

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0383/WP17 Status: öffentlich AZ: 35051-2014 Datum: 09.02.2016 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
<b>Bebauungsplan nach § 13 BauGB Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - und Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 35%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>09.03.2016</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>17.03.2016</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	09.03.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	17.03.2016	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
09.03.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung								
17.03.2016	PLA	Entscheidung								

#### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung für den geänderten Geltungsbereich und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des **Bebauungsplanes** nach § 13 BauGB Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss, den **Flächennutzungsplan** 1980 der Stadt Aachen entsprechend zu ändern und die Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung für den geänderten Geltungsbereich und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des **Bebauungsplanes** nach § 13 BauGB Nr. 968 - Weißhausstraße / Höfchensweg - in der vorgelegten Fassung.

Des Weiteren beschließt er, die Änderung Nr. 138 des **Flächennutzungsplanes** öffentlich auszulegen.

### finanzielle Auswirkungen

<b>Investive Auswirkungen</b>	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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## **Erläuterungen:**

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

In seiner Sitzung am 24.08.2006 hat der Planungsausschuss der Stadt den Aufstellungsbeschluss A 204 – Weißhausstraße / Höfchensweg – gefasst, um die Ziele der Rahmenplanung für das Aachener Südviertel planungsrechtlich zu sichern.

Der Planungsausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 26.03.2015 beauftragt, für das Gebiet Weißhausstraße/ Höfchensweg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte schloss sich in ihrer Sitzung am 06.05.2015 dem Beschluss des Planungsausschusses an.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt am 11.03.2015 eine Veränderungssperre für das Grundstück Piusstraße 8-14 beschlossen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte sowie der Planungsausschuss haben in ihren Sitzungen am 25.02.2015 und 26.02.2015 die Empfehlung hierzu gegeben. Die Veränderungssperre ist gültig bis zum 11.04.2017.

### **2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation und Themen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030**

Wenn auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürgerinnen und Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren. Dieses Vorgehen hat sich bei allen Südviertel-Bebauungsplänen bewährt. In der Zeit vom 08.06.2015 bis 19.06.2015 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben zehn Bürgerinnen und Bürger in neun schriftlichen Stellungnahmen Gebrauch gemacht. Obwohl es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, werden die eingegangenen Anregungen dennoch in die Abwägung aufgenommen. Die Eingaben und die zugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sind als Anlage beigefügt.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Die eingegangenen Anregungen beziehen sich insbesondere auf Lage und Zuschnitt der überbaubaren Flächen und auf die vorgeschlagenen Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen.

Einige der Anregungen konnten problemlos berücksichtigt werden. So wurde die Lage der Baugrenzen auf einigen Grundstücken an der Weißhausstraße und die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen für die Grundstücke Höfchensweg 20 und 22 geändert. Wünsche nach einer

Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl können aus Sicht der Verwaltung nicht berücksichtigt werden, da dies den städtebaulichen Zielen der Planung widersprechen würde.

Von der erneuten Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich der Änderung des **Flächennutzungsplanes** für den Bereich der Wiese östlich der Grundschule am Höfchensweg wurde abgesehen, da im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Beteiligung zum Vorentwurf vom 23.06.2014 bis 01.08.2014 bereits stattgefunden hat. Die im Rahmen dieser Beteiligung angeführten Aspekte und Themen, bezogen auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 138, werden im Zuge der Abwägung zu beiden Bauleitplanverfahren aufgenommen. Die Aspekte und die zugehörige Stellungnahme der Verwaltung sind als Anlage beigefügt.

### **3. Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden**

Parallel wurden zehn Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Vier davon haben eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Die angeschriebenen Träger der Versorgungsleitungen haben keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Stadtwerke Aachen AG hat auf einzuhaltende Sicherheitsabstände zu ihren Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten hingewiesen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Eine Anpassung der Planung bzw. des Festsetzungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

### **4. Weitere Änderungen am Festsetzungsentwurf**

Über die genannten Änderungen aufgrund von Anregungen der Öffentlichkeit hinaus wurde der Festsetzungsentwurf wie folgt geändert:

Auf Grundlage einer Begutachtung des Baumbestands im Plangebiet durch ein Fachbüro sollen 26 Einzelbäume und zwei Baumgruppen als zu erhalten festgesetzt werden, um die über viele Jahrzehnte gewachsenen Grünstrukturen und den Siedlungscharakter zu erhalten.

Die Grünfläche nördlich der Grundschule am Höfchensweg wurde teilweise in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert, da dies der tatsächlichen Nutzung (Schafweiden) entspricht.

Zwischen den Grundstücken Ronheider Weg 40 und 42 befindet sich ein Fußweg zur dahinter liegenden Kleingartenanlage. Er ist Bestandteil der Gartenanlage und soll daher ebenfalls als Grünfläche festgesetzt werden.

Die öffentliche Grünfläche an der Einmündung Piusstraße / Höfchensweg wird im südlichen Bereich von der Zufahrt zu dem Grundstück Höfchensweg 32 durchquert. Dieser Teilbereich soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, da hierüber das Grundstück Höfchensweg 32 erschlossen wird

### **5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für beide Bauleitplanverfahren**

Mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – soll die weitere bauliche Nachverdichtung im Plangebiet entsprechend den Zielen der Rahmenplanung für das

Aachener Südviertel und des Aufstellungsbeschlusses A 204 in geordneter, städtebaulich und ökologisch verträglicher Weise erfolgen. Dies wäre ohne den Bebauungsplan allein auf Grundlage von § 34 BauGB nicht möglich.

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplans hat sich seit Fassung des Aufstellungsbeschlusses A 204 im Jahr 2006 geringfügig geändert: Der Bereich zwischen Höfchensweg und Eupener Straße wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da sich hier keine für das Südviertel typische Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken befindet. Die Grundstücke Ronheider Weg 53a bis 57 sowie Ronheider Winkel 27 wurden in den Verfahrensbereich aufgenommen, nachdem hier der Bebauungsplan Nr. 535 aufgehoben wurde. Es soll daher neben dem Beschluss der öffentlichen Auslegung auch der Aufstellungsbeschluss für den jetzigen Geltungsbereich gefasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 968 – Weißhausstraße / Höfchensweg – den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.

Des Weiteren empfiehlt sie die Änderung Nr. 138 des Flächennutzungsplanes – Weißhausstraße / Höfchensweg - in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Übersichtsplan FNP-Änderung
8. Luftbild FNP-Änderung
9. Entwurf der Begründung zur FNP-Änderung
10. Entwurf der FNP-Änderung