

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0449/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35012-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	17.05.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>II. Änderung Bebauungsplan Nr. 619 Brüggemannstraße hier: - Änderungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.06.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	
16.06.2016	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 619 – Brüggemannstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 619 Brüggemannstraße in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Brüggemannstraße, Kühlwetterstraße und Roermonder Straße. Entlang der Brüggemannstraße sind die Grundstücke im Änderungsbereich überwiegend mit 2-geschossigen Gebäuden bebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite ist eine 4-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Der Bereich ist geprägt durch eine gemischte Nutzung. Im Eckbereich Kühlwetterstraße / Roermonder Straße befindet sich eine Tankstelle, gegenüber liegt das Jobcenter der Städteregion Aachen. Die Bebauung entlang der Roermonder Straße ist geprägt durch eine 4 – 5-geschossige Bebauung mit teilweise gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und einer Wohnnutzung in den Obergeschossen. Der Flächennutzungsplan (FNP) 1980 der Stadt Aachen stellt ebenso wie der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Für den Bereich des Plangebietes besteht der seit 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 619, der hier ein Mischgebiet und eine maximal 2-geschossige Bauweise festsetzt.

Anlass der Planung ist die Absicht eines Investors, an der Brüggemannstraße ein 4-geschossiges Wohngebäude zu errichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 619 ermöglichen entlang der Roermonder Straße und der Kühlwetterstraße eine 4- bzw. 5-geschossige Bebauung. Auch auf der Südseite der Brüggemannstraße ist ebenfalls eine 4-geschossige Bauweise festgesetzt. Auf der Nordseite sind jedoch nur 2 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Ziel der Planung ist, dass auch im Plangebiet entsprechend der Umgebung eine 4-geschossige Bebauung ermöglicht werden soll.

Ursprünglich war die nördliche Brüggemannstraße durch eine 2-geschossige Gewerbe- bzw. Wohnbebauung geprägt, die als rückwärtige Bebauung der Roermonder zugeordnet war. Diese Voraussetzungen haben sich im Laufe der Zeit geändert. Der Bereich ist heute eigenständig anzusehen. Die Parzellen sind nur noch teilweise durchgängig bis zur Roermonder Straße und auch die Nutzung ist unabhängig. Aus diesem Grund besteht kein Anlass mehr, die Höhe der Gebäude auf 2 Geschosse zu begrenzen. Vielmehr sollte sich im Bereich der Brüggemannstraße ein einheitliches Straßenbild entwickeln mit einer beidseitigen 4-geschossigen Bebauung. Diesem Planungsziel entsprechend soll nun festgesetzt werden, dass im Bereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 619 künftig 4 Vollgeschosse zulässig sind. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 619 haben weiterhin Bestand.

