

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0262/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 02.11.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Aufstellungsbeschluss A 206 - Lütticher Straße/ Brüsseler Ring - hier: Aufhebungsbeschluss		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.11.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
02.12.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zugunsten der Entwicklung von Wohnraum die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 206 -Lütticher Straße/ Brüsseler Ring- im Stadtbezirk Aachen-Mitte 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 zugunsten der Entwicklung von Wohnraum

die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 206 -Lütticher Straße/ Brüsseler Ring- im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. A 206

Der Beschluss zur Aufstellung des A 206 -Lütticher Straße- wurde am 24.08.2006 vom Planungsausschuss gefasst, um die im Rahmenkonzept „Aachener Südviertel“ formulierten Ziele zu sichern.

Zu diesen gehören:

- Die Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters in diesem Bereich
- Die Erhaltung der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken
- Die Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung
- Die maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung

Die Südviertelbebauungspläne dienen überwiegend der Bestandssicherung und lassen teilweise eine geringe Nachverdichtung zu. Die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke, die heute gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar wären, wird über die Festsetzung einer überbaubaren Fläche auch in den Bebauungsplänen gesichert.

Die Südviertelbebauungspläne werden als einfache Bebauungspläne aufgestellt. Auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Das bedeutet, dass beispielsweise keine Geschossigkeit, Gebäudehöhe oder Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wird. Die Höhe der Gebäude wird auch nach Rechtskraft der Bebauungspläne gem. § 34 BauGB beurteilt.

Die villenartige Bebauung wird insbesondere über eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (nach einem Urteil mindestens 2 pro Gebäude) in Kombination mit der Festsetzung einer Bauweise zum Beispiel "Einzelhaus" erhalten, indem hierdurch eine Entwicklung von Einfamilienhäusern hin zu Mehrfamilienhäusern vermieden wird.

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, der überbaubaren Fläche, ortsbildprägender Bäume und Festsetzungen zum ruhenden Verkehr inklusive der Zufahrten zu einzelnen Grundstücken, wird das charakteristisch grüne Erscheinungsbild auch vom öffentlichen Straßenraum aus gesichert.

Wenn in einem Gebäude bereits mehr als 2 Wohneinheiten bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind, werden diese dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Bestehende Hausgruppen und Doppelhäuser werden ebenfalls über entsprechende Festsetzungen gesichert, um Überplanungen zu vermeiden.

2. Anlass zur Aufhebung

Im Mai 2021 ist eine bislang informelle Anfrage bei der Stadtverwaltung mit der Fragestellung eingegangen, ob drei weitere Wohneinheiten in einem Einfamilienhaus in dem Bereich des A 206 errichtet werden können.

Eine Erhöhung der Wohneinheiten von einer auf vier entspricht nicht den Zielen des Aufstellungsbeschlusses, in dessen Fokus die Bestandssicherung und der Erhalt der villenartigen Strukturen auf großen Grundstücken stehen.

In diesem Bereich erscheint jedoch eine Genehmigung von vier Wohneinheiten in dem Gebäude aufgrund der räumlichen Lage und baulichen Struktur städtebaulich unkritisch.

3. Untersuchung

Da der Aufstellungsbeschluss als Teil des Rahmenkonzeptes „Aachener Südviertel“ als einer von vielen zu betrachten ist, wurde geprüft, ob

1. die Bebauungsstruktur im Geltungsbereich des A 206 gegenüber der Bebauungsstruktur in den anderen Geltungsbereichen der Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse im Südviertel

Alleinstellungsmerkmale aufweist, 2. welche Ziele mit einem Bebauungsplan vorrangig verfolgt werden sollen, die in diesem Bereich nicht gem. § 34 BauGB gesteuert werden können, 3. ob Bauanträge oder Bauvoranfragen gleichen Inhalts aufgrund des Aufstellungsbeschlusses bereits negativ beschieden worden sind oder eine Zurückstellung erfolgt ist.

Bestandssituation

Der Geltungsbereich des A 206 umfasst eine Reihe mit 16 Gebäuden an einer lärmemittierenden Hauptausfallstraße. In insgesamt 7 Gebäuden, die sich am Anfang und Ende des Geltungsbereiches wiederfinden, sind zwischen 3 - 5 Wohneinheiten bauordnungsrechtlich genehmigt worden. Mittig im Geltungsbereich befinden sich Wohngebäude mit bis zu max. 2 Wohneinheiten. Die unterschiedliche Anzahl der Wohneinheiten geht mit einer unterschiedlichen Bauweise einher. So sind die Mehrfamilienhäuser überwiegend in Hausgruppen und einem Doppelhaus untergebracht, während die Einfamilienhäuser vorrangig als Einzelhäuser errichtet wurden. Nord-östlich des Geltungsbereiches schließt neben dem Kreuzungsbereich Lütticher Straße/ Amsterdamer Ring/ Hohenstaufenallee eine Kleingartenanlage an, süd-östlich wird der Geltungsbereich durch ein Landschaftsschutzgebiet begrenzt, südlich-westlich durch den Kreuzungsbereich Lütticher Straße/ Brüsseler Ring. Süd-westlich des Brüsseler Rings setzt sich das Landschaftsschutzgebiet weiter fort.

Die gegenüberliegende Bebauung liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 933 - Preusweg Nord-, der hier zum Teil Mehrfamilienhäuser sichert. Nord-östlich der Hohenstaufenallee schließt ein Siedlungsbereich an, der gemäß § 34 BauGB beurteilt wird. In jüngster Vergangenheit wurde auf dem Eckgrundstück nord-östlich des Kreuzungsbereiches Lütticher Straße/ Hohenstaufenallee ein Wohngebäude mit mehr als 60 Wohneinheiten genehmigt.

1. Alleinstellungsmerkmal

Es gibt zwei weitere Aufstellungsbeschlüsse, die sich allein durch ihre Größe mit dem A 206 vergleichen lassen.

Auffällig ist hierbei, dass die ursprünglichen Ziele der Aufstellungsbeschlüsse im Nachhinein verändert oder auf den Prüfstand gestellt wurden:

A 280 -Brüsseler Ring/ Ronheide-

Wenngleich der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses A 280 allein von seiner Größe und Lage am Brüsseler Ring vergleichbar ist, unterscheidet sich der Bereich jedoch durch seine städtebauliche Struktur, die zudem den Beginn eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges darstellt. Der Geltungsbereich des A 280 wurde über den A 174 –Ronheide- gelegt und die Zielsetzungen aufgrund der Lage am Brüsseler Ring und der vorhandenen Siedlungsstruktur verändert. Eine Aufhebung kam nicht in Frage, da für die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist.

A 130 -Preusweg-

Auch der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses A 130 ist aufgrund seiner Größe mit dem A 206 vergleichbar. Zudem findet sich auch hier eine einreihige, straßenbegleitende Bebauung wieder. Allerdings kommt dem Preusweg eine andere Bedeutung als der Lütticher Straße zu. Der Preusweg dient vorrangig der Erschließung und stellt eine direkte Verbindung ins Landschaftsschutzgebiet dar. Gemäß § 34 BauGB kann eine Bebauung in zweiter Reihe in diesem Bereich nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, weshalb hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist. Mit Beschluss des Planungsausschusses vom 31.10.2012 soll den Anwohner*innen jedoch die Möglichkeit gegeben werden, eine städtebauliche Studie in Auftrag zu geben, in der die Verträglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe untersucht wird. Das Verfahren ruht seit einiger Zeit. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch unabhängig vom Ergebnis der Studie notwendig, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

Übrige Geltungsbereiche

Die übrigen Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse im Südviertel sind aufgrund ihrer Größe und der vorhandenen städtebaulichen Struktur nicht mit dem A 206 vergleichbar.

Nach Auffassung der Verwaltung entfaltet eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 206 keine Vorbildwirkung für andere Südviertelpläne.

2. Veränderungen durch eine planungsrechtliche Beurteilung gem. § 34 BauGB

Mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses werden die in ihm formulierten Ziele nicht weiterverfolgt. Bauvorhaben würden nach der Aufhebung gemäß § 34 BauGB beurteilt. Das bedeutet, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Einfügekriterien beziehen sich also u.a. auf die Kubatur und die Lage vorhandener Gebäude, aus der sich die faktischen Baugrenzen und auch die zulässigen Höhen ergeben. Eine Begrenzung der Wohneinheiten ist gemäß § 34 BauGB nicht möglich, so dass eine Entwicklung hin zu Mehrfamilienhäusern zulässig wäre. Eine Bebauung in zweiter Reihe und damit einhergehende Grundstücksteilungen sind jedoch auch gem. § 34 BauGB nicht zu befürchten.

Im Rahmen der Prüfung eines Bauantrages werden von der Bauaufsicht die verschiedenen betroffenen Fachabteilungen um Stellungnahme gebeten. Die Baumschutzsatzung ist genauso anzuwenden wie die Stellplatzsatzung. Die Zulässigkeit von Zufahrten und Stellplätzen wird sowohl verkehrsplanerisch als auch unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme geprüft. Im Zweifelsfall sind Gutachten einzuholen.

Insgesamt bieten die Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB einen größeren Spielraum als die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die städtebauliche Grundstruktur einer einreihigen straßenbegleitenden Bebauung kann auch gem. § 34 BauGB gesichert werden.

3. Prüfung, ob Vorhaben in dem Geltungsbereich zurückgestellt wurden

Bislang ist keine Zurückstellung in dem Bereich erfolgt.

4. Empfehlung zur Aufhebung

Für den Bereich des A 206 sind aus Sicht der Verwaltung die Einfügekriterien gem. § 34 BauGB ausreichend, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu steuern. Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss A 206 „Lütticher Straße/ Brüsseler Ring“ zugunsten der Entwicklung von Wohnraum aufzuheben.

Anlage/n:

Ausfertigungsurkunde A 206
Übersichtsplan Südviertel