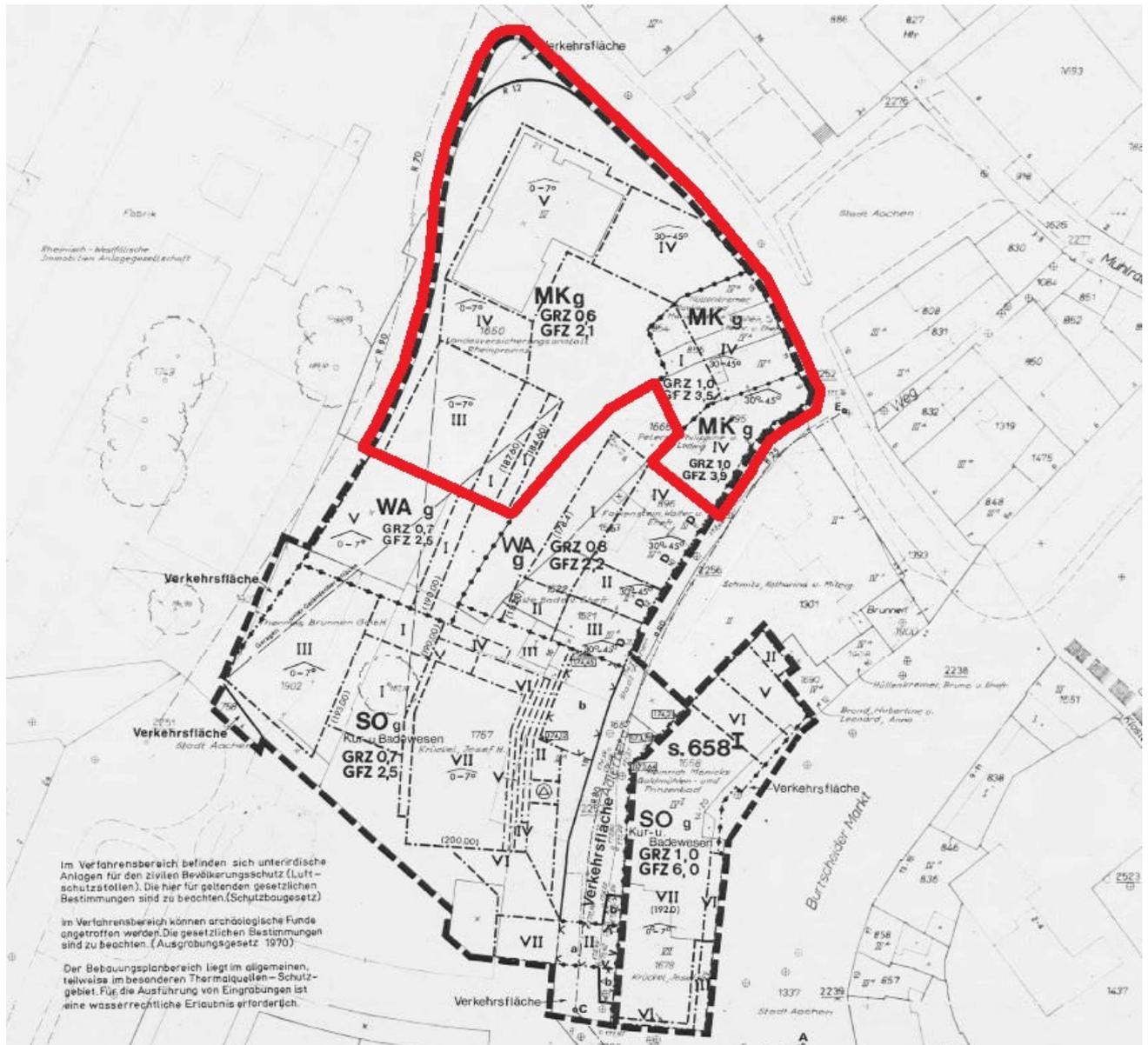
1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, von Juni 2003 sieht für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 658 „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vor.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen von 1980 stellt für den südlichen Teil des Bebauungsplangebiets Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landesbad“ dar. Im mittleren Bereich ist Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen, als Kerngebiet (MK) festgesetzten Bereich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Gemischte Baufläche dar.

