

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0391/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35021-2015
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	17.02.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 750S - Ortskern Haaren, Teil Süd - hier: Teilaufhebungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
16.03.2016	B 3	Anhörung/Empfehlung	
17.03.2016	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S – Ortskern Haaren, Teil Süd – zur Kenntnis.

Sie stellt fest, dass aus bezirklicher Sicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann und empfiehlt dem Planungsausschuss, für den Bebauungsplan Nr. 750S – Ortskern Haaren, Teil Süd – die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S – Ortskern Haaren, Teil Süd – zur Kenntnis.

Er stellt fest, dass auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann und beschließt für den Bebauungsplan Nr. 750S – Ortskern Haaren, Teil Süd – die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

## Erläuterungen:

Der Bebauungsplan Nr. 750 S - Ortskern Haaren, Teil Süd - wurde am 27.05.1993 rechtskräftig. Mit der Aufstellung sollten die folgenden städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Entlastung der Ortsmitte Haarens vom Kfz-Verkehr durch den Bau einer Umgehungsstraße (sog. „Haarener Allee“)
- Verbesserung des Wohnumfelds durch die Schaffung von Erholungsflächen
- Schaffung von Flächen für Wohnungsbau, Dienstleistung und Einzelhandel
- Schutz der Wohnlagen vor schädlichen Immissionen durch Gliederung der Gewerbegebiete

Im zur Teilaufhebung vorgesehenen östlichen Bereich zwischen dem Haarbach und der Laachgasse und Germanusstraße setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) fest. Ziel war – neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung an der Alt-Haarener Straße – die Entwicklung eines Neubaugebiets auf dem Gelände der dortigen ehemaligen Tuchfabrik zur Schaffung von Wohnraum und zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils. Im ebenfalls zur Teilaufhebung vorgesehenen Bereich an der Alt-Haarener Straße setzt der Bebauungsplan darüber hinaus die Verkehrsfläche des Tuchmacherwegs und die Wasserfläche des Haarbachs fest.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 750S wurde der Bereich zwischen Laachgasse, Germanusstraße und dem Haarbach zügig bebaut. Dabei wurde teilweise erheblich von den festgesetzten Baugrenzen und Geschosszahlen abgewichen: Im östlichen Bereich wurde an der Germanusstraße nach Abriss einiger Altbauten ein drei- bis viergeschossiges L-förmiges Bürogebäude eines Softwareunternehmens errichtet. Der übrige Bereich wurde mit Wohnhäusern in Form von Hausgruppen bebaut. Dabei wurde – weitgehend entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen – unmittelbar entlang der Laachgasse und der Germanusstraße eine geschlossene Bebauung mit dreigeschossigen Reihenhäusern errichtet.

Im rückwärtigen Bereich wurde jedoch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Geschosszahlen von den Festsetzungen abgewichen. Hier wurden zwei ebenfalls dreigeschossige Hausgruppen errichtet, eine quer zur Laachgasse, die andere parallel zum Verlauf des Haarbachs und zur straßenseitigen Bebauung. Zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung sowie des Bürogebäudes wurde eine öffentliche Straße (An der Wurm) angelegt.

Im südlichen Bereich an der Alt-Haarener Straße ist die im Bebauungsplan vorgesehene straßenbegleitende Bebauung teilweise noch nicht realisiert. Sie könnte jedoch in der geplanten Grundfläche und Höhe auch auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch realisiert werden. An der Alt-Haarener Straße westlich des Haarbachs und der Einmündung des Tuchmacherwegs wäre nach Aufhebung der Verkehrsflächenfestsetzung ebenfalls eine Bebauung möglich. Diese wäre städtebaulich sehr wünschenswert, um den derzeit verwahrlost erscheinenden Bereich (unansehnliche Brandwand, wildes Parken auf der nicht genutzten unbefestigten Verkehrsfläche) aufzuwerten.

Die Festsetzungen im bebauten Teil des Aufhebungsbereichs sind aus den o.g. Gründen überholt. Die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplans, in diesem Teilbereich ein Wohn- und ein Mischgebiet zu schaffen, ist erfüllt. Alle evtl. folgenden baulichen Maßnahmen (Umbauten, Schließung der Baulücke an der Alt-Haarener Straße) sind auch ohne den Bebauungsplan auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch ausreichend steuerbar. Aus Gründen der Klarheit und zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbilds soll der Bebauungsplan in diesem Teilbereich daher aufgehoben werden.

Im Fall einer zeitnahen Umsetzung der Baumöglichkeiten an der Alt-Haarener Straße, die sich durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben, ist in der Haarener Ortsmitte mit einer vorübergehenden Verschlechterung der Schadstoffbelastung (Stickoxid) zu rechnen. Diese Verschlechterung würde jedoch aufgrund technischer Entwicklungen im Verkehrsbereich (Verringerung des Stickoxidausstoßes) in den kommenden Jahren voraussichtlich kompensiert.

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, da der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Teilaufhebung nicht wesentlich verändert wird. Von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung kann daher abgesehen werden. Auch die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 750S wurde der Bebauungsplan Nr. 16 der ehemaligen Gemeinde Haaren teilweise überlagert. Da dessen Festsetzungen jedoch nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, soll der Bebauungsplan Nr. 16 im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S in einem gleichzeitigen Verfahren ebenfalls aufgehoben werden.

Auch der Durchführungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Haaren wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 750S teilweise überlagert. Er weist Rechtsmängel auf und wird daher nicht mehr angewendet. Er soll ebenfalls parallel zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S formal aufgehoben werden.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S – Ortskern Haaren, Teil Süd – und der darunterliegenden Bauleitpläne sind Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da sich die Teilaufhebung nicht auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben im betroffenen Bereich auswirkt, kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Durch die Teilaufhebung dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 750S - Ortskern Haaren, Teil Süd – den Teilaufhebungs- und Offenlagebeschluss zu fassen.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Bebauungsplan Nr. 750S – Ortskern Haaren, Teil Süd –
4. Schriftliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 750S
5. Begründung Bebauungsplan Nr. 750S
6. Bereich der Teilaufhebung
7. Begründung zur Teilaufhebung