

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0172/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35054-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	07.04.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<p><b>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße -</b>  <b>hier:</b>  <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB</b>  <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB</b>  <b>- Empfehlung zum Satzungsbeschluss</b></p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
06.05.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	
07.05.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

### **Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 531 - Heerlener Straße / Valkenburger Straße -**

#### **hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

#### **Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

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

Am 02.05.1966 wurde der Bebauungsplan Nr. 531 rechtsverbindlich und ist komplett umgesetzt worden. In der Sitzung des Planungsausschusses vom 15.01.2015 wurde nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Mitte am 14.01.2015 beschlossen, für das „Sondergebiet für Läden“ ein Teilaufhebungsverfahren einzuleiten. Gleichzeitig wurde beschlossen, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In der Zeit vom 17.02.2015 bis 20.03.2015 fand die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes statt und wurden die Behörden darüber informiert.

#### **2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 einschließlich Begründung lagen vom 17.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015 öffentlich aus. Während des Zeitraumes wurden zwei Eingaben eingereicht. Eine Eingabe spricht sich gegen die Aufhebung aus, da er die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle wünscht und befürchtet, dass diese künftig ausgeschlossen sein wird. Diese Annahme ist jedoch nicht korrekt, da nach Teilaufhebung durchaus Läden zugelassen werden können. Die Ansiedlung scheiterte in der Vergangenheit eher an einer mangelnden Bereitschaft bzw. Wirtschaftlichkeit einer Einzelhandelsnutzung in dem Gebäude. Die zweite Eingabe befürchtet die Beeinträchtigung von Grünstrukturen, die angrenzend vorhanden sind. Diese Grünflächen werden jedoch durch die Teilaufhebung nicht beeinträchtigt.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt

#### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Parallel wurden 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Keine davon hat eine Anregung zur Planung abgegeben.

#### **4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

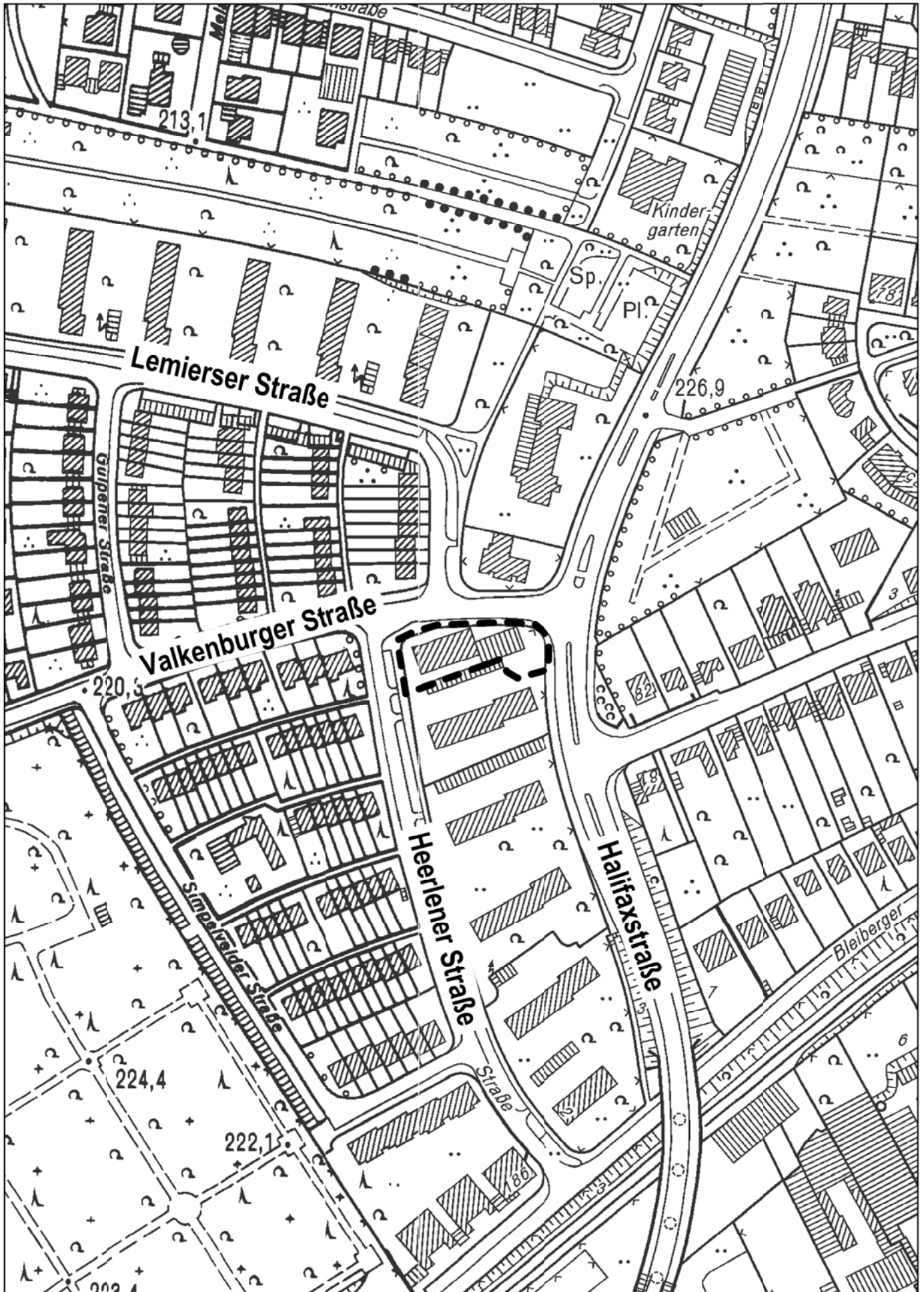
Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 - Heerlener Straße / Valkenburger Straße - soll für die Schaffung von Wohnraum eine Teilfläche aufgehoben werden, in der ein „Sondergebiet für Läden“ festgesetzt war. Nach Aufhebung können Bauvorhaben in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Gemäß der Umgebung können dann die Nutzungsmöglichkeiten eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO herangezogen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 531 - Heerleener Straße / Valkenburger Straße  
- den Satzungsbeschluss zu fassen

**Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Rechtsplan zum Satzungsbeschluss
4.      Begründung zum Satzungsbeschluss
5.      Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
6.      Zusammenfassende Erklärung

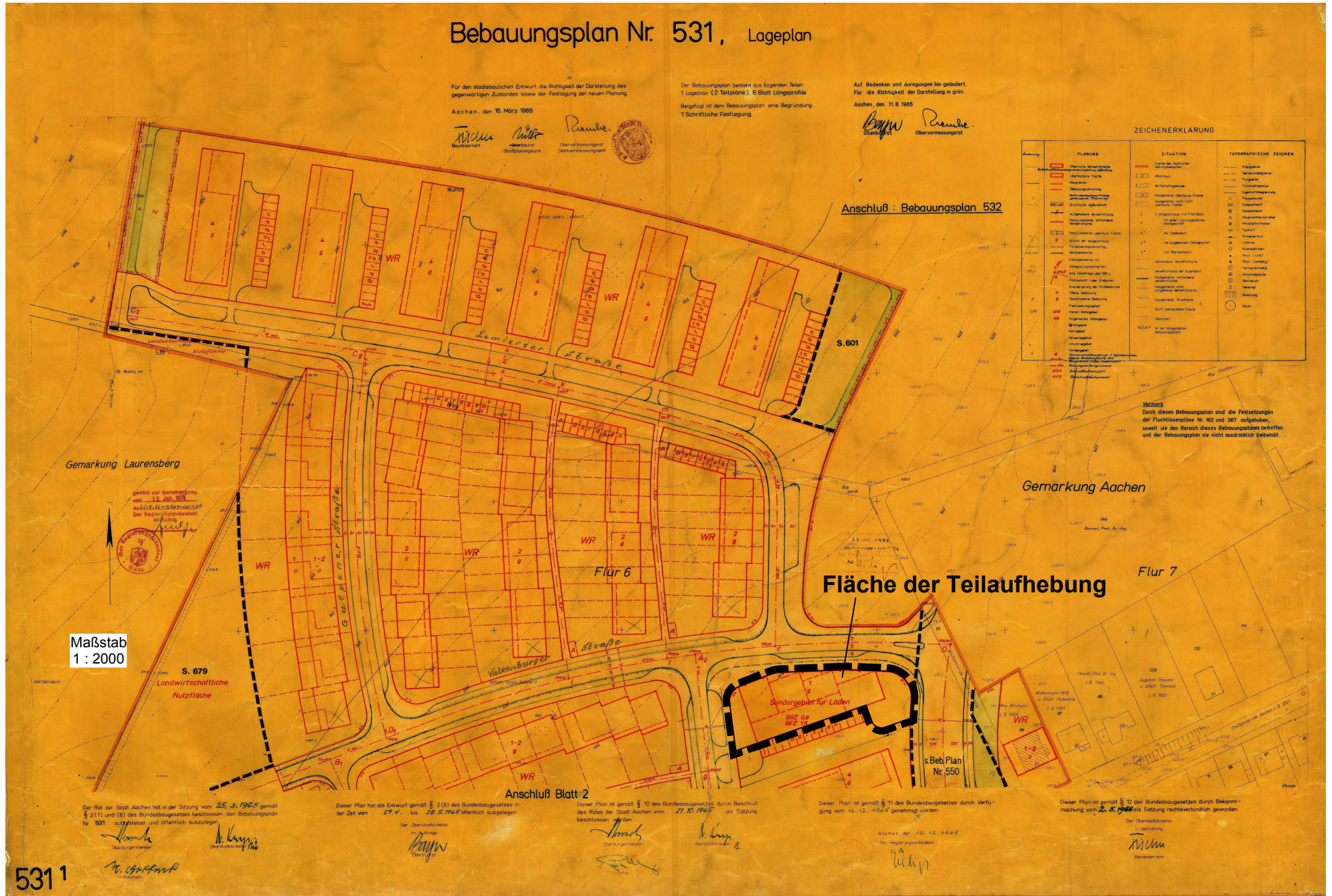
# Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 - Heerlener Straße/ Valkenburger Straße



# Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 - Heerlener Straße/ Valkenburger Straße



# Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 531



Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am  
gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung der aufzuhebenden  
Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 531 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  
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Oberbürgermeister

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

**Begründung**  
zur  
**Teilaufhebung Bebauungsplanes Nr. 531**  
**- Heerleener Straße / Valkenburger Straße -**

im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zwischen Valkenburger Straße und Heerleener Straße  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
  - 1.1 Beschreibung des Plangebietes
  - 1.2 Regionalplan
  - 1.3 Flächennutzungsplan
  - 1.4 Bestehendes Planungsrecht
  - 1.5 Bebauungsplanverfahren
  
- 2. Anlass der Planung**
  
- 3. Ziel und Zweck der Planung**
  - 3.1 Allgemeine Ziele
  - 3.2 Kinder- und Familienfreundlichkeit
  
- 4. Begründung zur Aufhebung der Festsetzungen**
  
- 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 Plangebietes**

Bei der aufzuhebenden Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 531, die innerhalb dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet für Läden festgesetzt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 531 diente bei seiner Aufstellung 1965 der städtebaulich sinnvollen Erweiterung des Bereiches Königshügel / Hörn. Der Bebauungsplan sollte seinerzeit zur Deckung des Wohnbedarfs und zu der angestrebten Verdichtung der Bevölkerung im Westteil der Stadt Aachen beitragen. Die Bebauung wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert.

Südlich der Valkenburger Straße im Bereich der Einmündung in die Halifaxstraße und damit unmittelbar an der Haupteinschließung des Bebauungsplanes Nr. 531 wurde in einer Größe von ca. 1.450 m<sup>2</sup> ein Sondergebiet für Läden festgesetzt. Dieses Sondergebiet wird westlich, nördlich und östlich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen begrenzt. Im Süden schließt sich ein Reines Wohngebiet in geschlossener Zeilenbauweise mit zwingend vier Vollgeschossen an.

Das als Sondergebiet für Läden festgesetzte Baugebiet wurde seinerzeit in zwei Flurstücke geteilt. Das östliche Flurstück 654 wurde von einem eingeschossigen Gebäude mit zwei Einzelhandelsbetrieben genutzt. (Hinweis: bitte die tatsächlichen Nutzungen nennen!). Das westliche Flurstück 452 wurde mit einem Gebäude mit ca. 400 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem nicht als Vollgeschoss ausgebauten Obergeschoss. Das Obergeschoss springt zweiseitig um 3 m bzw. 10 m zurück und überkragt das Erdgeschoss zweiseitig um ca. 1 m bzw. 1,50 m. Das Erdgeschoss war ursprünglich für einen Einzelhandelsbetrieb vorgesehen, der der Deckung des täglichen Bedarfes des Wohngebietes dienen sollte. Aufgrund der geringen Größe der Nutzfläche sind die Betriebsräume für einen zeitgemäßen Einzelhandel jedoch nicht mehr geeignet. Folglich werden die Flächen heute in einem stetigen Wechsel von Dienstleistungsbetrieben genutzt, die nicht auf die unmittelbare Versorgung des Wohngebietes zielen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Die Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus, das von der rückwärtigen Seite des Grundstückes aus zugänglich ist.

