

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0529/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 04.08.2016 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III						
<b>Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S – Ortskern Haaren Teil Süd – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Haaren zwischen Laachgasse, Germanusstraße und dem Haarbach hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b>							
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>14.09.2016</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	14.09.2016	Rat	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
14.09.2016	Rat	Entscheidung					

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S – Ortskern Haaren Teil Süd – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Haaren zwischen Laachgasse, Germanusstraße und dem Haarbach gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

Der Planungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Haaren gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, das Teilaufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 750 S einzuleiten, da die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplans, in diesem Teilbereich ein Wohn- und ein Mischgebiet zu schaffen, erfüllt ist und alle evtl. folgenden baulichen Maßnahmen (Umbauten, Schließung der Baulücke an der Alt-Haarener Straße) auf Grundlage von § 34 BauGB ausreichend steuerbar sind.

Der Ausschuss beschloss gleichzeitig gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung dieser Teilaufhebung.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 09.05.2016 bis einschließlich 10.06.2016. Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit abgegeben worden.

Träger öffentlicher Belange waren nicht betroffen.

Eine erneute Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Haaren bzw. im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S – Ortskern Haaren Teil Süd – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Haaren zwischen Laachgasse, Germanusstraße und dem Haarbach gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Anlage/n:**

Begründung zur Teilaufhebung

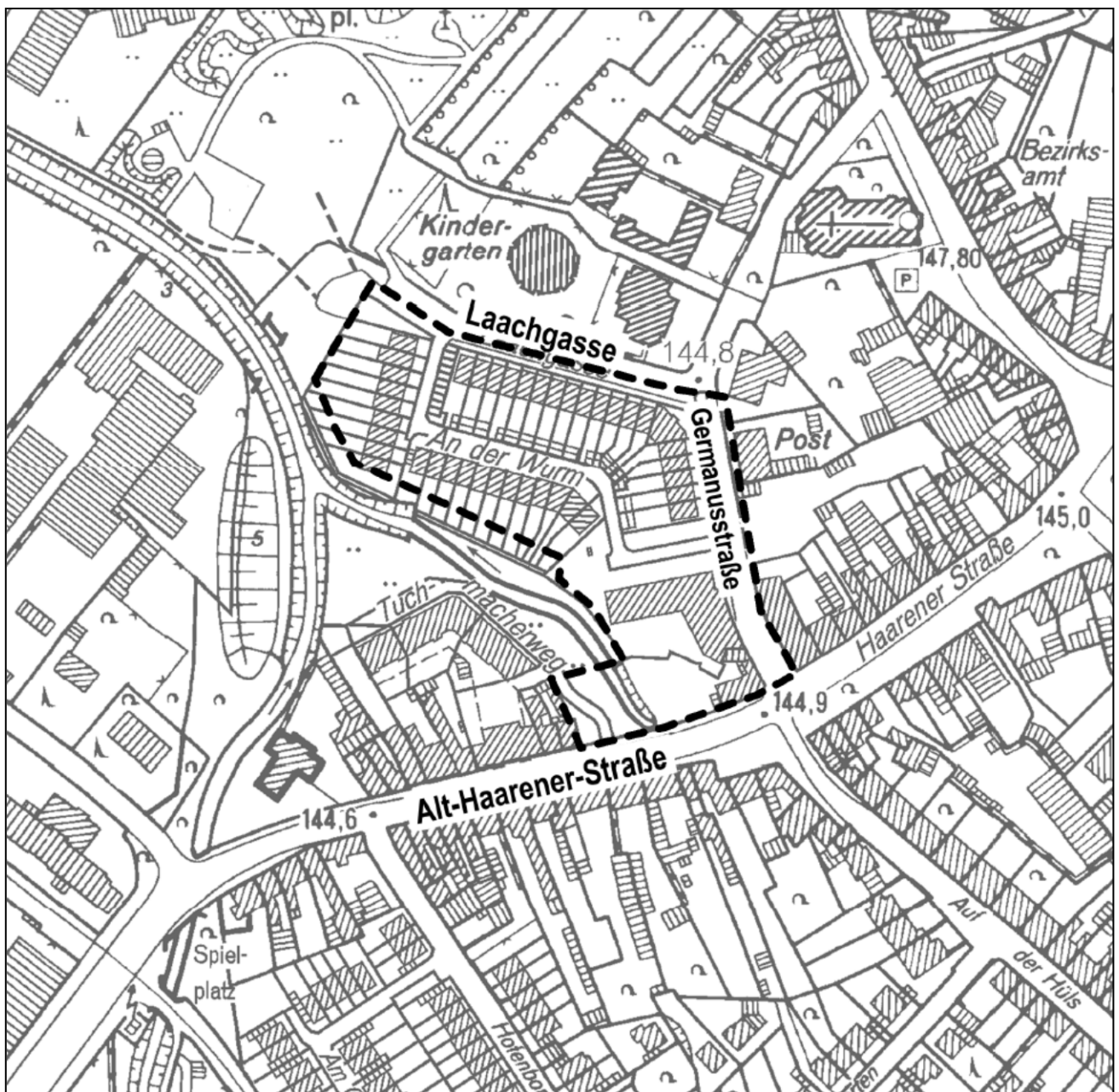
## Begründung

### 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

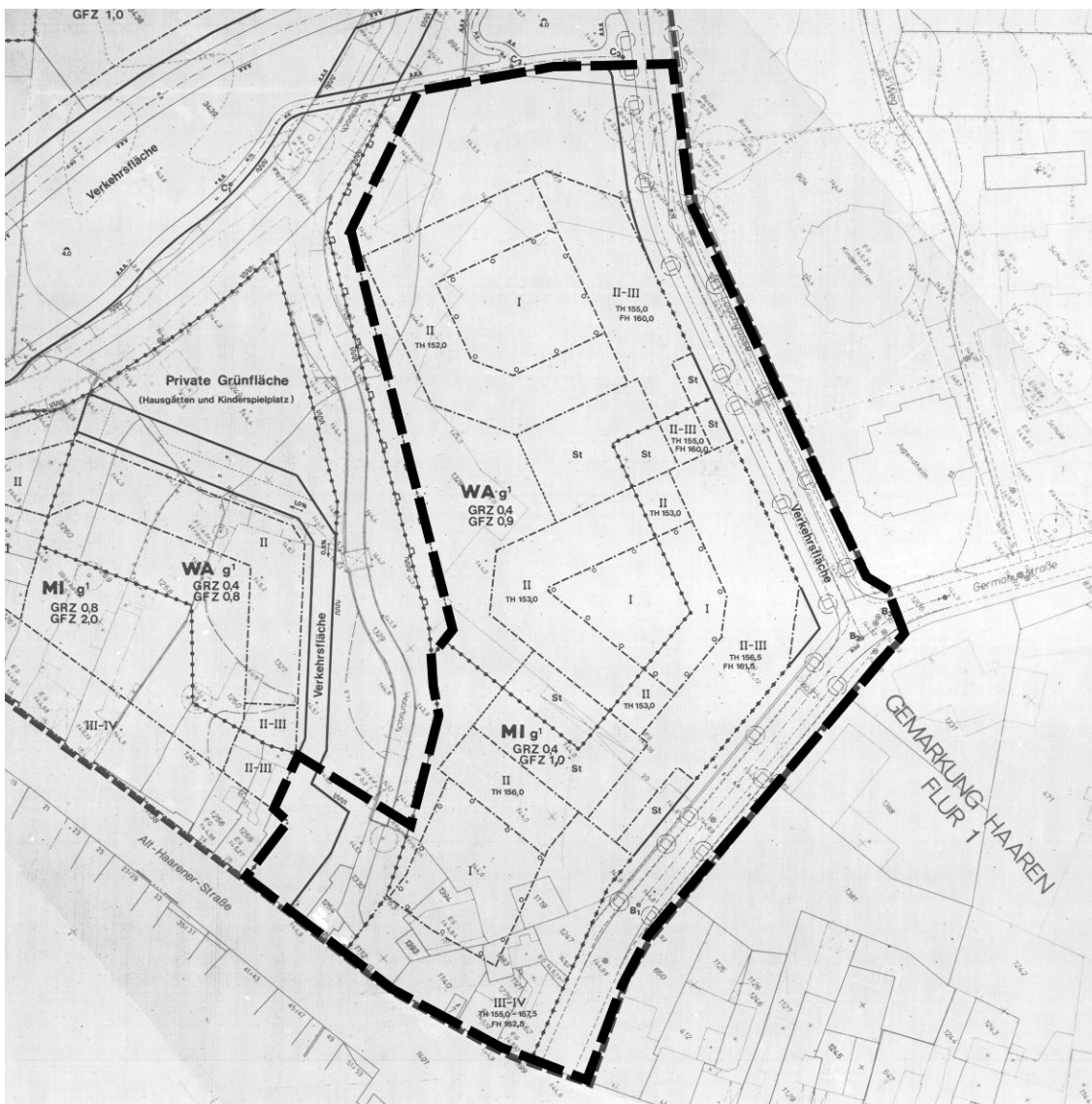
Im zur Aufhebung vorgesehenen Bereich gilt die 32. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1992, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 750 S vorgenommen wurde. Sie stellt den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend entlang der Alt-Haarener Straße und der Germanusstraße „Gemischte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

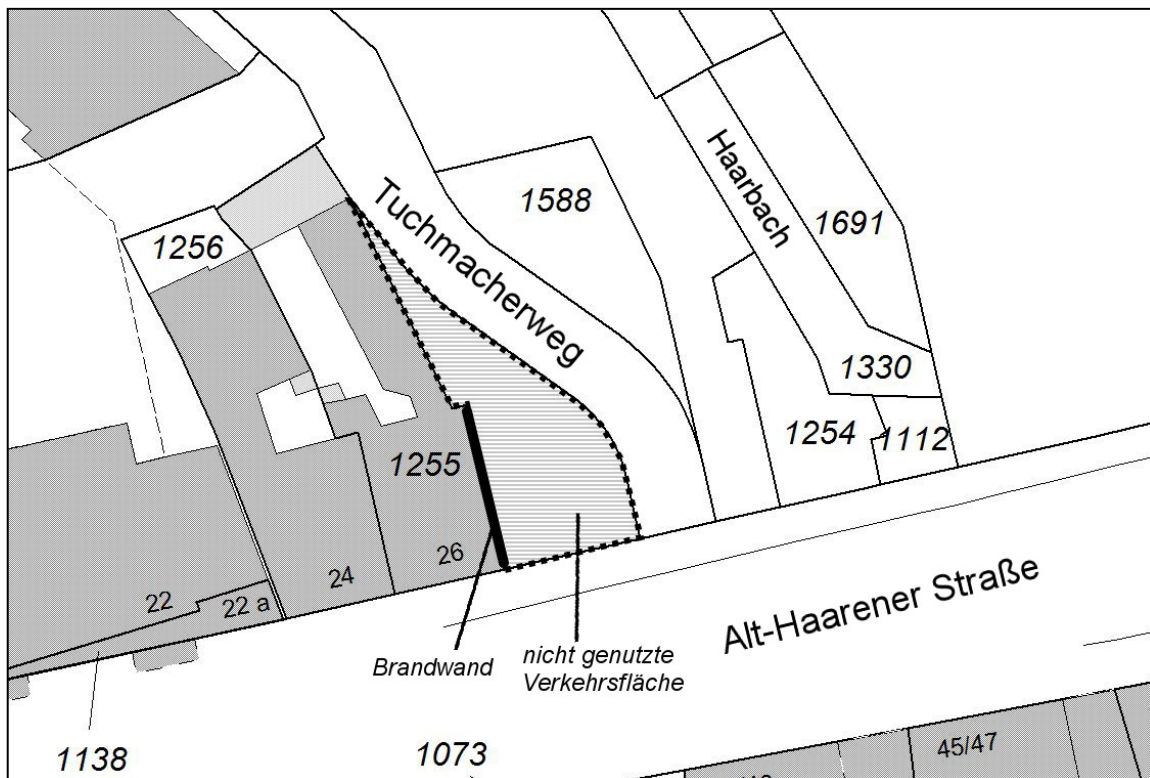
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 750S wurde der Bebauungsplans Nr. 16 der ehemaligen Gemeinde Haaren teilweise überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 16 setzte im Bereich der Teilaufhebung unter anderem ein Sondergebiet für einen großen Einzelhandelsbetrieb sowie eine große Stellplatzfläche fest. 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 (NO<sub>2</sub>) 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 (NO<sub>2</sub>) 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 (NO<sub>2</sub>) 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 (NO<sub>2</sub>) eine Luftmesseinrichtung (NO<sub>2</sub>) 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 NO<sub>2</sub> 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, Geschosshöhe, 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 Rat der Stadt in seiner Sitzung am 14.09.2016 die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 750S – Ortskern Haaren, Teil Süd – als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Aachen, den .....

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister