

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0244/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.08.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/201									
<b>Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung 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>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16.09.2015</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.09.2015</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	16.09.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	17.09.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
16.09.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung								
17.09.2015	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, den Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- für das Grundstück Soerser Weg 7a die rückwärtige überbaubare Fläche zu streichen und die straßenseitige überbaubare Fläche zu vergrößern;
- für das Grundstück Soerser Weg 10 die vordere überbaubare Fläche bis zur Gebäudeflucht des Soerser Weges zu verschieben und nur noch zwischen den rückwärtigen Baufelder den Bestand zu sichern;
- für das Grundstück Soerser Weg 11 die überbaubare Fläche entgegen dem Bestand auf fünf Baufelder mit Grenzabständen und für den gesamten rückwärtigen Bereich 2 Wohneinheiten je Gebäude festzusetzen;
- für das Grundstück Soerser Weg 13 a die überbaubare Fläche entgegen dem Bestand auf ein Baufeld mit Grenzabstand festzusetzen;
- für das Grundstück Soerser Weg 26 die rückwärtige überbaubare Fläche um 4,0 m nach Osten analog der genehmigten Bauvoranfrage zu schieben;
- für das Grundstück Soerser Weg 38 die überbaubare Fläche analog des Nachbargrundstückes als Rechteck festzusetzen;
- für das Grundstück Soerer Weg 42 die vordere überbaubare Fläche zu erweitern und anstelle von 7 Wohneinheiten je Gebäude 1 Wohneinheit je 123 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festzusetzen;

- in der Begründung wird der Wechsel der Verfahrensart vom „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB zum „Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34“ gemäß § 13 BauGB aufgenommen.

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 den Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung - gemäß § 13 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der (erneuten) öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- für das Grundstück Soerser Weg 7a die rückwärtige überbaubare Fläche zu streichen und die straßenseitige überbaubare Fläche zu vergrößern;
- für das Grundstück Soerser Weg 10 die vordere überbaubare Fläche bis zur Gebäudeflucht des Soerser Weges zu verschieben und nur noch zwischen den rückwärtigen Baufelder den Bestand zu sichern;
- für das Grundstück Soerser Weg 11 die überbaubare Fläche entgegen dem Bestand auf fünf Baufelder mit Grenzabständen und für den gesamten rückwärtigen Bereich 2 Wohneinheiten je Gebäude festzusetzen;
- für das Grundstück Soerser Weg 13 a die überbaubare Fläche entgegen dem Bestand auf ein Baufeld mit Grenzabstand festzusetzen;
- für das Grundstück Soerser Weg 26 die rückwärtige überbaubare Fläche um 4,0 m nach Osten analog der genehmigten Bauvoranfrage zu schieben;
- für das Grundstück Soerser Weg 38 die überbaubare Fläche analog des Nachbargrundstückes als Rechteck festzusetzen;
- für das Grundstück Soerer Weg 42 die vordere überbaubare Fläche zu erweitern und anstelle von 7 Wohneinheiten je Gebäude 1 Wohneinheit je 123 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festzusetzen;
- in der Begründung wird der Wechsel der Verfahrensart vom „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB zum „Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34“ gemäß § 13 BauGB aufgenommen.

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 den Bebauungsplan Nr. 929 - Soerser Weg / Wohnbebauung - gemäß § 13 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Erläuterungen:**

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

#### **Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

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

Aufstellungsbeschluss wurde gefasst:

in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 04.02.2009 und im Planungsausschuss am 05.02.2009

Programmberatung erfolgte:

im Planungsausschuss am 06.05.2010 und in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 09.06.2010

Offenlagebeschluss wurde gefasst:

Im Planungsausschuss am 02.04.2014 und in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 03.04.2014

Die öffentliche Auslegung fand statt vom 19.05.2014 bis 20.06.2014.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen sieben Eingaben ein. Die Eingaben sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind der Vorlage als Anlage mit dem Titel „Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung“ beigefügt.

In einer Eingabe mit vier Unterzeichnern und einer beigefügten Unterschriftenliste von 140 Personen wird das Planungskonzept generell kritisiert. Im Laufe des Verfahrens sei es zu einer immer dichteren Bauweise gekommen, was aus Umweltgründen nicht gerechtfertigt sei. Das Planungsziel hat sich im Laufe des Verfahrens jedoch nicht geändert und beinhaltet eine verträgliche Nachverdichtung bei Beibehaltung des Siedlungscharakters. Die überbaubare Fläche hat sich bei der Konkretisierung des Bebauungsplanes sogar um ca. 870 m<sup>2</sup> verkleinert. Schließlich handelt es sich beim Plangebiet um ein innerstädtisches Quartier, dessen Eigenart sich nicht wesentlich verändern soll, wodurch Umweltbetrachtungen nur im eingeschränkten Maße erforderlich werden. Der Anregung soll daher nicht gefolgt werden.

Zwei Anregungen betreffen die Baumöglichkeit in der Nachbarschaft, die als zu dicht empfunden wird. Für das Grundstück Soerser Weg 7a wird daher empfohlen, im Einvernehmen mit den Eigentümern, das rückwärtige Baufeld zu streichen und dafür das straßenseitige Baufeld zu vergrößern. Hierfür wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Bei der zweiten Eingabe des Soerser Weg 21a, die sich auf die Bebaubarkeit auf dem Nachbargrundstück Soerser Weg 19 bezieht, ist die Wegnahme des Baurechtes aufgrund der vorhandenen Dichte in der Umgebung nicht gerechtfertigt.

Vier Anregungen betreffen die Baumöglichkeit auf dem eigenen Grundstück. Bei der Eingabe zum Soerser Weg 8 wird eine Anbaumöglichkeit eingefordert, die bereits gegeben ist. Für das Grundstück Soerser Weg 10 und 38 wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche

vorhandene Bäumen berücksichtigt, wodurch die Bebaubarkeit eingeschränkt wurde. Da die Eigentümer jedoch nachweisen konnten, dass die Bäume nicht erhalten werden können, wird vorgeschlagen die überbaubare Fläche entsprechend anzupassen. Hierfür wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für das Grundstück Soerser Weg 11 wurde von den Eigentümern eine von der Bestandsbebauung abweichende Bebauung und der Erhöhung auf 3 Wohneinheiten je Gebäude vorgeschlagen.

Die beiden rückwärtigen Gebäude sind als Studentenwohnheime in den 1960er Jahren genehmigt worden. Bei Gemeinschaftsbad und –küche sind diese jedoch nur als eine Wohneinheit zu betrachten. Damit besteht kein Grund für den rückwärtigen Bereich von den 2 Wohneinheiten je Gebäude – wie es im gesamten Umfeld festgesetzt wurde - abzuweichen. Eine Bauweise auf mehrere Baufelder wurde geprüft und ist in Teilen städtebaulich integrierbar. Hierfür wird ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Ablauf der Frist der Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Eigentümer des Geländes Soerser Weg 42 dargelegt, dass er für den auf seinem Gelände als zu erhalten festgesetzte Baum eine Fällgenehmigung erteilt wurde und fragt nach ob eine seitliche Erweiterung möglich sei. Ein baulicher Abschluss an der Brandwand ist positiv zu sehen. Daher wird vorgeschlagen im vorderen Bereich die überbaubare Fläche zu vergrößern, jedoch bei Beibehaltung der bereits hohen Anzahl von 7 Wohnungen. Das gelingt nur, wenn die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis des Grundstückes gesetzt wird – 1 WE je 123 m<sup>2</sup> Grundstück.

Im Laufe des Verfahrens wurde festgestellt, dass die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Soerser Weg 26 nicht mit der genehmigten Bauvoranfrage übereinstimmt. Daher wird vorgeschlagen analog der Bauvoranfrage das Baufeld um 4 m nach Osten zu verschieben.

Die vorgeschlagenen Planänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass zum Satzungsbeschluss eine vereinfachte Änderung möglich ist.

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

Parallel wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Keine davon hat eine Anregung zur Planung abgegeben.

### **4. Erläuterungen zu den Änderungen und der eingeschränkten Beteiligungen und Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung schlägt vor die überbaubaren Flächen für die Grundstücke Soerser Weg 7a, 10, 11, 13 a, 26, 38 und 42 zu ändern. Hierdurch werden nicht die Grundzüge der Planung berührt. Damit können diese Änderung im einfachen Verfahren durchgeführt werden, wenn den von der Änderung Betroffenen die Gelegenheit der Stellungnahme gegeben wird.

Die von der Planänderung Betroffenen wurden darüber informiert. Es gingen Stellungnahmen ein, die sich grundsätzlich nicht gegen die Änderungen wendeten.

Hinsichtlich der Änderung des Baufeldes im Soerser Weg 10 wurden Befürchtungen zur Höhe vorgetragen. Die Höhe wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern über § 34 BauGB beurteilt.

Aus der Nachbarschaft des Geländes Soerser Weg 11 wurden aufgrund eines einseitigen Grenzbaus intensive Gespräche mit beiden Nachbarn geführt. Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für eine grenzständige Bebauung auf beiden Seiten wurde jedoch von einer Seite nicht befürwortet. Beide Nachbarn haben jedoch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche mit Grenzabständen annehmen.

Die Eingaben aus dieser eingeschränkten Beteiligung und die Stellungnahme der Verwaltung sind in der Anlage „Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung“ beigefügt worden.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Mit der Anwendung des § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sollen Brachflächen im beschleunigten Verfahren entwickelt werden, die sich in innerstädtischen Bereichen befinden. Ein Planungsrecht nach § 34 BauGB ist in diesen Fällen meist nur teilweise gegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung - handelt es sich jedoch um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet, bei dem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB vorliegt. Ziel der Planung ist es den Siedlungscharakter unter weitgehender Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsmöglichkeiten zu erhalten. Die vorhandene Bebauungsstruktur und der noch vorhandene Durchgrünungsgrad sind hierbei maßgebend. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB kann auch dann angewendet werden, wenn „...die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (wird)...“. Dies ist hier der Fall. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 ist insofern auch einfacher, da damit der Nachweis der zulässigen Grundfläche – was im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a gefordert wird – entfällt.

Der klassische Fall der Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ist auf dem unbebauten Gelände der Gärtnerei Behrens gegeben. Hier würde der Nachweis der zulässigen Grundfläche sich ungünstig auswirken, wenn der Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – in einem „engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang“ aufgestellt würden. Beide Bebauungspläne haben trotz ihrer räumlichen Nähe jedoch keinen sachlichen Zusammenhang. Beim Gelände Behrens handelt es sich um eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Beim Bebauungsplan Nr. 929 soll der vorhandene Siedlungscharakter sichergestellt werden.

Die Verwaltung schlägt vor das Planverfahren nicht mehr als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB, sondern als „Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34“ gemäß § 13 BauGB zu behandeln. Die Begründung soll entsprechend angepasst werden.

Alle zeichnerischen Änderungen sind in einer Übersicht dargestellt und dem Dokument Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung beigelegt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 929 – Soerser Weg / Wohnbebauung – mit den o.g. Änderungen der überbaubaren Fläche und der Verfahrensart als Satzung gemäß § 13 BauGB zu beschließen. Damit wird für das Bestandsgebiet am Soerser Weg sichergestellt, dass einerseits die Eigenart des Quartiers (der überdurchschnittlich hohe Durchgrünungsgrad und die größeren Grundstückszuschnitte) erhalten bleibt und andererseits eine maßvolle bauliche Entwicklung noch gegeben ist.

**Anlage/n:**

1.     Übersichtsplan
2.     Luftbild
3.     Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung mit Übersicht der Änderungen
4.     Entwurf des Rechtsplanes mit den Änderungen
5.     Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6.     Entwurf der Begründung mit den Änderungen