### **1.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Aachen - von Juni 2003 sieht für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 531 und damit auch für den Bereich der Teilaufhebung Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen 1980 stellt den Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens als Wohnbauflächen dar.

## **1.4 Bestehendes Planungsrecht**

Das Sondergebiet wurde innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 531 für Läden festgesetzt. Außer Ladengeschäften wurden nicht störende Handwerksbetriebe soweit sie im wesentlichen Zusammenhang mit einem der Ladengeschäfte stehen, Imbissstuben, Tankstellen mit Pflegedienst ohne Reparaturwerkstatt und Wohnungen, soweit sie für die Beaufsichtigung des Betriebes erforderlich sind, zugelassen. Die Bebauung darf maximal ein Vollgeschoss aufweisen und ist in geschlossener Bauweise zu realisieren. Die maximale Grundflächenzahl wurde mit 0,8, die maximale Geschossflächenzahl mit 1,5 festgesetzt.

## **1.5 Bebauungsplanverfahren**

Das Aufhebungsverfahren wird zwingend entsprechend dem Regelverfahren zur Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen durchgeführt. Innerhalb des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung vorgenommen und der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung verfasst, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt werden. Die Aufhebung der Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 531 wird als eigenständige Satzung beschlossen.

Nach der Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 531 ist die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB aufgehoben. Die planungsrechtliche Beurteilung obliegt nun allein der Baugenehmigungsbehörde, unabhängig von den Zielen, die zur Aufhebung des Teilgebietes geführt haben.

Von der frühzeitigen Beteiligung wird abgesehen, weil sich die Aufhebung nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

## **2. Anlass der Planung**

Der Besitzer der Flurstücke 452 und 654, Flur 6, Gemarkung Aachen beabsichtigt, das ursprünglich als Ladenzeile vorgesehene Gebäude auf seinem Grundstück Flurstück 452 zu Wohnzwecken umzunutzen. Der Bauantrag für den Umbau und die Nutzungsänderung vom 24.02.2014 wurde jedoch vom Bauordnungsamt mit Verweis auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 531 abgelehnt.

Der Bebauungsplan Nr. 531 wurde nach seiner Aufstellung entsprechend der seinerzeitigen städtebaulichen Ziele und der daraus resultierenden Festsetzungen bebaut. Durch die Aufhebung eines Teilbereiches werden diese Ziele nicht in Frage gestellt. Vielmehr besteht nach der Aufhebung die Möglichkeit, das bisherige Sondergebiet gemäß § 34 BauGB entsprechend der sonstigen vorhandenen Bebauung als Wohngebiet umzunutzen.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Allgemeine Ziele**

Aufgrund der geringen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe und der geringen Stellplatzzahl ist an diesem Standort ein zeitgemäßer Einzelhandelsbetrieb nicht zu realisieren. Mit der Aufhebung insbeson-

dere der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, nämlich Sondergebiet für Läden, soll ermöglicht werden, das heutige Bestandsgebäude Heerleener Straße 30 entsprechend der Nutzung in den südlich angrenzenden Bauzeilen komplett zu Wohnzwecken umzunutzen. So sieht der Bauantrag des Grundstücksbesitzers vor, hier insgesamt 10 Apartments zu realisieren. Damit soll eine langfristige Nutzung des Gebäudes gewährleistet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Durch das Vorhaben soll die hohe Nachfrage nach zentrums- und universitätsnahen Wohnflächen in der Stadt Aachen insbesondere für Einzelpersonen und Studenten befriedigt werden. Entsprechend den Zielen des Baugesetzbuches und des Landes NRW bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Aachen generell bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs zu Wohnbauflächen zu entwickeln oder heute anderweitig genutzte Gebäude zu Wohnzwecken umzunutzen. Damit soll auch mittelfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

Die vorgenannten Ziele haben lediglich nachrichtlichen Charakter, weil die zukünftige Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den Flurstücken 452 und 654, Flur 6 nach Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 531 der Baugenehmigungsbehörde unterliegt.

### **3.2 Kinder- und Familienfreundlichkeit**

Durch die Aufhebung des Sondergebietes für Läden werden für diesen Bereich konkurrierende Nutzungen zugelassen. Dadurch verringert sich die Möglichkeit, dass hier ein Einzelhandelsbetrieb zur Deckung des täglichen Bedarfs angesiedelt werden kann, in dem Kinder, Jugendliche und Familien standortnah und fußläufig einkaufen können. Allerdings wären auch in einem Allgemeinen Wohngebiet Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, zugelassen, so dass durch die Aufhebung des Sondergebietes für Läden diese Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen ist.