1.4 Bestehendes Planungsrecht



Aufzuhebender Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg

Der Bebauungsplan Nr. 658 – Adlerberg – trifft für den zur Aufhebung vorgesehenen nördlichen Teilbereich folgende zeichnerische und schriftliche Festsetzungen:

Der zur Aufhebung vorgesehene Teilbereich ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Baunutzungsverordnung). Reine Wohngebäude sind in Kerngebieten nicht zulässig.

In den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden Vergnügungsstätten und Einrichtungen, die die Ruhe im angrenzenden Sondergebiet (Kurklinik) beeinträchtigen können, ausgeschlossen. Außerdem wird festgesetzt, dass ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Der Plan sieht in Ergänzung der bereits vorhandenen Altbauten im Einmündungsbereich Hauptstraße / Adlerberg eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit drei bis fünf Geschossen vor. Im

Eckbereich Benediktinerstraße / Hauptstraße ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1. Im Bereich der gründerzeitlichen Altbauten im Eckbereich Hauptstraße / Adlerberg beträgt die festgesetzte GRZ 1,0 und die GFZ 3,5 bzw. 3,9. Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Tiefgaragen erhöht werden (Punkt 6 der schriftlichen Festsetzungen). Die Gebäude entlang der Benediktinerstraße sind als Flachdachbauten mit einer maximalen Dachneigung von 7° geplant, die übrigen Gebäude sollen eine Dachneigung von 30° bis 45° besitzen.

Im Bereich der Teilaufhebung befindet sich der Durchführungsplan Nr. 403 aus den 1950er-Jahren. Er setzt Fluchtlinien für den Bau der Benediktinerstraße zwischen Klausenerstraße und Hauptstraße fest, wo sich zum damaligen Zeitpunkt noch ein Fabrikgelände befand. Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – wurde die Benediktinerstraße später mit einem geänderten Verlauf errichtet. Der Durchführungsplan verlor mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 658 seine Gültigkeit, wurde jedoch nach dessen Aufhebung wieder rechtsgültig. Er soll daher parallel zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 ebenfalls formal aufgehoben werden. Für den Durchführungsplan beschloss der Planungsausschuss der Stadt am 20.01.2011 bereits die Einleitung des Aufhebungsverfahrens.

2. Anlass und Ziel der Teilaufhebung

2.1 Allgemeine Ziele

Die ursprünglich durch die Festsetzung „Kerngebiet“ (MK) beabsichtigte Entwicklung eines gemischt genutzten Bereichs aus Wohnen und kerngebiets-typischen Gewerbebetrieben (Handel, Dienstleistung, Büros etc.) hat sich bis heute nicht vollzogen und ist auch in Zukunft nicht zu erwarten. Der Bedarf an Gewerbeeinheiten in Burtscheid ist – wie im gesamten Stadtgebiet – tendenziell rückläufig und wird im Bereich des Burtscheider Markts hinreichend gedeckt. Abseits der Fußgängerzone finden sich kaum noch gewerblich genutzte Einheiten in den Erdgeschossen der Gebäude. Das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet verkennt den dortigen geringen Bedarf an Gewerbeflächen und entspricht somit nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen. Sinnvoller ist es, den derzeitigen Charakter eines ruhigen Wohngebiets mit einzelnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu erhalten. Entsprechende Baugesuche zeigen, dass es sich um eine bevorzugte innerstädtische Wohnlage handelt. Der Neu- oder Umbau von bzw. zu kerngebiets-typischen Nutzungen wie beispielsweise Hotels, Geschäfts- oder Bürogebäuden würde das derzeit ruhige Gebiet durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und betriebsbedingte Lärmemissionen in ihrer Wohnqualität beeinträchtigen.

Um die planungsrechtliche Situation an diese veränderte städtebauliche Entwicklung anzupassen, soll der Bebauungsplan im Bereich der MK-Festsetzung aufgehoben werden.

2.2 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Die Teilaufhebung führt nicht zu negativen Auswirkungen für Kinder und Familien. Die mit der bisherigen Kerngebietsnutzung mögliche Errichtung von Hotels, Geschäfts- oder Bürogebäuden und den damit einhergehenden Verkehrszunahmen wird ausgeschlossen und somit die Sicherheit von Kindern und Jugendlichen im Straßenverkehr erhöht. Die Errichtung von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ist auch nach der Teilaufhebung möglich. Wohortnahe, aus dem Plangebiet fußläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeiten sind zudem am Burtscheider Markt und der Kapellenstraße vorhanden.

3. Begründung der Teilaufhebung

Nach Aufhebung des als Kerngebiet (MK) festgesetzten Teilbereichs des Bebauungsplans und der dort befindlichen Durchführungspläne werden Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Bauvorhaben sind

demnach nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Da die Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet i. S. § 4 Baunutzungsverordnung entspricht, sind nach der Teilaufhebung solche Bauvorhaben zulässig, die diesem Gebietstyp entsprechen. Konkret bedeutet dies, dass nunmehr auch reine Wohngebäude zulässig wären. Auch für ein Allgemeines Wohngebiet typische gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe, sind nach der Teilaufhebung weiterhin zulässig. Ausnahmsweise können auch andere nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Da sich in dem vorgesehenen Aufhebungsbereich derzeit keine Gebäude bzw. Nutzungen befinden, die diesen Kriterien nicht entsprechen, hat die Aufhebung der Kerngebiets-Festsetzung für die bestehenden Nutzungen keine negativen Folgen. Lediglich solche kerngebiets-typischen gewerblichen Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig wären, sind nach der Teilaufhebung nicht mehr zulässig. Da Vergnügungsstätten und ruhestörende Einrichtungen durch Punkt 1 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bereits unzulässig sind, führt die Teilaufhebung lediglich zur Unzulässigkeit von beispielsweise nicht wesentlich störenden Hotels, Geschäfts- oder Bürogebäuden. Aus den unter 2. genannten Gründen ist ein wirtschaftlicher Betrieb dieser Nutzungen jedoch auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung hat die Teilaufhebung des Bebauungsplans keine Verschlechterung für die Grundstücksbesitzer zur Folge. Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) können auch nach der Aufhebung nach § 34 Baugesetzbuch realisiert werden. Die Gebäudehöhe im Bereich der Altbauten ist derzeit im Bebauungsplan auf vier Geschosse für die Vorderhäuser bzw. ein Geschoss für die Hinterhäuser begrenzt. Nach der Teilaufhebung ist diese Geschosszahl auch auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch zulässig.

Auch für die Bewohner im bzw. angrenzend an den Aufhebungsbereich hat die geplante Teilaufhebung keine negativen Auswirkungen: Da die nähere Umgebung des Aufhebungsbereichs von viergeschossiger Bebauung geprägt ist, verhindert das Einfügungsgebot für Bauvorhaben im Innenbereich (§ 34 Abs. 1 Baugesetzbuch), dass nach Aufhebung der Festsetzungen Gebäude bzw. Aufstockungen errichtet werden können, die über die derzeit festgesetzte Obergrenze von vier bis fünf Geschossen hinausgehen. Lediglich in dem dreigeschossig festgesetzten Bauabschnitt an der Benediktinerstraße sowie im Bereich des etwas niedrigeren Gebäudes Adlerberg 2 wäre die Errichtung eines vier- bis fünfgeschossigen Gebäudes zulässig. Diese Erhöhungen führen jedoch nicht zu derart negativen Auswirkungen für die betroffenen Bewohner bzw. Nachbarn, dass hierdurch die Aufrechterhaltung des Bebauungsplans erforderlich würde.

Im Bereich der Einmündung Benediktinerstraße / Hauptstraße wird derzeit ein Neubauvorhaben mit 46 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten errichtet (sog. Benediktinerhöfe). Im Rahmen der Baugenehmigung wurden bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Im Wesentlichen waren dies:

- An der Hauptstraße im viergeschossig festgesetzten Bereich und an der Benediktinerstraße im dreigeschossig festgesetzten Bereich wurden jeweils fünf Geschosse zugelassen, da dies die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt und, insbesondere hinsichtlich der topografischen Situation, ein städtebaulich harmonischeres Erscheinungsbild der Bebauung ermöglicht.
- Aufgrund der daraus resultierenden zusätzlichen Vollgeschosse war auch eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,33 erforderlich.

Eine weitere Aufstockung der Neubebauung nach Teilaufhebung des Bebauungsplans ist aufgrund der o.g. Einfügekriterien des § 34 Baugesetzbuch allenfalls in sehr geringem Maß möglich. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist auch im Bereich des Neubauvorhabens nach der Teilaufhebung die Errichtung reiner Wohngebäude zulässig,

d.h. die derzeit in Bau befindlichen Gewerbeeinheiten könnten dann zu Wohnungen umgenutzt werden. Die planungsrechtlichen Auswirkungen der Teilaufhebung werden auch im Bereich des Neubauvorhabens als städtebaulich verträglich eingeschätzt.

Die durch die Teilaufhebung entfallenden Baugrenzen des Bebauungsplans würde theoretisch die Errichtung von Gebäuden oder Anbauten auch im rückwärtigen Blockinnenbereich planungsrechtlich ermöglichen. Praktisch ist dies jedoch aufgrund der rückwärtig orientierten Fenster der Gebäude, den vorhandenen Bäumen sowie der erforderlichen Abstandflächen in diesem engen rückwärtigen Bereich kaum möglich.

Auch der Entfall der festgesetzten Dachneigungen (Teilweise Flachdach, teilweise Satteldach) hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, die eine Aufrechterhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen begründen würden.

Zusammenfassend hat die Teilaufhebung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Grundstückseigentümer. Es besteht ein öffentliches Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden ruhigen Wohngebietscharakters.

4. Aufhebungsverfahren

Die Teilaufhebung wird im Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß Baugesetzbuch durchgeführt. Es wurde eine Umweltprüfung vorgenommen und der Umweltbericht verfasst, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Teilaufhebung darstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (Kap. 5).

Die Teilaufhebung soll vom Rat der Stadt als eigenständige Satzung beschlossen werden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll abgesehen werden, da sich die Teilaufhebung nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das ca. 3.600 qm große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen – Mitte im Bereich zwischen der Benediktinerstraße, der Hauptstraße, der Straße Adlerberg und der Schwertbad-Klinik im Zentrum des Stadtteils Burtscheid und dient überwiegend der Wohnnutzung.

5.1.2 Inhalt und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Die ursprünglich durch die Festsetzung „Kerngebiet“ (MK) beabsichtigte Entwicklung eines gemischt genutzten Bereichs aus Wohnen und kerngebiets-typischen Gewerbebetrieben (Handel, Dienstleistung, Büros etc.) hat sich bis heute nicht vollzogen und ist auch in Zukunft nicht zu erwarten. Die Siedlungsbereiche in den vom Burtscheider Markt weggehenden Straßenzügen haben heute eher den Charakter ruhiger Wohnstraßen mit einzelnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen. Kerngebiets-typische Nutzungen, wie beispielsweise Hotels, Geschäfts- oder Bürogebäuden würden die ruhige Wohnlage durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und betriebsbedingte Lärmemissionen in ihrer Wohnqualität beeinträchtigen. Um planungsrechtlich darauf zu reagieren, soll der Bebauungsplan im Bereich der MK-

Festsetzung auf einer Fläche von ca. 3.600 qm aufgehoben werden.

Bauanträge sind dann nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das zukünftige Bauvorhaben hat sich in die Nachbarschaftsbebauung einzufügen, so dass der gewünschte Charakter eines ruhigen Wohngebietes gesichert ist.

5.1.3 Planungsrechtliche Einbindung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 658 ist für die Fläche ein (MK) Kerngebiet festgesetzt, das eine Bebauung bis zu fünf Geschossen zulässt. Lediglich ein kleiner Anteil im rückwärtigen Teil des Altbaubestandes an der Ecke Hauptstraße/Adlerberg sieht eine eingeschossige Bebauung vor. Für diesen Bereich gilt die Festsetzung: „5. Die für rückwärtige eingeschossige Bauten ausgewiesenen Flächen dürfen auf jedem Grundstück nur dann voll überbaut werden, wenn die Dachflächen dieser Bauten als Dachgärten angelegt werden, d.h. wenn sie den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke im Sinne und nach den Vorschriften des § 10, Abs. 1 - 3 BauONW gleichgestellt werden.“

5.1.4 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Die sowohl in den rechtlichen Vorschriften als auch in Fachplänen formulierten Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes sind auf das konkrete Projekt anzuwenden und im Planverfahren zu berücksichtigen.

Ziel der Umweltverwaltung ist an dieser Stelle,
der Baumschutz

Einhaltung der lufthygienischen Anforderung an das Kurgebiet

Durchgrünung des Wohnquartiers, um einer Aufheizung innerstädtischer Siedlungsflächen entgegenzuwirken.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die **vorussichtlichen erheblichen** Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, wird von der Gemeinde, hier der Stadt Aachen festgelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist auch bei Teilaufhebung eines Bebauungsplans grundsätzlich eine Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht vorzunehmen.

Der zu beurteilende Bereich ist zwischenzeitlich weitgehend bebaut. Neben dem Altbaubestand ist das Bauvorhaben „Benediktinerhöfe“ kurz vor der Fertigstellung. Da es sich um bauliche Veränderungen im innerstädtischen Bereich auf bereits bebautem Gelände handelt, ist der Eingriff in den Naturhaushalt bereits erfolgt.

Wichtigster Aspekt ist nunmehr, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Kerngebiets-typische Nutzungen führen zu einer Erhöhung der Verkehrs- und betriebsbedingte Lärmemissionen. Ein Ausschluss dieser Nutzungen trägt zum Erhalt eines ruhigen Wohngebiets bei. Darüber hinaus wird die lufthygienische Situation dadurch nicht weiter belastet. Zu gesunden Wohnquartieren gehört auch die Ausstattung mit begrünten Freiräumen. Dem trägt die bisher geltende „Grünfestsetzung“ des BPs 658 Rechnung. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes geht die rechtliche Sicherung von Begrünungsmaßnahmen für einen kleinen Teilbereich verloren. Wegen der Pflicht, entsprechende Abstandsflächen einzuhalten, ist mit keiner gravierenden Nachverdichtung in diesem Bereich zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächengröße kann der Verlust der Grünfestsetzung aus Sicht der Umweltverwaltung hingenommen werden.

Bei der Erteilung der Baugenehmigung „Benediktinerhöfe“ sind die Aspekte des Umweltschutzes eingeflossen. Die Belange des Umweltschutzes können auch in den künftigen Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, so dass es keiner planungsrechtlichen Sicherung bedarf. Auf eine weitergehende Umweltprüfung kann auf der Planungsebene aufgrund der nicht zu erwartenden, erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter verzichtet werden.

5.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt werden weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planteilaufhebung erwartet. Da der Bestand erhalten bleiben soll, werden auch keine umweltrelevanten Verbesserungen eintreten.

5.4 Grundlagen

Die hier durchgeführte Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB sowie der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht ist entsprechend dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand erstellt.

Dem Umweltbericht basiert auf den Fachstellungen der Abteilung Immissionsschutz des Fachbereiches Umwelt, der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Aachen. Die Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen auch als Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange.

5.5 Monitoring

Die Stadt Aachen betreibt derzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Gemeinde gewährleistet. Sollten unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

5.6 Zusammenfassung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 führt nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

6. Auswirkungen der Teilaufhebung

Nach der Aufhebung des als Kerngebiet festgesetzten nördlichen Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – und des dort befindlichen alten Durchführungsplans Nr. 403 richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch. Das heißt, es sind nur solche Vorhaben zulässig, die sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Die Errichtung von Hotels, Geschäfts- oder Bürogebäuden ist dann nicht mehr möglich. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden und andere nicht störende Gewerbebetriebe sind auch nach der Teilaufhebung zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von reinen Wohngebäuden (ohne gewerblichen Anteil) planungsrechtlich zulässig. Im Hinblick auf die zulässige Höhe von Bauvorhaben ergeben sich durch die Teilaufhebung keine wesentlichen Änderungen.

7. Kosten

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 658 – Adlerberg – entstehen der Stadt keine Kosten.

8. Plandaten

Der Bebauungsplan Nr. 658 – Adlerberg – umfasst eine Fläche von ca. 9.880 qm. Der aufzuhebende Teilbereich (Kerngebiet) hat eine Fläche von ca. 3.595 qm.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 658 – Adlerberg – beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)