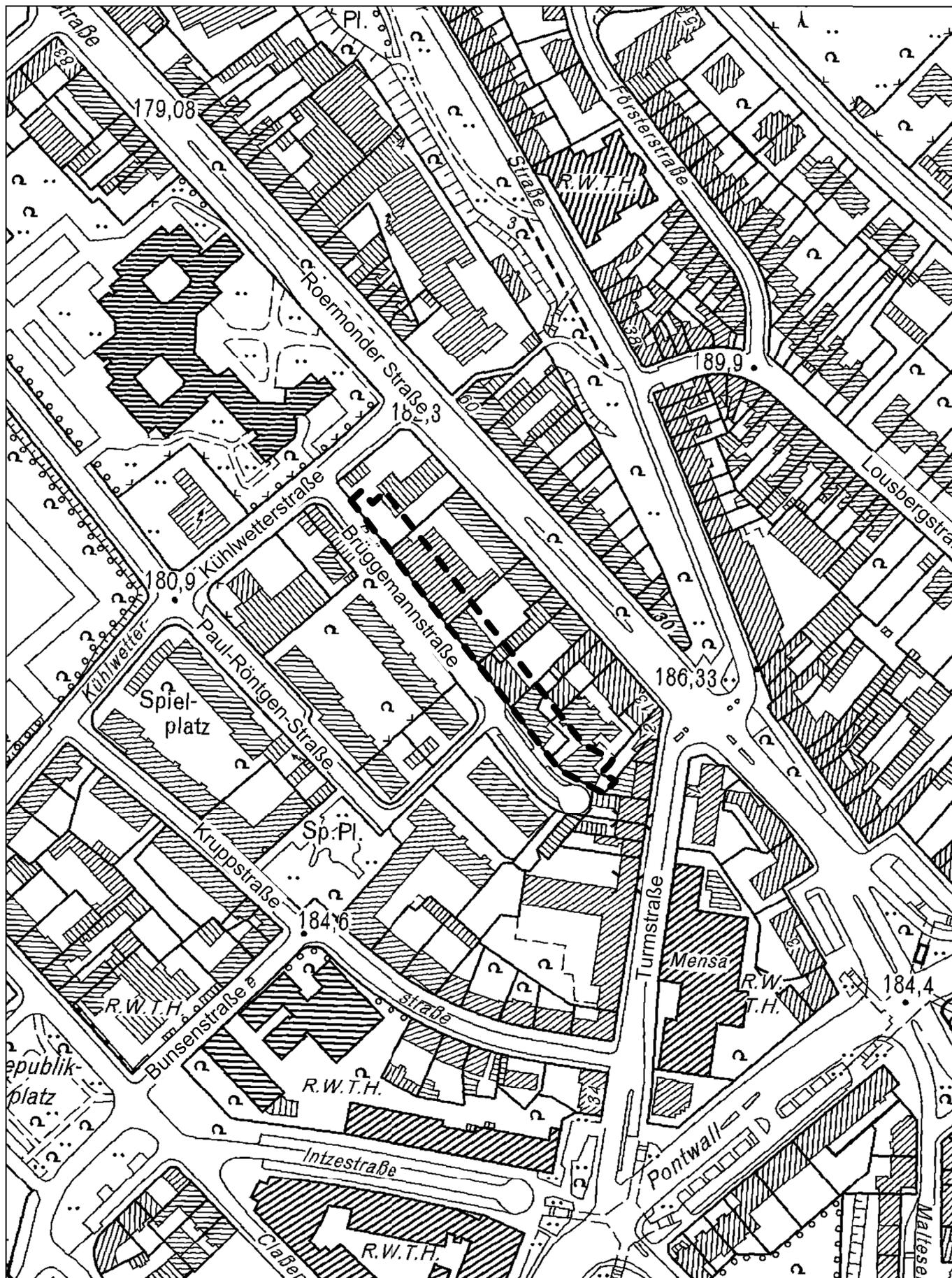
Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb soll der Bebauungsplan vereinfacht geändert werden. Weiterhin entstehen durch die Bebauungsplanänderung der Stadt Aachen keine Kosten.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 619 - Brüggemannstraße - vereinfacht zu ändern und diese II. (vereinfachte) Änderung öffentlich auszulegen.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Bebauungsplan Nr. 619

# II. Änderung Bebauungsplan Nr. 619 - Brüggemannstraße - ----- Lage des Änderungsbereiches



# II. Änderung Bebauungsplan Nr. 619 - Brüggemannstraße - ----- Lage des Änderungsbereiches



# II. Änderung Bebauungsplan Nr. 619 Brüggemannstraße (nur schriftliche Festsetzungen) M 1:2000 Geltungsbereich

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 619 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern und die Änderung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

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 der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am als Satzung beschlossen worden.

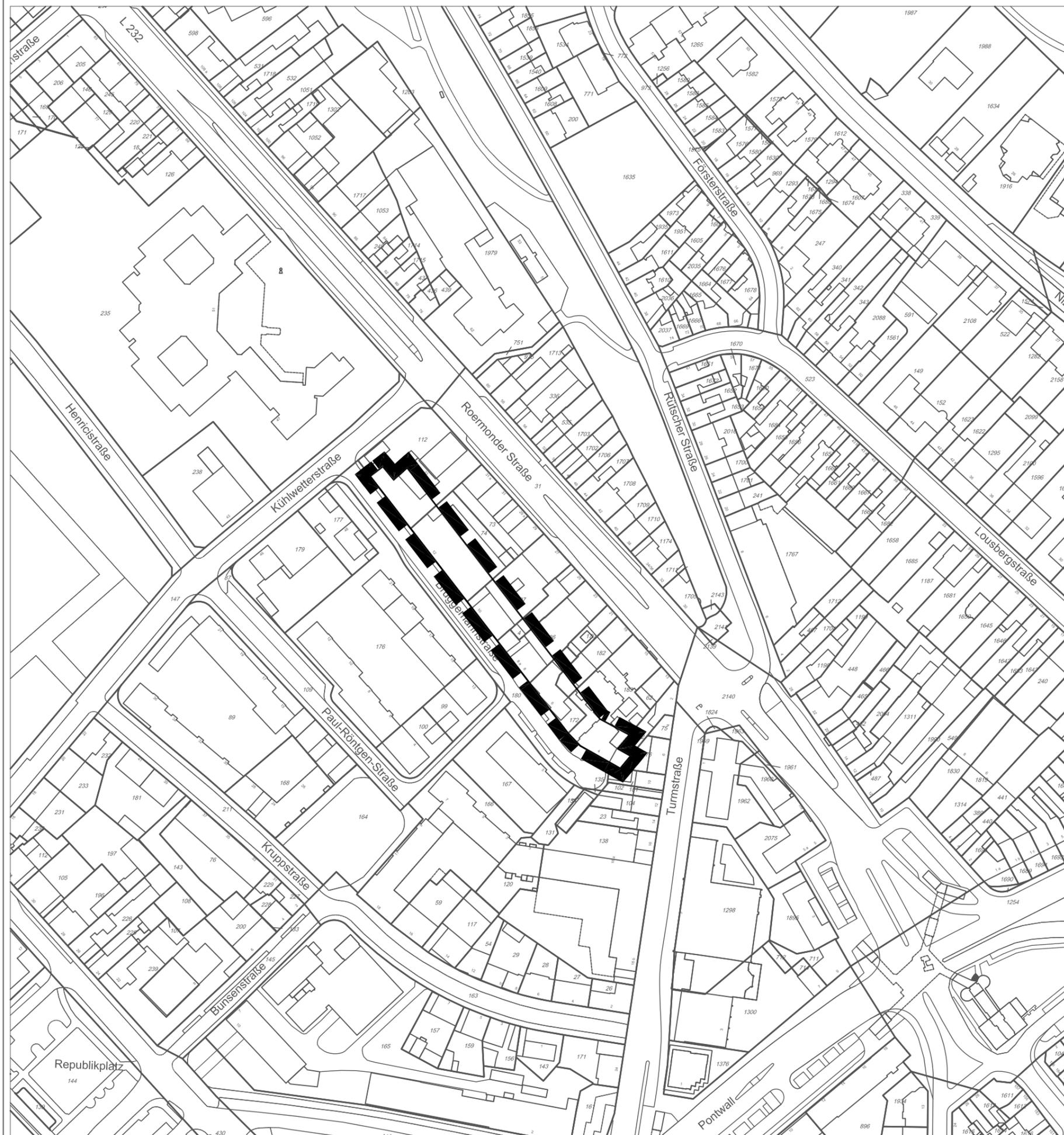
Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung:

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

Aachen, den  
Oberbürgermeister

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

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

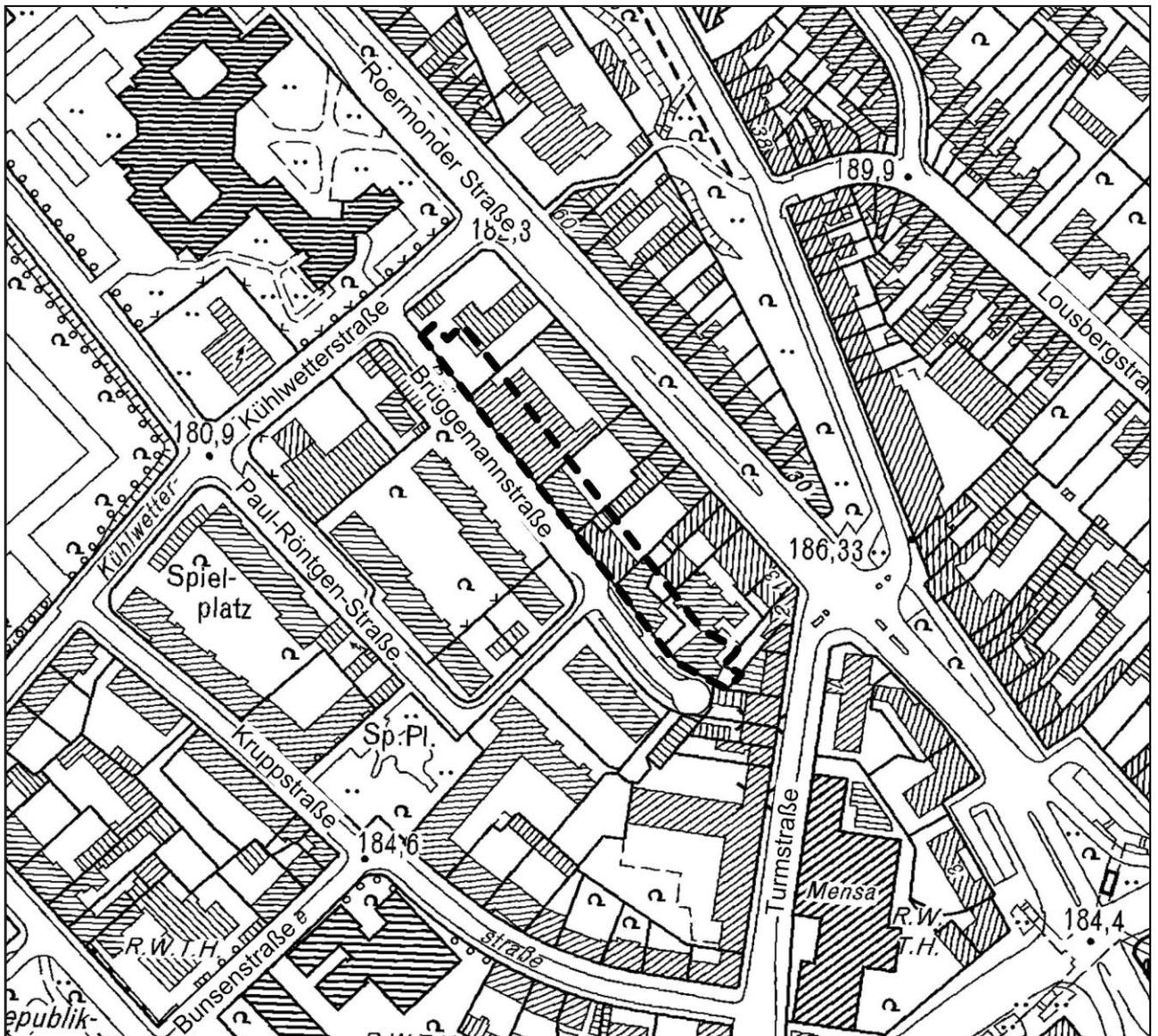


# Schriftliche Festsetzungen zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 619 - Brüggemannstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich Brüggemannstraße, Kühlwetterstraße und Roermonder Straße

zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

**gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der  
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird  
in Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 619 und 619, I. Änderung festgesetzt:**

1. Diese Festsetzung ersetzt im Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 619 die im Bebauungsplan Nr. 619 festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse.
2. Im Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 619 sind maximal IV Geschosse zulässig.

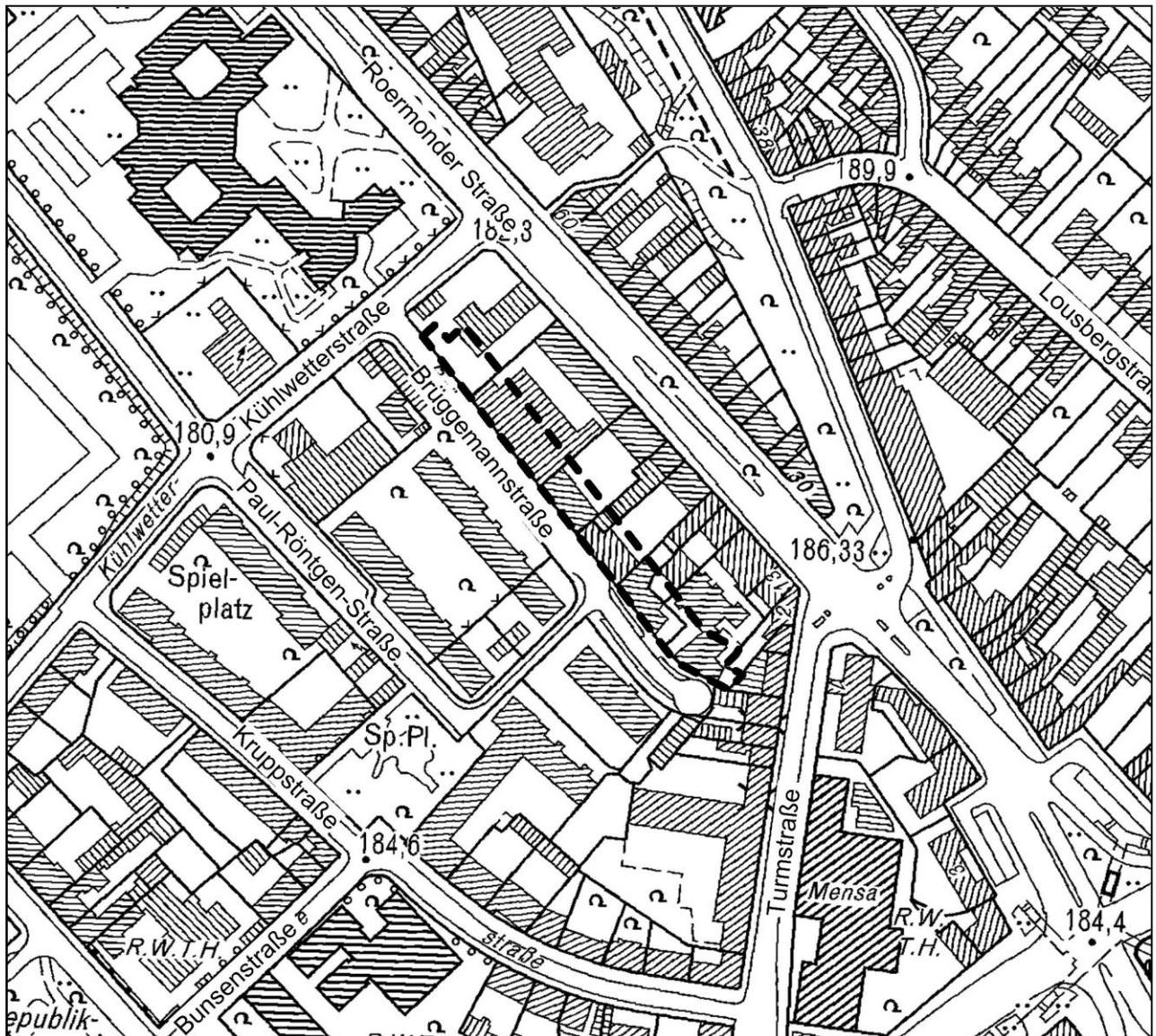
## Begründung

### Zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 619

#### - Brüggemannstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich Brüggemannstraße, Kühlwetterstraße und Roermonder Straße  
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Brüggemannstraße, Kühlwetterstraße und Roermonder Straße. Entlang der Brüggemannstraße sind die Grundstücke im Plangebiet überwiegend mit 2-geschossigen Gebäuden bebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite ist eine 4-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Der Bereich ist geprägt durch eine gemischte Nutzung. Im Eckbereich Kühlwetterstraße / Roermonder Straße befindet sich eine Tankstelle, gegenüber liegt das Jobcenter der Städteregion Aachen. Die Bebauung entlang der Roermonder Straße ist geprägt durch eine 4 – 5-geschossige Bebauung mit teilweise gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und einer Wohnnutzung in den Obergeschossen.

### **1.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan (FNP) 1980 der Stadt Aachen stellt ebenso wie der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

### **1.3 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Bereich des Plangebietes besteht der seit 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 619, der hier ein Mischgebiet und eine 2-geschossige Bauweise festsetzt.

## **2. Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist die Absicht, an der Brüggemannstraße ein 4-geschossiges Wohngebäude zu errichten.

## **3. Ziel und Zweck der Änderung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 619 ermöglichen entlang der Roermonder Straße und der Kühlwetterstraße eine 4- bzw. 5-geschossige Bebauung. Auch auf der Südseite der Brüggemannstraße ist eine 4-geschossige Bauweise festgesetzt. Auf der Nordseite sind jedoch nur 2 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Ziel der Planung ist, dass auch im Plangebiet entsprechend der Umgebung eine 4-geschossige Bebauung ermöglicht werden soll.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

Ursprünglich war die nördliche Brüggemannstraße durch eine 2-geschossige Gewerbe- bzw. Wohnbebauung geprägt, die als rückwärtige Bebauung der Roermonder zugeordnet war. Diese Voraussetzungen haben sich im Laufe der Zeit geändert. Der Bereich ist heute eigenständig anzusehen. Die Parzellen sind nur noch teilweise durchgängig bis zur Roermonder Straße und auch die Nutzung ist unabhängig. Aus diesem Grund besteht kein Anlass mehr, die Höhe der Gebäude auf 2 Geschosse zu begrenzen. Vielmehr sollte sich im Bereich der Brüggemannstraße ein einheitliches Straßenbild entwickeln mit einer beidseitigen 4-geschossigen Bebauung. Diesem Planungsziel entsprechend soll festgesetzt werden, dass im Bereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 619 künftig ebenfalls 4 Vollgeschosse zulässig sind. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 619 haben weiterhin Bestand.

## **5. Umweltbelange**

Umweltbelange werden durch die Änderung nicht berührt. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

## **6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb soll der Bebauungsplan vereinfacht geändert werden.

## **7. Kosten**

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

# Bebauungsplan Nr. 619 Lageplan

Für den städtebaulichen Entwurf, die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie der Festlegung der neuen Planung.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:  
1 Lageplan  
schriftliche Festsetzungen  
Beigefügt ist dem Bebauungsplan eine Begründung

Aachen, den 19.11.1973

Baudezernent Stadtplanungsamt Stadtvermessungsamt

*M. J. ...*

## ZEICHENERKLÄRUNG

**I FESTSETZUNGEN**

- Verkehrsfäche
- Baugrenze
- Nutzungsgrenze
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Höhe u. NN (neues System)
- Durchfahrt o. Durchgang
- Prüfpunkt
- Nutzungsgrenze, gleichzeitig Baugrenze
- Grundstück für den Gemeinbedarf

**II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Landschaftsschutzgebiet

**III BESTANDSANGABEN**

- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- gleiche Eigentümer
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wohnhaus
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt
- Fernsprechzelle
- Normaluhr
- Boschung
- Baum
- Höhe u. NN (neues System)

**IV UNVERBINDLICHE PLANUNG**

- Gebäudebegrenzung oder Flurstücksgrenze
- Bordstenkante

**WA MI**

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Kleinsiedlungsgebiet

**IV**

- Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

**GRZ GFZ**

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Baumstammzahl

**IV V V**

- Mit Gen-Fahr- u. Lenkungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit, über der Geländehöhe der Höhenlinie der Verkehrsfläche Formstrabes bei einer lichten Höhe von 3m.

**Naturdenkmal**

- Kanalschacht
- 3 Vollgeschosse, Flachdach
- 3 Vollgeschosse, Satteldach
- 3 Vollgeschosse, ausgebauter Dachstuhl
- 3 Vollgeschosse, Mansardendach
- 5 Vollgeschosse, einschl. zurückgesetztem Dachstuhl
- Gartenland
- Grünland
- Wiese
- Streuweise
- Obstbaumgarten
- Wald
- Nutzungsartengrenze
- Topographische Umrisslinie

**Fahrbahnachse**

- Kilometerierung

Gemarkung Aachen, Flur 11  
1: 500



gehört zur Genehmigung vom 27. Sep. 1972  
Az 334.12-004-2456/2  
Der Regierungspräsident im Auftrag

KORREKTUREN GEM. VERF. DES REG. PRAS. VOM 17.5.1976 DURCHFÜHRT

Der Rat der Stadt Aachen hat in der Sitzung vom 30.1.1974 gemäß § 2 (1) und (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 619 aufzustellen und öffentlich auszulegen.

*[Signature]*  
Oberbürgermeister

*[Signature]*  
Oberstadtdirektor

*[Signature]*  
Ratsherr

Dieser Plan hat als Entwurf gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 18.3.1974 bis 18.4.1974 öffentlich ausgelegen.

Der Oberstadtdirektor im Auftrag

*[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Aachen vom 18.12.1974 als Satzung beschlossen worden.

*[Signature]*  
Oberbürgermeister

*[Signature]*  
Oberstadtdirektor

*[Signature]*  
Ratsherr

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG durch Verfügung vom 17.12.1976 genehmigt worden.

gehört zur Genehmigung vom 17.12.1976  
Az 334.12-00-2548/36  
Der Regierungspräsident im Auftrag

Aachen, den  
Der Regierungspräsident

*[Signature]*

Dieser Plan ist gemäß § 12 BBauG durch Bekanntmachung vom 10.3.1977 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Der Oberstadtdirektor in Vertretung:  
Baudezernent

*[Signature]*