### **4. Begründung zur Aufhebung der Festsetzungen**

Durch die Aufhebung der heutigen Sondergebietsfestsetzung für Läden soll an diesem Standort eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Die zukünftige Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens obliegt der Baugenehmigungsbehörde und setzt die Einfügung in den Bestand gemäß § 34 BauGB voraus. Zur Beurteilung werden die vorhandene Bebauung selbst die angrenzende Wohnbebauung herangezogen. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung ist eine komplette Umnutzung der heutigen Bestandsbebauung auf den Flurstücken 452 und 654, Flur 6 zu Wohnzwecken genehmigungsfähig.

Die vorhandenen Nutzungen ‚Sparkassenfiliale‘ und ‚Pizzaservice‘ genießen auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes Bestandsschutz und sind gemäß § 4 BauNVO auch allgemein innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Aufgrund der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist eine Erweiterung der Gebäude ausgeschlossen und würde zukünftig auch einer Einfügung in den Bestand widersprechen. Vielmehr ist der Grundstücksbesitzer gezwungen, die heutige Kubatur zu erhalten, um den Bestandsschutz geltend machen zu können. Ein Abriss hätte unmittelbar zur Folge, dass sich eine Neubebauung an der geringeren Dichte der südlich gelegenen Wohnbebauung orientieren müsste. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass trotz der Baudichte und der Immissionen durch den Straßenverkehr gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Der Geltungsbereich der Aufhebung soll auf das heutige Sondergebiet beschränkt werden, weil für die übrigen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 531 kein Handlungsbedarf besteht und dort eine geordnete

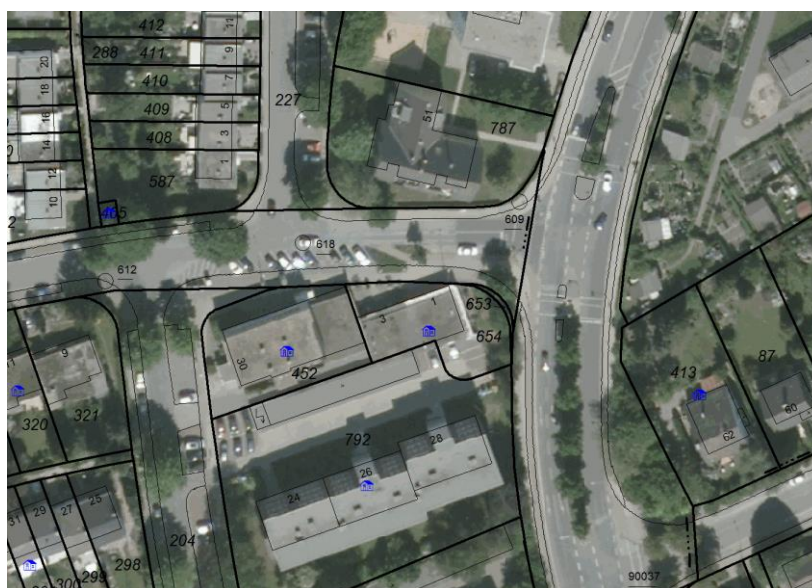
städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Zudem wurden für die übrigen Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 531 weitergehende Festsetzungen bezüglich der Vorgartengestaltungen und der Einfriedungen getroffen, die weiterhin Gültigkeit haben sollen.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das ca. 1.450 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen-Mitte, ist bereits bebaut und wird als Ladenzeile gewerblich genutzt. Es wird von der Valkenburger Straße im Norden, der Halifaxstraße im Osten, dem Wohngebiet im Süden sowie der Heerleener Straße im Westen umschlossen.



Lage des Plangebietes

UP-Projekt- Nr. 783

#### 5.1.2 Inhalt und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Da die Nutzung als Ladenzeile nicht mehr zeitgemäß ist, soll das Gelände einer Wohnnutzung zugeführt und die Fläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 531 herausgenommen werden. Bauanträge sind dann nach § 34 BauGB (Stichwort: Einfügen in die Nachbarschaftsbebauung) zu beurteilen.

#### 5.1.3 Planungsrechtliche Einbindung

Flächennutzungsplan 1980 (FNP)

Der FNP stellt die Fläche als Wohnbauflächen dar.

#### Bestehendes Planungsrecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 531 ist für die Fläche ein „Sondergebiet für Läden“ festgesetzt.

