

Vorlage		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
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 750S - Ortskern Haaren, Teil Süd - hier: Teilaufhebungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
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.

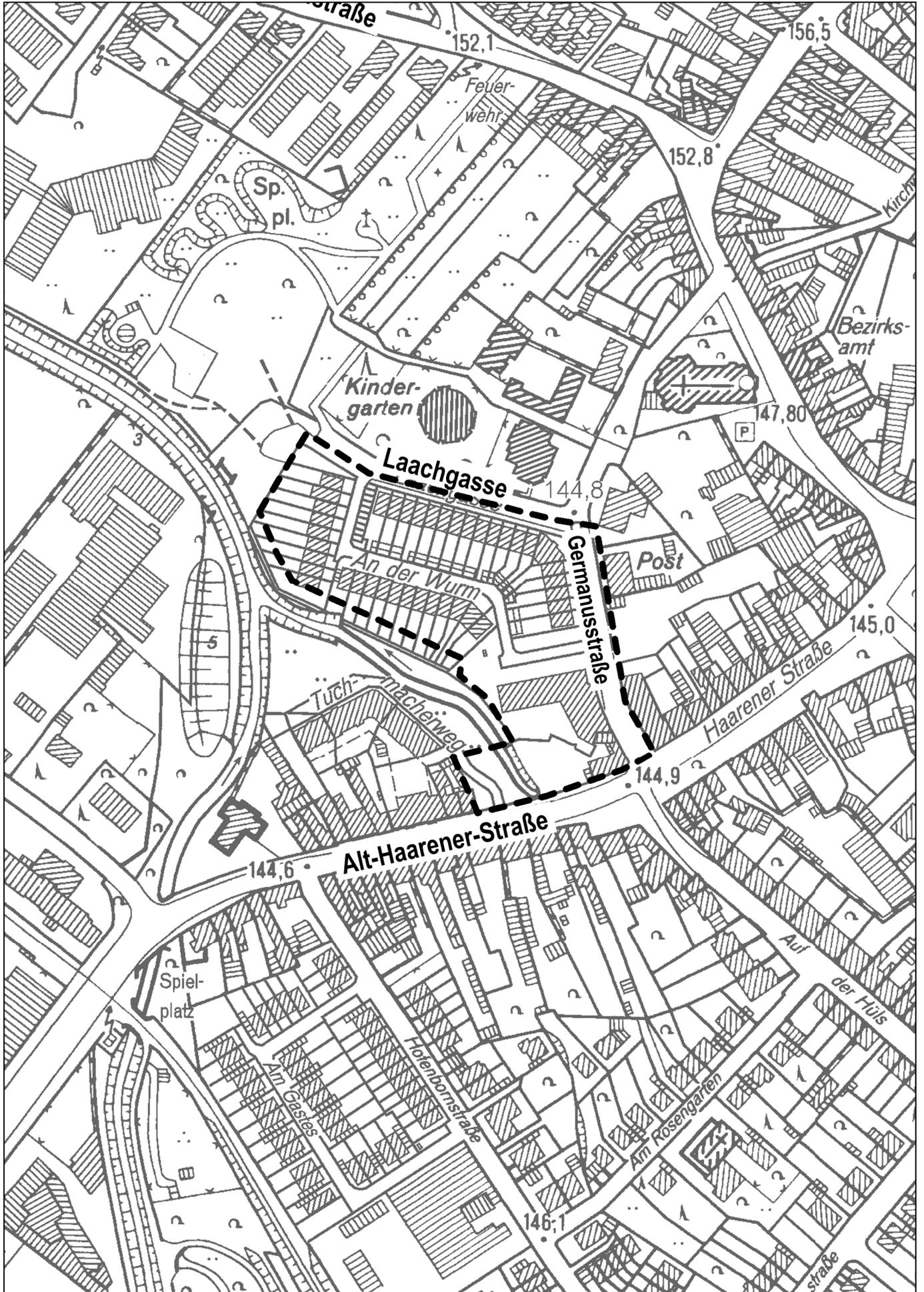
Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S – Ortskern Haaren, Teil Süd – und der darunterliegenden Bauleitpläne sind Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da sich die Teilaufhebung nicht auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben im betroffenen Bereich auswirkt, kann von einer frühzeitigen 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.

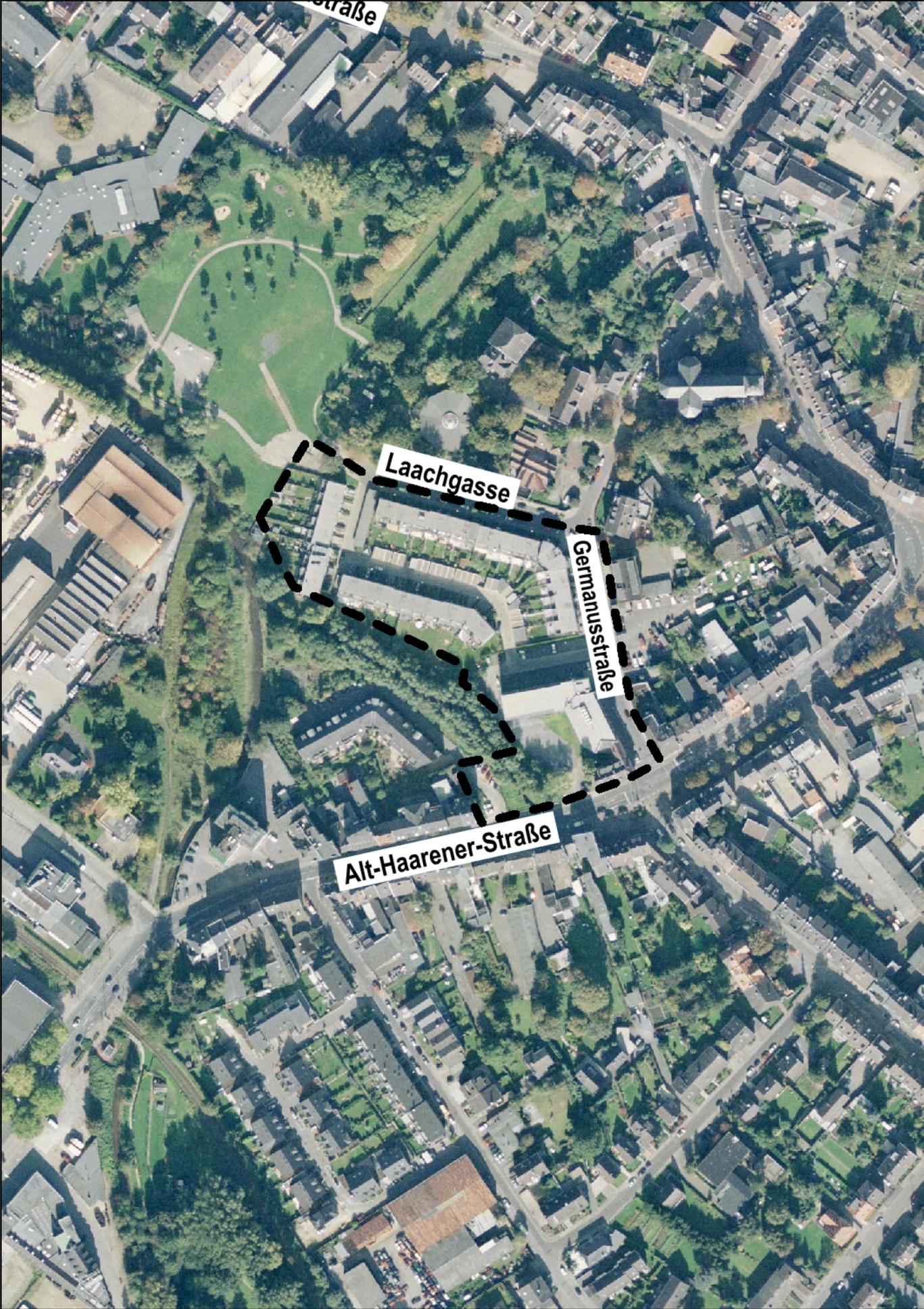
Anlage/n:

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

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 750 S Ortskern Haaren, Teil Süd



Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 750 S Ortskern Haaren, Teil Süd



Schriftliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 750 S (südlicher Teil)

- Ortskern Haaren II -

im Stadtgebiet Aachen-Haaren, im Bereich Alt-Haarener-Straße,
Germanusstraße, Hergelsmühlenweg und Wurmbenden

gemäß § 9 Baugesetzbuch, vom 08.12.1986,
§ 81 (1) Nr.1 der Bauordnung NW in der Fassung vom
26.06.1984 und
der Baunutzungsverordnung vom 23. Jan. 1990

1. Die Höhenlage der Germanusstraße bleibt unverändert.
2. Für die Gebäude in den WA- und MI-Gebieten sind geneigte Dächer mit mindestens 30° Dachneigung festgesetzt. Für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch andere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der für Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind oberirdische Garagen und Stellplätze unzulässig.
4. Es wird festgesetzt, daß gemäß § 21 a (5) BauNVO die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Diese Garagen können ausnahmsweise mit ihrer Oberkante die Geländeoberkante um max. 1,0 m überschreiten, wenn dies durch Grundwasserverhältnisse erforderlich ist und nachgewiesen wird. Sofern diese Garagen nicht überbaut sind, sind sie mit Erde zu überdecken und zu bepflanzen. Die im Plan festgesetzten First- und Traufhöhen bleiben davon unberührt.

5. Gliederung der zulässigen Nutzung in den MI- und WA-Gebieten:

5.1 In den MI-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 6 (2), Nr. 7 und 8 sowie § 6 (3) BauNVO unzulässig.

5.2 In den WA-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.

6. Gliederung der zulässigen Nutzungen in den GI- und GE-Gebieten:

6.1 Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist gemäß § 1 (4) BauNVO in 2 Zonen gegliedert (Zone 1, Zone 2).

In den Zonen 1 und 2 des gegliederten Gewerbegebietes sind folgende in der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 21.03.1990 (s. Anlage) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Zone 1

a) Betriebsarten der Abstandsklasse VII:

Lfd.Nr. 180 Betriebe zur Herstellung von Fertigerichten

Lfd.Nr. 182 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen

Lfd.Nr. 183 Autolackierereien

Lfd.Nr. 191 Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen

b) Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31 BauGB können in der Zone 1 auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI des o.g. Abstandserlasses zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besonde-

re Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Diese Regelung gilt nicht für die folgenden Betriebsarten:

Lfd.Nr. 153 Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen

Lfd.Nr. 155 Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu

- a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder
- b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau

Lfd.Nr. 156 Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Bindemittel oder Lösungsmittel

Lfd.Nr. 157 Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit

- a) 3.200 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen
- b) 6.400 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen
- c) 6.400 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen

- d) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen oder
- e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig

- Lfd.Nr. 158 Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen
- Anlagen in Gaststätten
 - Räuhereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
- Lfd.Nr. 159 Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
- Lfd.Nr. 161 Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5.000 hl Bier oder mehr je Jahr
- Lfd.Nr. 162 Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
- Lfd.Nr. 163 Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flokken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden

Lfd.Nr.170 Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren

Lfd.Nr. 172 Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung

Lfd.Nr. 174 Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren

Zone 2

Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten

Gemäß § 31 BauGB können in der Zone 2 auch Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt werden, daß sie in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.

6.2 Das Industriegebiet nach § 9 BauNVO ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert.

Im gegliederten Industriegebiet sind folgende in der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 21.03.1990 (s. Anlage) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten, mit Ausnahme der in Abstandsklasse IV unter Nr. 47 aufgeführten Anlagen zur Herstellung von Beton und Mörtel unter Verwendung von Zement, wenn der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht wird.

Gemäß § 31 BauGB können auch andere Betriebsarten zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch

besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt werden, daß sie in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.

6.3 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB)* der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege-
mittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und
Galanteriewaren (WB 19-36)
ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB
212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391,
392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932,
3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren,
Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz-
und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial,
Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-
57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze
(WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch-
und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)

- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
 - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
 - Gebrauchtwaren dieser Liste
- (* WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

6.4 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Wurmbach und den überbaubaren GE- bzw. GI-Flächen dürfen keine Nebenanlagen und Lagerflächen vorgesehen werden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

7.1 In den Pflanzstreifen am Rand der GE-Betriebe ist auf je 30 m² mindestens 1 standortgerechter Baum und auf je 4 m² mindestens 1 standortgerechter Strauch zu pflanzen.

7.2 Die erdgeschossig errichtbaren Gebäude im Innenbereich der geplanten Baublöcke entlang Germanusstraße und Laachgasse sind mit begrünten Dächern zu versehen.

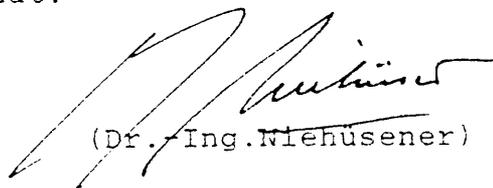
Hinweis:

Die Höhenlage der Uferflächen entlang des Haarbaches, wird gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (Wasserrechtsverfahren) geregelt. Der Bebauungsplan sichert die notwendigen Flächen, innerhalb deren das Wasserrechtsverfahren durchzuführen ist.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 750 S - Ortskern Haaren II -, den der Rat am 20.01.1993 als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den 21.01.1993




(Dr.-Ing. Niehüsener)

B e g r ü n d u n g
zum

Bebauungsplan Nr. 750 S (= südlicher Teil)

- Ortskern Haaren II -

Die Stadt Aachen hatte mit den Aufstellungsbeschlüssen vom 12.11.1980 und 01.12.1984 ein Bebauungsplanverfahren zur städtebaulichen Sanierung des Ortskerns Haaren eingeleitet, welches mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 17.01.1986 seinen Abschluß fand und damit der Bebauungsplan Nr. 750 rechtskräftig wurde.

Die Stadt investierte daraufhin in die ihr zufallenden öffentlichen Aufgaben, die im Bebauungsplan als notwendige Zielsetzungen für eine Sanierung der Ortsmitte Haarens formuliert waren. Dies waren die Realisierung der "Haarener Allee" und der "Grünanlage Hergelsbenden".

Am 06.05.1988 wurde beim OVG Münster gegen den Bebauungsplan Nr. 750 ein Normenkontrollverfahren angestrengt von einem Haarener Anwohner, der durch die festgesetzte Lage der Haarener Allee betroffen war. In der abschließenden Verhandlung am 30.11.1988 erklärte das OVG Münster den Bebauungsplan Nr. 750 für nichtig.

Durch dieses Urteil wurde den in der Realisierung befindlichen öffentlichen Bauprojekten die bisher vorgegebene Rechtsgrundlage entzogen. Um eine neue Rechtsgrundlage für die Verwirklichung der Haarener Sanierungsziele zu schaffen, ist ein neues Bebauungsplanverfahren erforderlich und in Gang gesetzt worden.

Für den Ortskern Haaren sollten mit dem bis zum 30.11.1988 gültigen Bebauungsplan Nr. 750 vier Ziele schwerpunktmäßig verfolgt werden.

1. Lösung des Verkehrsproblems im Bereich des sog. Haarener Marktes (Alt-Haarener-Straße/Haarener Gracht)
2. Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung von großzügigen Erholungsflächen
3. Attraktivitätssteigerung durch Ordnung und Bereitstellung von Flächen für Dienstleistung und Einzelhandel sowie Flächen für Wohnungsbau in Nähe des Versorgungszentrums
4. Gliederung der vorhandenen Gewerbegebiete in Nachbarschaft zur geplanten und vorhandenen Bebauung

An diesen Zielsetzungen hat sich nichts geändert. Sie sind die Vorgabe auch für das neue Bebauungsplanverfahren. Diese Vorgaben werden auch nicht durch die Entscheidung des OVG Münster im Normenkontrollverfahren, das die Art der Festsetzungen im ausgewiesenen Gewerbegebiet und die Lösung der Lärmschutzproblematik, die von der geplanten Haarener Allee ausgelöst wird, beanstandete, in Frage gestellt.

Zur Erreichung dieser Ziele werden in diesem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Der Ortskernbereich des Stadtbezirks Haaren stellt sich derzeit funktional und gestalterisch in einem unbefriedigenden, teilweise desolaten Zustand dar mit städtebaulichen Mißständen hinsichtlich Verkehrsbelastung, Grünflächendefiziten, Infrastrukturunterversorgung und Fehlnutzungen/Brachflächen. Der Ortskern kann seine Aufgabe als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort für den Wohnnahbereich sowie seine Funktion als Begegnungsmittelpunkt für die Haarener Bürger nicht optimal erfüllen, da dieser Zentralbereich durch starken Durchgangsverkehr, Suchverkehre und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) belastet und überfordert ist. Weiterhin gibt es kein zusammenhängendes prägendes Ortsbild - es ist vielfach gestört durch klaffende Baulücken und verwahrloste Bausubstanz - sowie eine niedrige Wohnumfeldqualität durch ungeord-

netes Gemenge von Gewerbe, Wohnen und teilweise großen ungenutzten ehemaligen gewerblichen Flächen. Eine positive Entwicklung konnte bislang nicht in Gang kommen. Außerdem standen in den Bebauungsplänen Nr. 2 und 16 der ehemaligen Gemeinde Haaren planungsrechtliche Vorgaben wie z.B. SO-Gebiet (Sondergebiet) den heute gewollten Zielen entgegen.

Die Stadt hatte auf der Grundlage des inzwischen aufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 750 und darauf aufbauend den Beratungen und Beschlüssen zur Wohnumfeldmaßnahme "Haarener Markt" mit der Beseitigung dieser Mißstände begonnen.

Ohne Zweifel war bislang die Erkenntnis, daß eine Herausnahme des Durchfahrverkehrs aus der unteren Alt-Haarener-Straße unabdingbar ist für eine verkehrliche und städtebauliche Sanierung des Haarener Ortskerns. Ohne eine Konfliktlösung dieses Mißstandes bedeutet die heutige Funktion der Alt-Haarener-Straße als B 264 eine Zäsur. Die Infrastruktureinrichtungen wie Pfarre St. Germanus, Jugendheim, das zukünftige "Haus der Vereine und Haarener Bürger" in der alten Schule Germanusstraße bleiben dann abgeschnitten von den Haarener Wohnstandorten. Wenn kein Ersatz geschaffen werden kann, müssen die einer Bundesstraße zukommenden Aufgaben weiter auf der Alt-Haarener-Straße erfüllt werden. Dies bedeutet, daß es keine städtebauliche Entwicklung des Ortskerns Haaren in Richtung Ortsmittelpunktsstärkung, Aufenthaltsqualität, Abgas- und Lärmentlastung von vielen Wohnungen entlang der unteren Alt-Haarener-Straße usw. geben kann. Zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Juni 1989 für das erneut eingeleitete Bebauungsplanverfahren beinhaltete die Planung als Entlastungsmöglichkeit eine Ortskernumfahrung (genannt Haarener Allee) so, wie sie in dem vom OVG Münster aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 750 auch vorgesehen war. Die Haarener Allee kann und soll nicht allein die Haarener Verkehrsprobleme lösen. Sie ist Teil eines notwendigen Maßnahmenbündels, welches in der Gesamtheit die bestehenden Probleme angehen und zukünftige Entwicklungen positiv beeinflussen kann.

In den Beratungen im Stadtentwicklungsausschuß und in der Bezirksvertretung Aachen-Haaren im Februar 1990 wurde beschlossen, den Bebauungsplanbereich südlich der Laachgasse von dem nördlich der Laachgasse gelegenen Bereich zu trennen. In diesem Bereich soll insbesondere das Ziel der Sanierung von Gewerbebrachflächen und Attraktivitätssteigerung durch Bereitstellung von Flächen für Dienstleistung und Einzelhandel sowie für Wohnungsbau in Nähe des Versorgungszentrums zügig verwirklicht werden. Hierzu sind bereits liegenschaftsmäßig günstige Voraussetzungen gegeben. Die verkehrsmäßige Anbindung dieses Bereiches setzt zudem nicht notwendig die vollständige Realisierung der geplanten Haarener Allee voraus. Eine Teilung des Verfahrensbereichs war daher möglich und sinnvoll. Dabei sind die Teilbereiche, Bebauungsplan Nr. 750 S = südlicher Teil und Bebauungsplan Nr. 750 N = nördlicher Teil, entstanden.

Der Bebauungsplan Nr. 750 S (südlicher Teil) hat in der Zeit vom 15.08. - 17.09.1990 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der zur Offenlage abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Staatliches Gewerbeaufsichtsamt und Industrie- und Handelskammer) ist eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt, die eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich machte.

Diese Änderung des Bebauungsplanes bedeutete kein Verlassen der vom Rat der Stadt am 21.02.1990 beschlossenen Bebauungsplanziele.

Mit der Teilung des Bebauungsplanes soll erreicht werden, daß als 1. Schritt die Sanierungsziele im südlichen Teil, wie Neubebauung an der Laachgasse/Germanusstraße/Alt-Haarener-Straße und Grünanlage Hergelsmühle und Gliederung der Gewerbeflächen an Wurmbenden, in Angriff genommen werden können.

Somit stellt sich auch das Thema der Ortskernumgebung in zwei Schritten.

Diese Ortskernumgehung muß in der Lage sein, zwei grundlegende Funktionen aufzunehmen:

- Die Funktion der Bundesstraße B 264 als Hauptverkehrsstraße zur Bewältigung von Verkehren aus der Region in die Stadt Aachen und umgekehrt und
- die Funktion einer Erschließung der Neubaubereiche an der Laachgasse/Germanusstraße.

Bei dem Teilbereich Süd geht es ausschließlich um die Erschließungsfunktion, da die geplante Ortskernumgehung von der Jülicher Straße zur Friedenstraße in diesem Bereich vorläufig an der Laachgasse endet. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), deren Ergebnis in den Bebauungsplan eingeflossen ist, befaßt sich demnach auch nur mit der Erschließungsfunktion für ein Bauprogramm für Wohnungen und Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in durchschnittlich III-geschossiger Bauweise. Die UVP kommt dabei zu dem Schluß, daß dieses Bauprogramm, das auf einer Grundstücksfläche von ca. 23.000 qm verwirklicht werden soll, zusätzliche Verkehre auslöst und damit die Situation im Bereich Haarener Markt immer ungünstiger wird. Es sind ergänzende Maßnahmen notwendig, mit deren Hilfe die lokalen verkehrsbedingten Emissionen reduziert werden können. Der hieraus resultierende Konflikt muß in Abhängigkeit der beiden Teilbereiche Süd und Nord gelöst werden. Die Weiterführung der Umgehung ist eine der denkbaren Lösungsmöglichkeiten. Bei der Konfliktlösung soll ein zeitlicher Zusammenhang der beiden Teilbereiche gewahrt bleiben.

Die untere Alt-Haarener-Straße, zwischen Jülicher Straße und Germanusstraße, ist mit dem vorgegebenen vorhandenen Querschnitt nicht in der Lage, die zu erwartenden zusätzlichen Mehrverkehre der Neubauten an der Laachgasse und der Germanusstraße aufzunehmen. Eine Verbreiterung oder Aufweitung dieses Querschnittes kann wegen der vorhandenen Gebäude beiderseits der Alt-Haarener-Straße im Abschnitt zwischen Wurmbach und Germanusstraße nicht in Frage kommen. Insoweit ist der südliche Ast der Ortskernumgehung von der Jülicher Straße bis zur Laachgasse für die geplan-

ten Neubauten von Wohnungen und Geschäften zwingend erforderlich. Dieser Ast berücksichtigt mit seiner Verkehrsflächenausweisung und den darin dargestellten Wall- und Wandanlagen den erforderlichen Lärmschutz vor Verkehrslärm für die geplante Bebauung.

Allerdings ist hierbei zu bedenken, daß ein Mehr an gewerblich genutzten Flächen - und damit ein Weniger an Wohnbauflächen - auch ein Mehr an Verkehr bedeuten wird.

Zur städtebaulichen Entwicklung des "Haarener Marktes" bedarf es einer Stärkung der Infrastruktur im Haarener Kern. Deshalb soll eine geschäftliche und handwerklich-gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken möglich sein. Hierzu setzt der Bebauungsplan für die Neubaumaßnahmen zum Teil ein Mischgebiet und zum Teil ein Allgemeines Wohngebiet fest. Würden diese v.g. Nutzungen nicht hier, geordnet durch Festsetzungen, ermöglicht, so muß man - und erst recht bei wachsender Bevölkerungszahl - damit rechnen, daß sich solche Nutzungen auf städtebaulich und funktional weniger günstigen Standorten außerhalb des Ortskerns ansiedeln. Für einige Grundstücke an Friedenstraße und Tonbrennerstraße sind diesbezügliche Investorenabsichten in leerstehenden Gewerbehallen bereits bekannt. Dies würde für die Verkehrssituation in Haaren eine weitere Verschlechterung bedeuten. Deshalb sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um zur Stärkung und Angebotserweiterung der Infrastruktur Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungsbau möglich zu machen.

Die Geschossigkeit muß sich ausrichten nach der Nachbarbebauung und kann somit eine II- bis IV-Geschossigkeit nicht überschreiten. Zur weiteren Einfügung der Baukörperhöhen in das Ortsbild werden geneigte Dächer mit Mindest- und Höchst-Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke überschreitet im Gesamtdurchschnitt die Geschößflächenzahl von 0,9 nicht. Zur Unterbringung der notwendigen Einstellplätze läßt der Bebauungsplan zu, daß die Geschößfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden kann.

Die Planungsabsichten in diesem Bereich lassen eine Verlegung des in einem Betontrog verlaufenden Haarbaches zu. Beabsichtigt ist eine Herausnahme des Bachbettes aus diesem Trog zugunsten einer Neugestaltung und möglichen Renaturierung der Uferlandschaften. Hierzu ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Die Flächenfestsetzungen zugunsten der Wasserwirtschaft sind so gewählt, daß zur Realisierung dieser Ziele ausreichend Spielraum gegeben ist.

In dem Bereich, wo der Haarbach das Bachgewölbe unter der Alt-Haarener-Straße verläßt und wieder offen zu Tage tritt, war ebenfalls eine Verlegung des Bachtroges gewünscht zugunsten einer Baumöglichkeit anstelle des heutigen Bachverlaufes. Die neuere Rechtsprechung zeigt allerdings, daß eine Überlagerung von Planungsrecht und Wasserrecht nicht zulässig ist. Hiernach ist die Festsetzung einer Wasserfläche - Bachlauf - in einem Bebauungsplan nicht von § 9 (1) 16 BauGB gedeckt, wenn sie eine Umgestaltung des vorhandenen Bachlaufes beinhaltet. Hierfür ist ein Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen. Erst nach dessen Abschluß kann die Planfeststellung nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen werden.

Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan nach der Offenlage im Bereich Haarbach/Alt-Haarener-Straße/Tuchmacherweg gemäß § 3 (3) BauGB dahingehend geändert, daß die überbaubaren Grundstücksflächen zurückgenommen wurden zugunsten von Flächen für die Wasserwirtschaft.

Die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer und des Wasserverbandes Obere Wurm als zuständiger Träger öffentlicher Belange liegen vor. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung

abgesehen. Der am 30.10.1991 gefaßte Satzungsbeschluß wurde vom Rat aufgehoben. Nach Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens zur Verlegung des Haarbaches in ein neues Bett können die ursprünglichen Zielsetzungen hinsichtlich der Baumöglichkeiten wieder aufgegriffen werden. Dazu bedarf es dann einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB.

Zur Verbesserung der klimatischen Situation und zur Nutzung einer höheren Berücksichtigung der Nebenbereiche der Bachläufe von Wurm und Haarbach werden die Forderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung als Ausgleichsmaßnahme für Versiegelungen und zur Vernetzung von Grünbereichen im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Die spitzwinklige Fläche im Zusammenfluß vom Haarbach in den Wurmbach wird von Bebauung freigehalten und einer Grünnutzung zugeführt.
- Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhe der Bebauung entlang der Wurm nehmen Rücksicht auf die ökologische Situation.
- Im Übergang dieser Bebauung zur vorhandenen Bebauung an der Alt-Haarener-Straße wird eine Baufläche für II- bis III-geschossige Bauweise vorgesehen. Dabei wird die Luftzirkulation enorm beeinträchtigende VIII-geschossige Gebäude am Ortseingang als planerische Zielsetzung nicht weiter festgeschrieben. Es genießt Bestandsschutz.
- Die bachbegleitenden Zonen werden wegen der aus ökologischen Zusammenhängen sinnvollen Vernetzung von Grünanlagen, Bachauen und naturnahen Ausbauten in einer möglichst großen Breite gesichert. Die Baugrenzen sind soweit zurückgenommen, um auch zukünftige natürliche Entwicklungen der Bachlandschaften nicht zu verbauen. Diese Zone berücksichtigt dann auch die Forderung der entsprechenden Träger öffentlicher Belange, eine Freihaltung von Bau- und Lagermöglichkeiten bis 10-m-Breite vorzusehen.
- Bei den eingeschossigen Baumöglichkeiten in den jeweiligen

Blockkinnenzonen der geplanten Bebauung entlang Laachgasse und Germanusstraße müssen die Dächer begrünt werden.

Im Plangebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 bzw. § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Nutzung "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen. Diese Nutzungseinschränkung erfolgt aus gesamtstädtischer Sicht, da solche Betriebsarten auf die Innenstadtzonen beschränkt bleiben sollen. Damit lassen sich unerwünschte Fehlentwicklungen im Vorstadtbezirk Haaren verhindern.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist es erforderlich, die Nutzung des Gewerbegebietes nach § 8 der BauNVO und des Industriegebietes nach § 9 der BauNVO gem. § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern, um die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete vor unzumutbaren Immissionen zu schützen. Grundlage ist der Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) des Landes NW vom 21.03.1990, der Anhaltspunkte für die immissionsmäßige Einordnung von Betrieben enthält.

Die in den einzelnen Zonen des Gewerbegebietes vorhandenen Betriebe stehen mit ihren Nutzungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen, obwohl die nach der Abstandsliste geforderten Abstände unterschritten werden.

Bei den vorhandenen Betrieben handelt es sich nicht um die in der Abstandsliste typischen Gewerbebetriebe, von denen im Regelfall ein höherer Störgrad ausgeht. Nachbarschaftsbeschwerden liegen nicht vor.

Von daher konnten die notwendigen Abstände unterschritten werden.

Durch den im Süden festgesetzten Lärmschutzwall innerhalb der Verkehrsfläche wird das Gewerbegebiet gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt. Von daher kann auch hier der notwendige Abstand unterschritten werden.

In dem Industriegebiet - GI - befindet sich seit Jahren eine Betriebsstätte zur Herstellung von Beton und Mörtel unter Verwendung von Zement, die nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes an dieser Stelle genehmigungspflichtig ist und Bestandsschutz genießt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist durch ein Gutachten des Institutes für Umweltschutz vom 19.11.1984 die Verträglichkeit dieses Betriebes in Bezug auf andere Nutzungen untersucht und positiv beurteilt worden. Durch eine nachträgliche Untersuchung aufgrund des Genehmigungsbescheides des Gewerbeaufsichtsamtes vom 28.05.1985 wurde die Verträglichkeit bestätigt. Die Betriebsstätte konnte daher trotz des minderen Abstandes aufgrund der Untersuchungsergebnisse in dem Industriegebiet zugelassen und dem Bestandsschutz Rechnung getragen werden.

In den Schriftlichen Festsetzungen ist eine Ausnahme von der Zulässigkeit der Betriebsarten vorgesehen, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarten schutzwürdigen Gebiete verursachen.

Dies geschieht zur Vermeidung einer Übermaßregelung und um den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen besser gerecht werden zu können. Diese Erleichterungen sind deshalb erforderlich, weil im Einzelfall damit gerechnet werden muß, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen benachbarten Wohngebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.

Nach ständiger Rechtsprechung ist bei der Prüfung der Zulässig-

keit von Gewerbebetrieben eine typisierende baurechtliche Beurteilung in der Regel sowohl sachgerecht als auch unvermeidbar.

Eine Abweichung von dieser typisierenden Betrachtungsweise ist jedoch immer dann geboten, wenn ein Betrieb von dem Erscheinungsbild seines Betriebstypus abweicht. Weist ein Antragsteller im Genehmigungsverfahren nach, daß sein geplanter Betrieb atypisch ist, d.h., daß die allgemeinen nach der Erfahrung oder Vermutung seinen Betriebstyp kennzeichnenden Immissionseigenschaften auf seinen speziellen Betrieb nicht zutreffen, so kann sein Vorhaben auch in einer Zone zugelassen werden, in der derartige Anlagen allgemein sonst nicht zulässig sind.

Eine Einschränkung von lt. Abstandsklasse möglichen Betriebsarten ist deshalb erfolgt, da von den im Gewerbegebiet gem. Bebauungsplan nicht zulässigen Betriebsarten der Abstandsklasse VII und auch ausnahmsweise nicht zulässigen Betriebsarten der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses Geruchsemissionen ausgehen können, die Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Wohngebiete nicht ausschließen.

Um zu verhindern, daß das Gewerbe- und Industriegebiet, entgegen den Zielen der Planung mit Einzelhandelsbetrieben bebaut wird, sind unter Berücksichtigung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warengruppen jeglicher Größe ausgeschlossen. Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben sollen erhebliche Auswirkungen auf die gewachsene Struktur und städtebauliche Entwicklung der näheren Umgebung - hier insbesondere auf den Ortskern Haaren - vermieden werden, da es durch übermäßige Kaufkraftbindungen im Bereich dieses Bebauungsplanes zu Geschäftsaufgaben in dem o.g. Bereich kommen kann, wodurch die ausreichende Nahversorgung, vor allem für die nichtmotorisierte Bevölkerung, nicht mehr gewährleistet ist.

Zur Schaffung von Erholungsflächen für die Kernlage Haarens

setzt der Bebauungsplan im Bereich zwischen Wurmbach und dem ehemaligen Friedhof eine Parkanlage mit Spieleinrichtungen für alle Altersgruppen und Ballspielwiese in einer Größenordnung von 9.000 qm fest. Hier sollen auch weitere Freizeiteinrichtungen wie Mutter-Kind-Bereiche, Grillplatz oder Rodelbahn untergebracht werden. Diese Grünanlage spielt neben den Uferrandbereichen und der Grünfläche im Mündungsbereich vom Haarbach in den Wurmbach bei der Eingriffsbewertung in den Naturhaushalt eine wichtige Rolle. Die Bilanzierung der Biotopsituation vor und nach den Planungseingriffen weist eine Ausgeglichenheit auf. Dies gilt für das gesamte Planungskonzept 750 Süd mit Nord.

Da aufgrund der vielfältigen Arten an Freizeitbetätigungen von der festgesetzten Grünfläche Störungen ausgehen können, die die Wohnruhe in einem Wohngebiet beeinträchtigt, wurden die Festsetzungen so getroffen, daß sowohl ein ausreichender Abstand zum Wohngebiet eingehalten wird, als auch durch die Gliederung des Gewerbegebietes ein Nebeneinander von Gewerbe und öffentlicher Parkanlage ermöglicht wird.

Die vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft als Träger öffentlicher Belange geäußerten Bedenken, daß sich durch den Bebauungsplan die Hochwassersituation der Wurm verschärfe, sind durch die Feststellung in der Umweltverträglichkeitsprüfung ausräumbar, daß sich die neu zu erwartenden Versiegelungen die Waage halten mit der Menge Flächen, die aufgrund der Neuplanung entsiegelt werden. Insofern ändert sich an der Hochwassersituation der Wurm nichts; die Planung im Bereich Ortskern Haaren II löst keine nachteilige Veränderung aus. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft hat diese Flächen- bzw. Versiegelungsbilanzierung akzeptiert.

Das gesamte Grundstück der "Lebenshilfe für Behinderte" am Hergelsmühlenweg ist in den Bebauungsplan mit einbezogen. Dann wird auch hier - die geplante und genehmigte Baumaßnahme der Lebenshilfe beachtet dies bereits - die Bachaue berücksichtigt und

somit planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird mit dieser Einbeziehung auch das Planungsrecht für die geänderte Verkehrsfläche des Hergelsmühlenweges und die notwendige Gliederung des Gewerbegebietes am Hergelsmühlenweg geschaffen.

Von dem für den Stadtbezirk Haaren zuständigen Elektrizitätsversorgungssträger RLK wurde darauf hingewiesen, daß zur Versorgung der beabsichtigten Neubaumaßnahmen an Laachgasse/Germanusstraße die Errichtung von Trafo-Stationen notwendig wird. Der Bebauungsplan setzt zugunsten einer Planungs- und Entwurfsfreizügigkeit für das sehr große Grundstück keine bestimmten Flächen fest; es wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt, wo die Stationen innerhalb des privaten Bauprogramms untergebracht werden.

Da das Plangebiet innerhalb einer archäologischen Schutzzone liegt, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei Ausschachtungsarbeiten im Plangebiet Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.

Die mit dem Bebauungsplan formulierten Ziele erfordern die Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist entsprechend § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden. Der Regierungspräsident Köln (Dezernat Raumordnung und Landesplanung) hat mitgeteilt, daß die FNP-Änderung mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt.

Plandaten:

Größe des Plangebietes	ca.	13,0 ha
------------------------	-----	---------

Verkehrsflächen:

a) Neuerschließung	ca.	1,1 ha
--------------------	-----	--------

b) vorh. Erschließung	ca.	0,5 ha
Öffentliche Grünflächen (neu)	ca.	0,9 ha
Flächen zur Sicherung der Bachläufe	ca.	0,85 ha
Gewerbegebiete	ca.	4,0 ha
Industriegebiete	ca.	3,0 ha
Nettowohnbauland	ca.	2,7 ha

Diese Begründung ist Inhalt des Beschlusses, mit dem der Rat am 20.01.1993 den Bebauungsplan Nr. 750 S - Ortskern Haaren II - als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den 21.01.1993

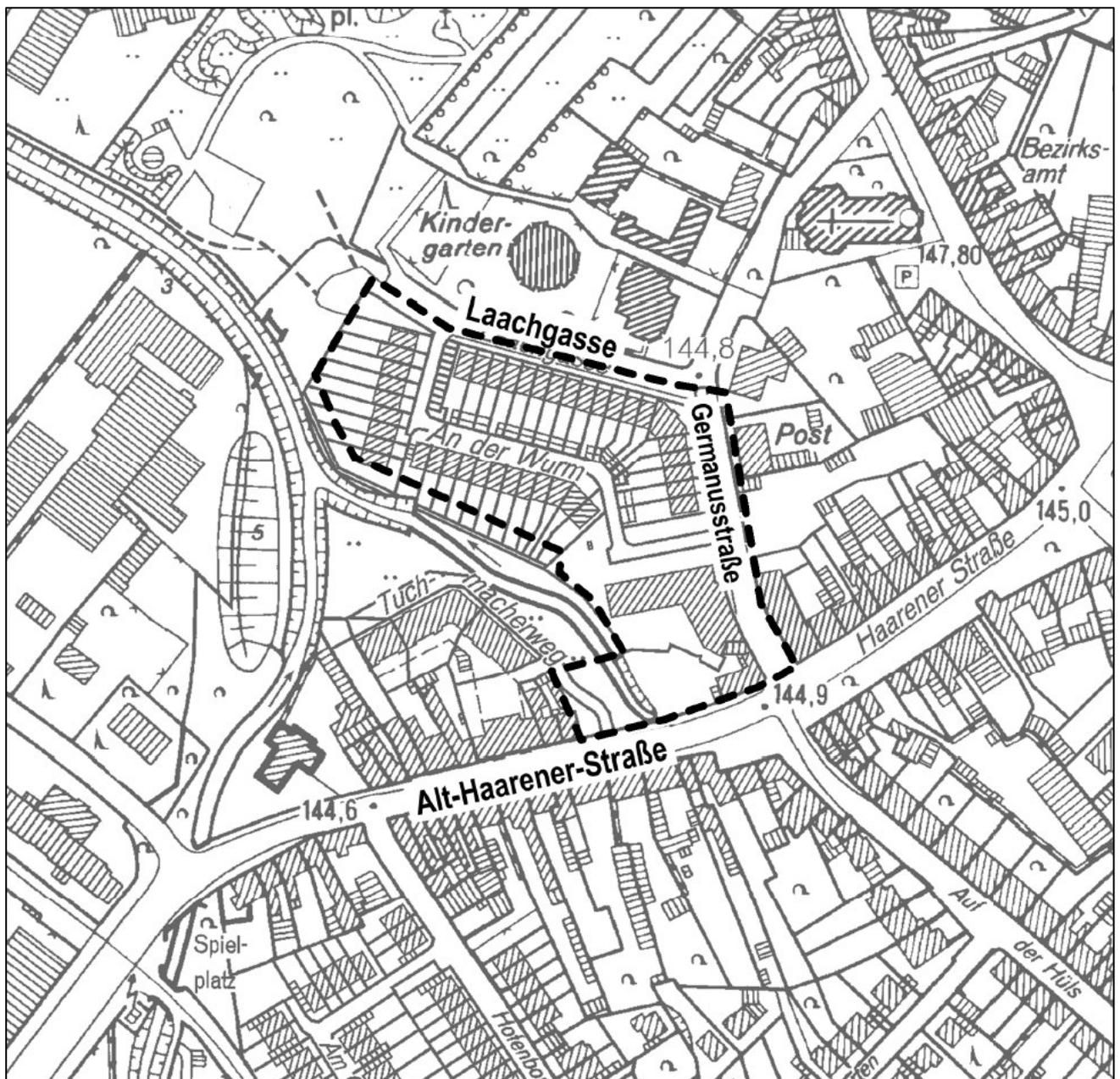


Dr. Berger
(Dr. Berger)

Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S – Ortskern Haaren Teil Süd –

im Stadtbezirk Aachen-Haaren

im Bereich zwischen Laachgasse, Germanusstraße und dem Haarbach



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. Umweltbelange

6. Auswirkungen der Teilaufhebung

7. Kosten

8. Plandaten

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 750 S - Ortskern Haaren, Teil Süd - liegt westlich des Ortszentrums des Aachener Stadtteils Haaren. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Alt-Haarener Straße im Südosten, die Germanusstraße und die Laachgasse im Nordosten, der gewerblichen Bebauung an der Hergelsbendenstraße und dem Hergelsmühlenweg im Norden sowie der Straße Wurbenden im Südwesten. Das Plangebiet wird durchquert von der Wurm und dem Haarbach, welcher im Plangebiet in die Wurm mündet. Der Bebauungsplan wurde am 27.05.1993 rechtskräftig. Mit der Aufstellung sollten die folgenden 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 südwestlichen Bereich setzt der Bebauungsplan das Gewerbe- und Industriegebiet „Wurbenden“ fest und gliedert die dort zulässigen Betriebsarten. Auch im Norden, im Bereich der Werkstätten für Behinderte, ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Südöstlich daran angrenzend befindet sich der „Park am alten Friedhof“, der eine zentrale Grün- und Erholungsfläche für den Ortsteil Haaren darstellt.

Der südliche Teilbereich des Parks sowie die derzeitige Grünfläche am westlichen Ufer der Wurm sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ziel der Festsetzung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der sog. „Haarener Allee“, einer Ortsumgehungsstraße zur verkehrlichen Entlastung der Haarener Ortsmitte, deren Planung und Bau bereits seit einigen Jahren nicht mehr weiterverfolgt wird. Im östlichen Bereich zwischen dem Haarbach und der Laachgasse und Germanusstraße setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) fest.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, von Juni 2003 sieht für den Bereich der Teilaufhebung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vor.

1.3 Flächennutzungsplan(FNP) 1980 der Stadt Aachen

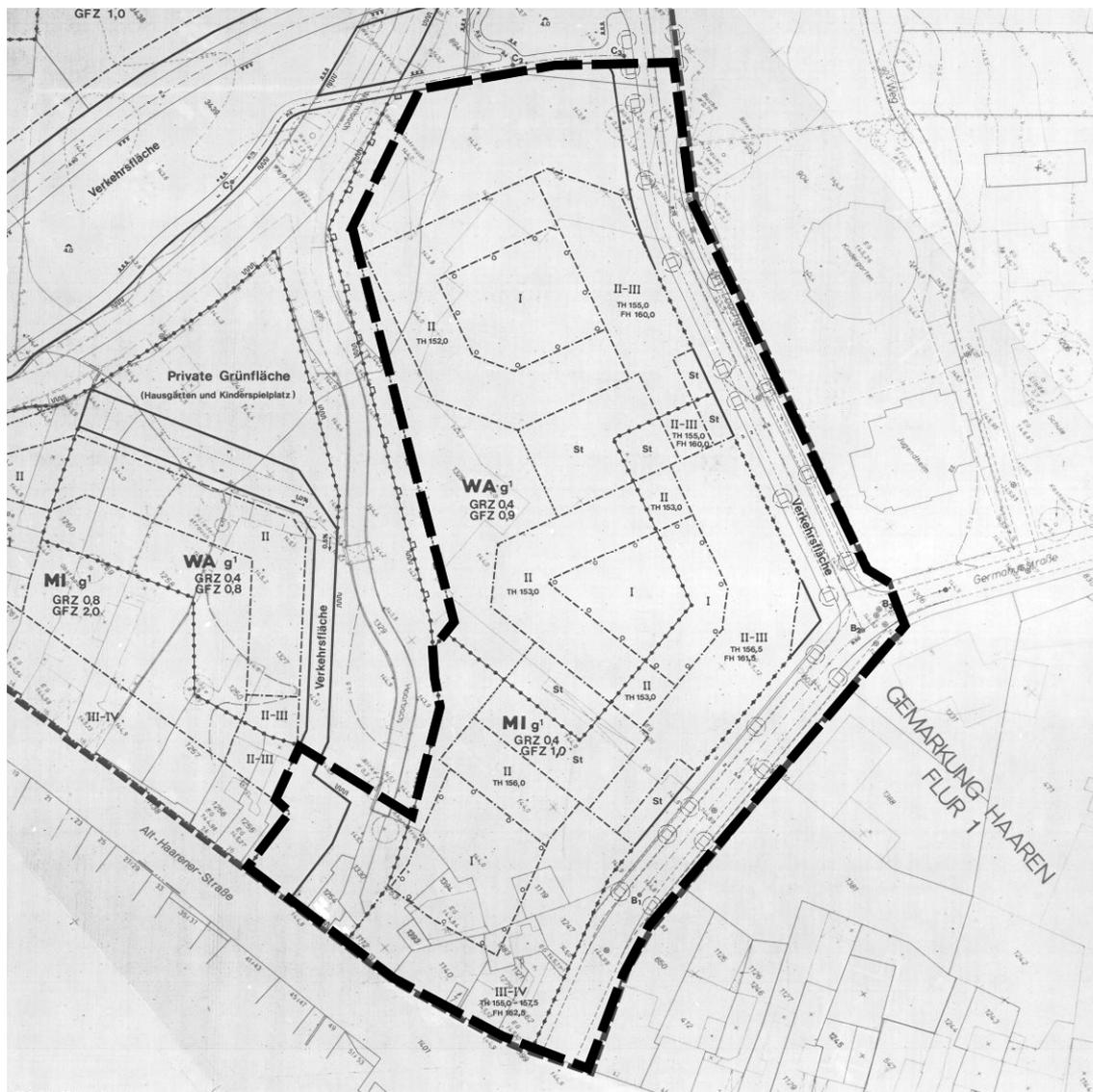
Im zur Aufhebung vorgesehenen Bereich gilt die 32. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1992, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 750 S vorgenommen wurde. Sie stellt den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend entlang der Alt-Haarener Straße und der Germanusstraße „Gemischte Baufläche“ und im übrigen Bereich „Wohnbaufläche“ dar.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

In dem aufzuhebenden Teilbereich zwischen der Laachgasse, der Germanusstraße und dem Haarbach setzt der Bebauungsplan Bauflächen in Form eines Mischgebietes im Südosten sowie eines Allgemeinen Wohngebietes im Nordwesten 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.

Während im östlichen, dem Ortszentrum zugewandten Bereich neben Wohngebäuden auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollten (MI), wurde im westlichen Bereich ein Wohngebiet festgesetzt (WA). Der Bebauungsplan sah eine geschlossene Bebauung unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen vor, die im östlichen Bereich an der Alt-Haarener Straße drei- bis viergeschossig und an der Germanusstraße und der Laachgasse zwei- bis dreigeschossig sein sollte. Die daran anschließende rückwärtige Bebauung sollte ein- bis zweigeschossig sein. Im Mischgebiet sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Im Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,9.

Unmittelbar an der Alt-Haarener Straße westlich des Haarbachs setzt der Bebauungsplan neben der Wasserfläche des Bachlaufs die Verkehrsfläche des heutigen Tuchmacherwegs fest.



Festsetzungen im Bereich der Teilaufhebung

2. Anlass und Ziel der Teilaufhebung

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 südlichen Bereich an der Alt-Haarener Straße ist die vorgesehene straßenbegleitende Bebauung

teilweise noch nicht realisiert. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung könnte jedoch auch auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch realisiert werden. An der Alt-Haarener Straße westlich des Haarbachs wäre nach Aufhebung des Bebauungsplans ebenfalls eine Bebauung möglich. Diese wäre städtebaulich sehr wünschenswert, um den derzeit verwahrlost erscheinenden Bereich 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.

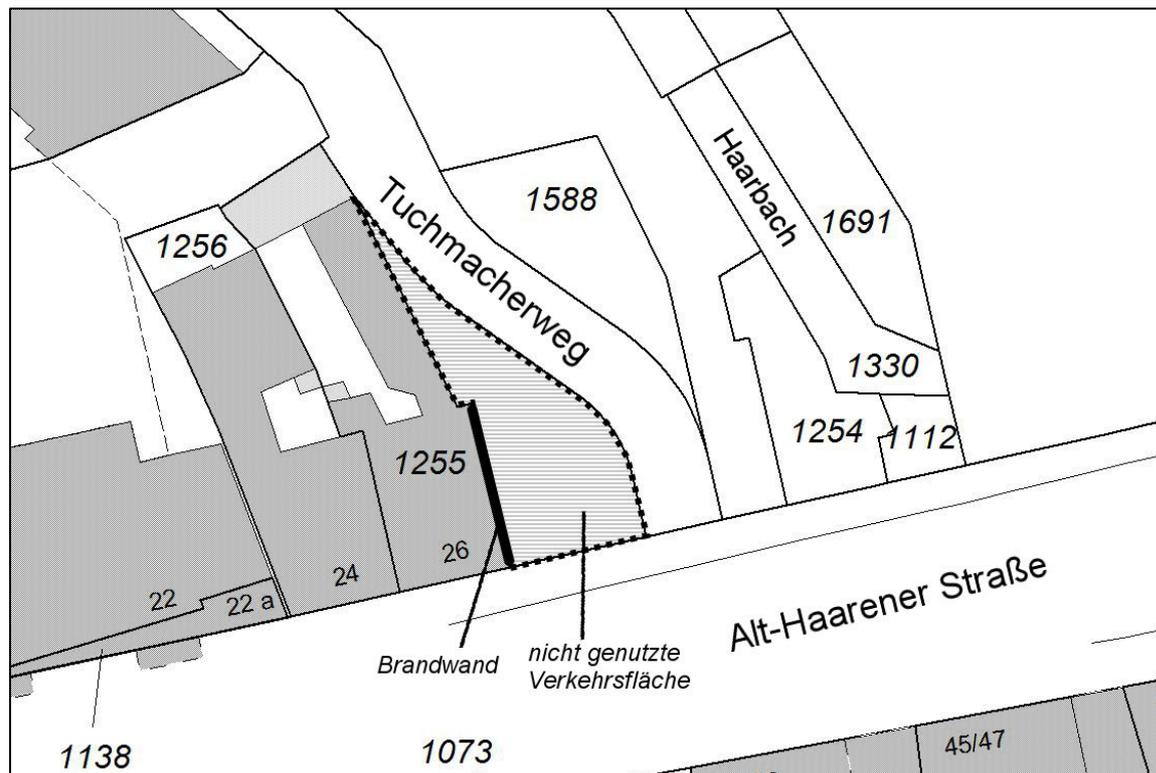
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 750S wurde der Bebauungsplans Nr. 16 der ehemaligen Gemeinde Haaren teilweise überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 16 setzte im Bereich der Teilaufhebung unter anderem ein Sondergebiet für einen großen Einzelhandelsbetrieb sowie eine große Stellplatzfläche fest. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S würde dazu führen, dass, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 in diesem Bereich wieder gelten würden. Da diese Festsetzungen jedoch nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen und durch die vorhandene Bebauung auch größtenteils nicht mehr realisiert werden können, 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. Dieser Durchführungsplan weist Rechtsmängel auf und würde einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Er wird daher bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht mehr angewendet. Der Durchführungsplan Nr. 2 soll ebenfalls parallel zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S formal aufgehoben werden.

3. Begründung der Teilaufhebung

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 Gemanusstraße eine geschlossene Bebauung mit dreigeschossigen Reihenhäusern errichtet.

Im rückwärtigen Bereich wurde jedoch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Geschosshöhen 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.



Westlich des Haarbachs wurde der Tuchmacherweg innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche errichtet. Allerdings wurde die Verkehrsfläche im Einmündungsbereich in die Alt-Haarener-Straße nicht gänzlich in Anspruch genommen (siehe Abb.) Unmittelbar an der Alt-Haarener Straße wurde die Verkehrsfläche im westlichen Bereich nicht für die Straße benötigt und liegt brach. In früherer Zeit befand sich an dieser Stelle ein Wohnhaus, ähnlich wie die benachbarten Gebäude (z.B. Hausnr. 24 und 26). Nach dessen Abriss vor mehreren Jahrzehnten ist hier die sehr unansehnliche Brandwand des Nachbarhauses Nr. 26 sichtbar.

Der zur Aufhebung vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 750S ist somit fast vollständig bebaut. Lediglich im südlichen Bereich, unmittelbar an der Alt-Haarener Straße befindet sich beiderseits des Haarbachs ein noch unbebauter Bereich von knapp 30 m Länge. Der Bebauungsplan setzt hier östlich des Haarbachs „Mischgebiet“ sowie „mindestens drei und höchstens vier Vollgeschosse zulässig“ fest. Zusätzlich sind die zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Nach Aufhebung des Bebauungsplans könnten diese festgesetzten Obergrenzen auch bei einer Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch nicht überschritten werden.

Westlich des Haarbachs wäre nach Teilaufhebung des Bebauungsplans beiderseits des Tuchmacherwegs die Errichtung von drei- bis viergeschossigen Gebäuden zulässig. Städtebaulich bestehen keine Bedenken gegen eine solche Bebauung. Allerdings würde die durch die Aufhebung der Festsetzungen mögliche Bebauung die derzeitige Baulücke beiderseits des Haarbachs verkleinern, was eine Verringerung des Luftaustausches und eine Verschlechterung der Luftschadstoffbelastung mit Stickoxid (NO₂) der Haarener Ortsmitte zur Folge haben könnte. Die lufthygienische Situation ist in diesem Bereich bereits jetzt kritisch.

Dem gegenüber stehen die städtebaulichen Vorteile einer möglichen Bebauung an der Alt-Haarener Straße: Westlich des Tuchmacherwegs, direkt anschließend an die Hausnummer 26 ist eine Bebauung städtebaulich sehr wünschenswert, um den bereits seit langem bestehenden städtebaulichen Missstand der unansehnlichen Brandwand und der als wilde Parkfläche genutzten Brachfläche zu beseitigen. Die jetzige Situation macht einen verwahrlosten Eindruck, was sich durch die Lage an der Hauptdurchgangsstraße Haarens sehr negativ auf das Erscheinungsbild des Ortes auswirkt.

In der Gesamtschau ist der städtebauliche Mehrwert einer Bebauung am Einmündungsbereich des Tuchmacherwegs höher zu bewerten als die mögliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation. Aufgrund der technischen Entwicklungen im Verkehrsbereich dürfte die Luftbelastung durch Stickoxid (NO₂) in den kommenden Jahren kontinuierlich abnehmen. Tatsächliche negative Auswirkungen durch eine Bebauung dürften also nur dann entstehen, wenn die durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans entstehenden Baumöglichkeiten auch zeitnah umgesetzt werden. Auch in diesem Fall liegt die Verschlechterung nur so lange vor, bis sie durch technische, bauliche oder andere Maßnahmen und Entwicklungen zur Senkung der Schadstoffbelastung ausgeglichen wurde.

4. Aufhebungsverfahren

Für die Teilaufhebung soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch angewendet werden, da der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Teilaufhebung nicht wesentlich verändert wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet oder vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter.

Von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung kann daher abgesehen werden. Auch die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich. Die von der Teilaufhebung betroffenen Umweltbelange werden in Kap. 5 genannt und die Auswirkungen der Aufhebung beschrieben.

5. Umweltbelange

Für den Einmündungsbereich Tuchmacherstraße/Alt-Haarener-Straße wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750 S – Ortskern Haaren, Teil Süd – eine Bebauung nach § 34 BauGB ermöglicht, die die Öffnung entlang des Haarbaches (Baulücke) gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan reduzieren wird. Sollte diese Mehrbebauung zeitnah errichtet werden, würde dies lufthygienisch zu einer Verschlechterung der heute schon kritischen Stickoxid-Belastungssituation führen.

Die Ergebnisse aus dem Klimafolgenanpassungskonzept und ein aktuelles Gutachten der RWTH zum Thema „Klimagutachten Tuchmacherweg Haaren“ von 2015 (Zitat von S. 5: *„Unter Bedingungen des Klimawandels wird für den Ortsteil Haaren eine - im Vergleich zu anderen Teilen der Stadt Aachen – relativ starke Veränderung der klimatischen Situation in Richtung zunehmender Hitzebelastung und einer Mehrfachbelastung durch die hier zusätzlich vorhandenen Luftqualitätsprobleme erwartet.“*) sprechen gegen die Teilaufhebung, zumindest für den Zeitraum, in dem die Luftbelastung durch Stickoxid (NO₂) über dem Grenzwert der EU – Richtlinie liegt. Zur Überprüfung der aktuellen Belastung hat das Landesumweltamt (LANUV) im Januar 2016 in der Alt-Haarener Str. wegen mehrfach ermittelter, hoher Belastungen an Stickoxiden (NO₂) eine Luftmesseinrichtung (NO₂) errichtet.

Baulücke Haarbach / Alt-Haarener Str.	Stand 2/2016	Ausnutzung Baurecht gemäß B-Plan	Aufhebung B-Plan
Breite in Metern	ca. 60	ca. 25	ca. 35

Auch wenn aufgrund der technischen Entwicklungen im Verkehrsbereich die Luftbelastung durch NO₂ in dem kommenden Jahren kontinuierlich abnehmen dürfte, kann zum jetzigen Zeitpunkt eine Teilaufhebung des Bebauungsplans aus lufthygienischer Sicht nicht empfohlen werden.

6. Auswirkungen der Teilaufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplans in dem Teilbereich zwischen Germanusstraße, Laachgasse und dem Haarbach sowie der Aufhebung der alten Planungen Bebauungsplan Nr. 16 sowie Durchführungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Haaren erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß dem Einfügungsgebot des § 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.

Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung ergeben sich durch die Teilaufhebung keine wesentlichen Veränderungen. In dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich werden auch nach § 34 BauGB Wohngebäude und gewerbliche Betriebe zulässig sein. Eine wesentliche Einschränkung der zulässigen Nutzungen ergibt sich nicht.

Da der Bereich der Teilaufhebung bereits fast vollständig bebaut ist, und die festgesetzten sowie die realisierten Gebäudehöhen weitgehend den Gebäudehöhen der näheren Umgebung des Aufhebungsbereichs entsprechen, können die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschoszahl, Trauf- und Firsthöhen) auch nach der Teilaufhebung weitgehend umgesetzt werden.

An der Alt-Haarener Straße sieht der Bebauungsplan nur zwischen Haarbach und Laachgasse Baumöglichkeiten vor. Hier ergibt sich durch die Teilaufhebung die Möglichkeit, westlich und unter Umständen auch östlich des Tuchmacherwegs ein Wohnhaus zu errichten. Nachteile für die Bewohner bzw. Grundstückseigentümer in der Umgebung ergeben sich hierdurch nicht. Städtebaulichen Belangen wird der Vorrang eingeräumt gegenüber einer möglichen vorübergehenden Verschlechterung der lufthygienischen Situation, da durch künftige technische Entwicklungen im Verkehrsbereich von einer Verbesserung der Luftqualität auszugehen ist.

7. Kosten

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S - Ortskern Haaren Teil Süd – entstehen der Stadt keine Kosten.

8. Plandaten

Der Bebauungsplan Nr. 750 S – Ortskern Haaren Teil Süd – umfasst eine Fläche von ca. 12,7 ha. Der aufzuhebende Teilbereich hat eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S – Ortskern Haaren, Teil Süd – beschlossen hat.

Aachen, den