### **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, den Artenschutz und den Baumschutz bei der Umnutzung zu gewährleisten. Im Rahmen baulicher Veränderungen ist gesetzlich vorgeschrieben, eine Artenschutzprüfung vorzunehmen. Schutzwürdiger Baumbestand ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen gesichert. Daher bedarf beides keiner gesonderten Sicherung in einem Bebauungsplan. Darüber hinaus sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

### **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

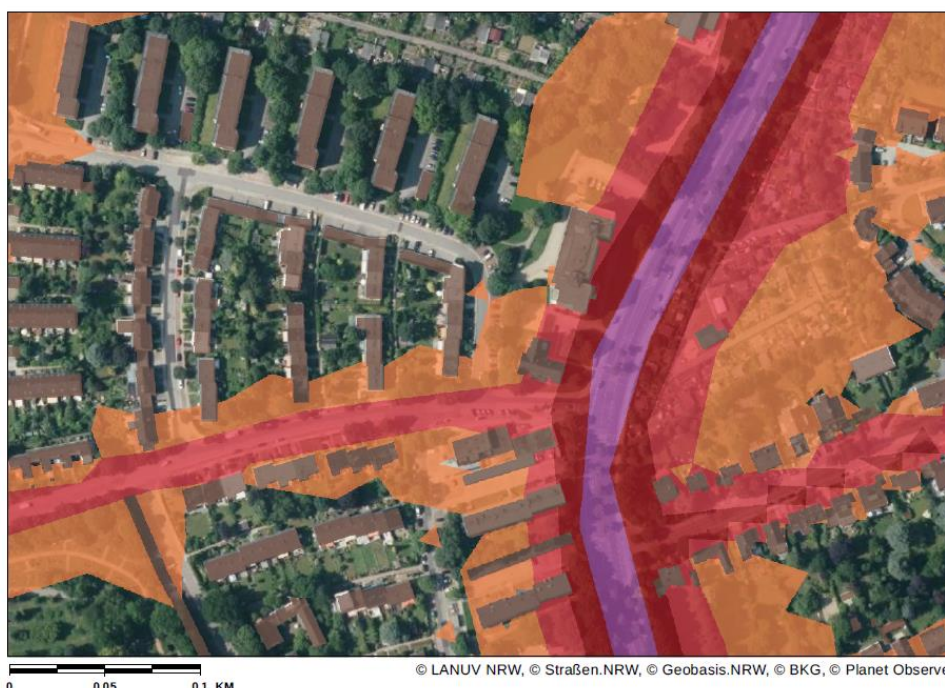
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist auch bei Teilaufhebung eines Bebauungsplans grundsätzlich eine Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht vorzunehmen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine weitgehend versiegelte Fläche im innerstädtischen Bereich, die einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Damit ist der Eingriff in den Naturhaushalt bereits mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 531 erfolgt. Durch die geplante Umnutzung der Gebäude werden daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Klima erwartet.

Sicherzustellen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, handelt es sich um eine mit Immissionen belastete Fläche, so dass das Schutzgut Mensch betroffen ist.



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,  
Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Die vorstehende Abbildung stellt den ‚Umgebungslärm Straßenverkehr 24 h‘ dar. Daraus wird ersichtlich, dass der Planbereich mit mindestens 55 dB(A), vielfach mit Werten über 60 dB(A), teilweise sogar über 65 dB(A) bereits aktuell belastet ist. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sollen die Orientierungswerte der in der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthaltenen Orientierungswerte als Zielwert eingehalten werden. Für WA-Gebiete gelten 55/45 dB(A), für MI-Gebiete 60/50 dB(A). Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Lärmwerte eingehalten werden. Hierfür bieten sich technische Lösungsmöglichkeiten an. Damit kann der Lärmschutz durch die Maßgaben im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden. Vorkehrungen für den Lärmschutz auf der Ebene der Bauleitplanung sind somit nicht zwingend erforderlich, so dass dies der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Als rechtliche Grundlage ist neben dem Baugesetzbuch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu nennen. Das BImSchG ist ein Grundlagengesetz bezüglich Industrie, Gewerbe, Anlagen, Fahrzeugen, Straßen, Schienenwegen, Planung und Immissionswerten (u.a. §§ 1-3, 4, 22, 32, 38, 41-43, 47a-f, 48, 50) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Zur Beurteilung einzelner Sachgebiete dienen darüber hinaus die dazugehörigen Verordnungs- und Verwaltungsvorschriften des Bundes und der Länder.

### **5.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planänderung werden erhebliche negative Veränderungen auf die Umwelt 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 geplante Umnutzung des Gebäudebestands zu Wohnzwecken lässt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erwarten. Es liegt eine Lärmbelastung deutlich oberhalb der Orientierungswerte vor, so dass Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. Die entsprechenden Maßnahmen werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gesichert.

## **6. Auswirkungen der Teilaufhebung**

Nach Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 531 wird im Geltungsbereich der Aufhebung eine komplette Wohnnutzung möglich sein, die sich in die Art der Umgebung einfügt. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens sind notwendige Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen. Des Weiteren sind innerhalb der Bestandsbebauung gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die vorhandenen Nutzungen werden nicht eingeschränkt bzw. genießen Bestandsschutz.

**7. Kosten**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 entstehen der Stadt keine Kosten.

**8. Plandaten**

Gesamtfläche der Teilaufhebung	1.450 m <sup>2</sup>
Sondergebiet für Läden	1.450 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am 20.05.2015 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 – Heerleener Straße / Valkenburger Straße – beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den                      2015

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister



**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531  
- Heerleener Straße / Valkenburger Straße -  
Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit**  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zwischen Valkenburger Straße und Heerleener Straße  
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

1. (12.02.2015)
2. (23.02.2015)

**Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung**

1.

(12.02.2015)

Folgende Bewertungen wurden abgegeben.

Planungsart: Bebauungsplan

Planverfahren: Valkenburger Straße

Kritik: Da oben sollte wieder ein Lebensmittelgeschäft oder ein Kiosk mit Lebensmittel hinein. Im gesamten Viertel müssen die Leute runter zur Vaalser Str. zum Einkaufen. Nicht Alles, was früher mal für die fußläufige Versorgung in einem Wohnviertel erdacht wurde ist heute grundfalsch!? Wenn hier keiner der großen Supermarktketten Interesse hat, müssen wir politisch gegensteuern und Einzelkaufleuten Anreize bieten mit neuen "Viertel-Läden" zu starten.

Ich war schon länger nicht mehr auf der Höm, aber gibt es hier überhaupt noch 1 Lebensmittel-Laden? Wer hier ganz am nord-westlichen Rand wohnt, hat am besten 'nen Garten, oder was? Und jetzt wollen Sie sogar die Bausatzung ändern? Wundern Sie sich nicht, wenn man später auch in der Pizzeria nur noch wohnen kann!? Schade für das direkte Umfeld. Aber auch Scha(n)de für Deutschland, denn das läuft ja überall in der Republik so ab. Jetzt schon sind fast überall Amerikanische Verhältnisse: Keiner geht mehr zu Fuß.

Zustimmung:

Gesamteindruck: Abzulehnen

Wohnort: ohne räumlichen Bezug zum Plangebiet

Rolle im Verfahren: allgemein Planungsinteressierter

Anschrift:

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll die langfristige Nutzung des Gebäudes gewährleistet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Die langfristige Nutzung war in der Vergangenheit aufgrund des häufigen Mieterwechsels nicht gegeben. Dieser häufige Wechsel ist als eindeutiger Hinweis darauf zu werten, dass der Flächenzuschnitt für einen zeitgemäßen Einzelhandelsbetrieb heute nicht mehr geeignet ist. Durch die Aufhebung der heutigen Sondergebietsfestsetzung für Läden soll an diesem Standort eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Damit soll die hohe Nachfrage nach zentrums- und universitätsnahen Wohnflächen in der Stadt Aachen insbesondere für Einzelpersonen und Studenten befriedigt werden.

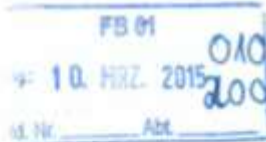
Durch die Aufhebung des Sondergebietes für Läden obliegt die zukünftige Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens den Einfügekriterien des § 34 BauGB (Einfügung in den Bestand). Zur Beurteilung werden die vorhandene Bebauung und die angrenzende Wohnbebauung herangezogen. Da diese als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden, ist somit eine Ladennutzung auch in Zukunft nicht ausgeschlossen, sondern als Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist .

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

2.

(23.02.2015)

An den  
Oberbürgermeister  
- Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen -  
Postfach  
52058 Aachen



Aachen, den 23.2.15  
Az. FB 61/620-35064-2014

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531  
**- - Heerleener Straße / Valkenburger Straße - -**  
Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

- Öffentliche Auslegung vom 17.02.-20.03.2015 -

Zu der Planung möchte ich folgendes bemerken:

Was mir gefällt:

---

---

---

---

Was mir nicht gefällt:

Zu 5.2. „Keine erheblichen negativen Auswirkungen“  
Es stehen einzelne Bäume zur Halifaxstr., die gar  
nicht erwähnt werden. Sie sind das einzig vorhandene  
Grün. Das wird schlicht ignoriert.  
Wird diese ohnehin geringe Randbestand erhalten  
wie üblich niedergeduldet?

Meine Verbesserungsvorschläge:

Erhalt des ohnehin geringen  
Grünbestandes

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:**

Der Baumbestand an der Halifaxstraße befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und außerhalb des Geltungsbereiches für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531. Die Bäume unterliegen zudem der Baumschutzsatzung der Stadt Aachen. Für die Beseitigung der Bäume besteht keinerlei Anlass und ist auch nicht Voraussetzung für die Umnutzung des von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücks.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zur Kenntnis zu nehmen.

**Zusammenfassende Erklärung**  
**zur**  
**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531**  
**- Heerleener Straße / Valkenburger Straße -**

im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zwischen Valkenburger Straße und Heerleener Straße



Lage des Plangebietes

## 1. **Verfahrensablauf**

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	15.01.2015
Offenlage	17.02.2015 - 20.03.2015
Satzungsbeschluss (geplant)	20.05.2015
Öffentliche Bekanntmachung (geplant)	11.06.2015

## 2. **Ziel der Teilaufhebung**

Die für die Teilaufhebung anstehende Fläche wurde seinerzeit als Sondergebiet für Läden festgesetzt. Außer Ladengeschäften wurden nicht störende Handwerksbetriebe soweit sie im wesentlichen Zusammenhang mit einem der Ladengeschäfte stehen, Imbissstuben, Tankstellen mit Pflegedienst ohne Reparaturwerkstatt und Wohnungen, soweit sie für die Beaufsichtigung des Betriebes erforderlich sind, zugelassen. Aufgrund der geringen Größe der realisierbaren Verkaufsflächen und der geringen Stellplatzzahl ist an diesem Standort ein zeitgemäßer Einzelhandelsbetrieb nicht zu realisieren. Mit der Aufhebung soll ermöglicht werden, das heutige Bestandsgebäude Heerleener Straße 30 entsprechend der Nutzung in den südlich angrenzenden Bauzeilen komplett zu Wohnzwecken umzunutzen. Damit soll eine langfristige Nutzung des Gebäudes gewährleistet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Durch die Aufhebung bietet sich die Chance, die hohe Nachfrage nach zentrums- und universitätsnahen Wohnflächen in der Stadt Aachen insbesondere für Einzelpersonen und Studierende zu befriedigen. Dabei ist die Stadt Aachen generell bestrebt, heute anderweitig genutzte Gebäude zu Wohnzwecken umzunutzen.

Die vorhandenen Nutzungen ‚Sparkassenfiliale‘ und ‚Pizzaservice‘ genießen auch nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes Bestandsschutz und sind gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch allgemein innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

## 3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die geplante Teilaufhebung lässt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erwarten. Es liegt zwar eine Lärmbelastung deutlich oberhalb der Orientierungswerte vor, so dass bei einer möglichen Wohnnutzung Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Diese Maßnahmen sind aber im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Des Weiteren sind für das konkrete Bauvorhaben insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

## 4. **Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die im Rahmen der Offenlage der Teilaufhebung des Bebauungsplanes eingegangenen Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.



Es wurden Bedenken geäußert bezüglich der Aufgabe der Geschäftsnutzung. Vielmehr sollten Anreize für neue Viertel-Läden geschaffen werden. Durch die Teilaufhebung soll die langfristige Nutzung des Gebäudes gewährleistet und eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Durch die Aufhebung obliegt die zukünftige Beurteilung der Zulässigkeit der Baugenehmigungsbehörde. Voraussetzung ist die Einfügung in den Bestand gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da der Bestand als Allgemeines Wohngebiet eingestuft wird, ist somit eine Ladennutzung auch in Zukunft nicht ausgeschlossen.

Des Weiteren werden Bedenken bezüglich des Baumbestandes an der Halifaxstraße geäußert. Dieser befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung. Die Umnutzung des von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücks setzt nicht die Beseitigung des Baumbestandes voraus.

#### **5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgten keine abwägungsrelevanten Anregungen.

#### **6. Ergebnis der Abwägung**

Der Rat der Stadt Aachen ist in seiner Sitzung am .....den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit während der Auslegung gefolgt und hat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 als Satzung beschlossen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am ... die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 531 – Heerleener Straße / Valkenburger Straße – beschlossen hat.

Aachen, den .....2015

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister