

| | | | |
|--|---------|---------------------|----------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: | FB 61/1164/WP15 |
| Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen | | Status: | öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | AZ: | |
| | | Datum: | 26.05.2009 |
| | | Verfasser: | FB 61/20 // Dez. III |
| Bebauungsplan Nr. 907 - Höfchensweg, Eberburgweg - hier: Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation Offenlagebeschluss | | | |
| Beratungsfolge: | | | TOP: __ |
| Datum | Gremium | Kompetenz | |
| 17.06.2009 | B 0 | Anhörung/Empfehlung | |
| 18.06.2009 | PLA | Entscheidung | |

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 907 -Höfchensweg, Eberburgweg- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Bürgerinformation und der Beteiligung der Behörden zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 907 -Höfchensweg, Eberburgweg- in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Erläuterungen:

Der Planungsausschuss hatte am 29.09.05 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 907 -Höfchensweg, Eberburgweg- gefasst, nachdem am 28.09.05 die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss ausgesprochen hatte.

In der Programmberatung hat der Planungsausschuss am 12.06.08 die Bürgerinformation beschlossen, die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat sich am 20.08.08 dem Beschluss angeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 907 -Höfchensweg, Eberburgweg- dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Fläche, die durch Hauptgebäude voraussichtlich versiegelt werden kann, beträgt 20.800 qm und überschreitet den Grenzwert von 20.000 qm damit geringfügig. Die laut Baugesetzbuch erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls, bei der die Abteilungen des ehemaligen staatliche Umweltamtes, der BUND, der Landesbetrieb Wald und Holz NRW sowie das Landesbüro der Naturschutzverbände beteiligt wurden, hatte zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach '2 Abs. 4 Satz4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Verfahren nach '13a BauGB ist damit für diesen Bebauungsplan zulässig.

Wenn auch im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.

In der Zeit vom 17.-28.11.08 wurde daher die Planung öffentlich ausgestellt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden 7 Behörden an der Planung beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 10 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

Da es sich um eine freiwillige Bürgerinformation handelt, kann in diesem Verfahrensschritt auf eine förmliche Abwägung verzichtet werden. Zum Satzungsbeschluss erfolgt dann die vom Gesetzgeber vorgesehene Abwägung über die Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Zentraler Inhalt der Bürgereingaben ist der Wunsch nach zusätzlichen überbaubaren Flächen.

In vier Fällen wurde angeregt, in zweiter Reihe (in einem Fall auch in dritter Reihe) ein weiteres Baufenster festzusetzen. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Höfchensweg 86/86a, Höfchensweg 92, Martelenberger Weg 12 und Eberburgweg 77.

Im Umfeld der genannten Grundstücke sind bereits Gebäude in 2. und 3. Reihe errichtet worden, sodass es grundsätzlich nachvollziehbar erscheint, auch auf diesen Grundstücken weitere Baufenster vorzusehen. Dabei wurden soweit vorhanden, erhaltenswerte Bäume berücksichtigt. Allerdings wurden bei den im Nahbereich der Teich liegenden Grundstücken am Martelenberger Weg entgegen der Wünsche der Eigentümer keine zusätzlichen überbaubaren Flächen vorgesehen. Auch eine von der Verwaltung bereits im Plan zur Bürgerinformation vorgesehene Baufläche soll nicht weiter verfolgt werden. Hintergrund ist, dass diese Grundstücke direkt nahe der Bachzone des Goldbaches liegen, und nach den allgemeinen und auch speziellen Planungsempfehlungen des Klimagutachtens eine weitere Bebauung dort nicht gewünscht ist. Das Goldbachtal mit seinen weitläufigen Kaltluftbildungsflächen hat eine wichtige klimatische und lufthygienische Funktion (Frischluff) nicht nur für das Südviertel sondern auch nachweislich für die weit unterhalb liegenden Wohnbauflächen des besonders schützenswerten Kurgebietesurtscheid.

Bei dem Grundstück Eberburgweg 77 gehen die Eingabestellen von einer größeren Grundstücksfläche aus, als tatsächlich vorhanden. Angeregt war, für **zwei** Einfamilienhäuser im Garten überbaubare Flächen festzusetzen. Die Verwaltung empfiehlt, hier nur eine überbaubare Fläche vorzusehen, deren Größe sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert.

Eine Eingabestellerin weist auf eine ältere genehmigte Bauvoranfrage hin, die Anregung wurde berücksichtigt und ein Baufenster neben dem Grundstück Höfchensweg 100 ergänzt.

Für zwei Grundstücke am Eberburgweg ist eine Veränderungssperre beschlossen worden. Die auslösenden Bauanträge wurden 2007 abgelehnt. Anschließend wurde seitens der Eigentümer angeregt, ein Baufenster festzusetzen, sodass in zweiter Reihe **ein** Einfamilienhaus errichtet werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt, diese Anregung zu berücksichtigen.

Im Weiteren wurde angeregt, am Ende einer privaten Stichstraße, die östlich vom Höfchensweg abzweigt (Verlängerung des Martelenberger Weges), eine überbaubare Fläche auf dem Gelände des denkmalgeschützten Gut Höfchen vorzusehen. In Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege empfiehlt die Verwaltung, dieser Anregung zu folgen.

Der Anregung, im nördlichen Abschnitt des Eberburgweg für ein Grundstück 3 Wohneinheiten festzusetzen sollte nach Ansicht der Verwaltung nicht gefolgt werden, vielmehr sollten hier in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße mit einem relativen Wert von 1 Wohnung je angefangene 600 qm Grundstücksfläche die Dichte reguliert werden.

Angeregt wurde, in dem Bereich, wo eine Mindestgrundstücksgröße von 1500 qm vorgesehen ist, auf einem Grundstück auch drei Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen. Da es sich um Villengrundstücke im Übergang zum Aachener Wald handelt, und dieser besondere Charakter des ehemaligen Waldwohngebietes (detaillierte Erläuterungen siehe weiter unten) handelt, soll an der geplanten Festsetzung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgehalten werden.

Der Eigentümer der im südlichen Bereich des zum Aufstellungsbeschluss festgelegten Plangebietes liegenden größeren Waldfläche hat angeregt, dass hier überbaubare Flächen für freistehende Einfamilienhäuser festgesetzt werden sollen. Im letzten Gespräch mit dem Eigentümer wurde deutlich, dass seine Vorstellungen in Richtung von wenigen vereinzelt Einfamilienhäusern auf sehr großen Grundstücken gehen. Eine derartigen Bebauung sowie die Erschließung dieser Fläche, die aufgrund des Baumbestandes und der Topographie eine besondere Herausforderung darstellen, sollen in einem eigenen Verfahren geprüft werden, da dies zum Einen das Verfahren des Bebauungsplan Nr. 907 verzögern würde, zum Anderen für eine solche Bebauung in einem größeren Umfang Festsetzungen getroffen werden müssen, als dies in dem einfachen Bebauungsplan, der zur Bestandssicherung für dies Plangebiet aufgestellt werden soll, vorgesehen ist. Aus diesem Grund soll das Plangebiet zum Offenlagebeschluss um diese Fläche verkleinert werden.

Durch ein Landschaftsplanungsbüro wurden die Bäume im Plangebiet begutachtet mit dem Ergebnis, dass über 100 Bäume als Einzelbäume bzw. Baumgruppen festgesetzt werden sollen.

Die geplanten Baufenster wurden da, wo es Überschneidungen mit den Kronenbereichen der Bäume gibt, zurückgenommen.

Auf den Grundstücken Höfchensweg 80 und vor Martelenberger Weg 26 wurden Baufenster wegen der vorhandenen Bäume gegenüber der in der Bürgerinformation gezeigten Planung wieder zurückgenommen, außerdem aus dem gleichen Grund das Baufenster um die Kapelle des Gut Höfchen.

Das Plangebiet beinhaltet an seinem südlichen Rand den einzigen Bereich im Aachener Südviertel, wo der besondere städtebauliche Ansatz „Waldwohngebiet“ der 50-er Jahre noch klar erkennbar ist: Darin begründet liegen die z. T. sehr großen Grundstücke, wie sie ansonsten in diese Form im Übergang zum Wald nicht mehr vorhanden sind. Die Mindestgrundstücksgröße soll für das gesamte Plangebiet im Wesentlichen entsprechend dem Bestand festgesetzt werden. Daraus ergeben sich drei Kategorien: Mindestgröße 500, 1000 und erstmals im Südviertel auch 1500 qm. Im gesamten Aachener Südviertel ist dieses Plangebiet das einzige, in dem dieser vergleichsweise hohe Wert als Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden soll, die besondere Lage des Gebietes und die Ergebnisse der Bestandsaufnahme in Verbindung mit der Entstehungsgeschichte dieses Siedlungsbereiches aber begründen diese Festsetzung:

Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Südviertels waren sicherlich die beiden Anwesen Eberburg (heute Eberburgweg Nr. 77) und Gut Höfchen (heute Höfchensweg Nr. 71 und 73). Während das Gut Höfchen noch heute als denkmalgeschützte Anlage am Höfchensweg erhalten ist, ist das Gebäude „Eberburg“, ehemaliger Wohnsitz des Aachener Fabrikanten Delius, durch bauliche Maßnahmen überformt und heute nicht mehr als herrschaftliches Anwesen erkennbar.

In alten Lageplänen aus den Bauakten, und mit diesem Wissen auch vor Ort sind die ehemals zu dem Anwesen gehörenden Nebengebäude allerdings teilweise noch erkennbar, so handelt es sich bei den Gebäuden Eberburgweg Nr. 19 um die Wirtschaftsgebäude, das Haus Eberburgweg Nr. 89

ist das ehemalige Pfortnerhaus. Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegenden Gewässer sind die früheren Fischteiche des Landsitzes und dort wo das Haus Eberburgweg Nr. 37 errichtet wurde, stand früher das Bootshaus des Anwesens. Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist noch der schmiedeeiserne Zaun erkennbar, mit dem das Landgut umgrenzt worden war.

Im Leitplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1956 waren für den südlichen Randbereich des Aachener Stadtgebietes angrenzend an reine Wohngebiete mehrere sog. „Waldwohngebiete“ festgelegt worden, u. a. auch für den Bereich des nun in Aufstellung befindlichen BP 907. Als „Waldwohngebiete“ wurden reine Wohngebiete in landschaftlich hervorragender Lage vornehmlich in Nachbarschaft des Stadtförstes bezeichnet. Festgelegt wurde damals eine Grundstücksgröße von über 2.500 m², die Seitenlänge sollte mindestens 40 m betragen. Insbesondere der Landschaftscharakter im Bezug auf den vorhandenen Baumbestand sollte bei der Bebauung erhalten bleiben. Dies führte in der Vergangenheit zu entsprechend großen, über Privatwege erschlossenen Grundstücken, deren Bebauung durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist.

Auf der Grundlage dieser Vorgaben wurde das ehemals zusammenhängend genutzte und bewirtschaftete Anwesen „Eberburg“ nach und nach aufgeteilt und mit villenartigen Gebäuden bebaut. Die Grundstücke im mittleren und südwestlichen Teil des Plangebietes (ehemaliges Gelände „Eberburg“) sind entlang der im Bogen geführten privaten Erschließung ausparzelliert worden, allerdings lassen die unregelmäßigen Grundstückszuschnitte darauf schließen, dass die Grundstücksteilungen in zeitlich größeren Abständen erfolgten. Die Grundstücke sind relativ willkürlich zugeschnitten, die Bebauung wirkt hier fast wie in den Wald „eingestreut“. In der Örtlichkeit wird dieser Eindruck durch die private Erschließung und die sehr zurückgezogen wirkende Bebauung verstärkt. Aufgrund der starken Begrünung (Übergang zum Aachener Wald) und der Größe der Grundstücke sind diese nur schwer einsehbar, insgesamt handelt es sich um einen sehr privaten und auf sich bezogenen, abgeschlossenen Wohnbereich.

Die Grundstücksgrößen liegen im südlichen Randbereich noch bei über 2500 qm, was in dieser Häufung auch im Aachener Südviertel eine Besonderheit darstellt. Diese besondere städtebauliche Situation erforderte eine besondere Berücksichtigung bei der Auswahl der geplanten Festsetzungen und führte zu der geplanten Festsetzung von mindestens 1500 qm Grundstücksgröße nur für die Grundstücke am Eberburgweg, die sich südlich an die im Bogen geführte private Erschließung der Häuser Nr. 69 bis Nr. 89 (ungerade Hausnummern) anschließen, darüber hinaus für die schon im Wald liegenden Grundstücke Nr. 111, 113 und 115.

Die geplanten Festsetzungen der Mindestgrundstücksgröße haben zum Ziel, den städtebaulichen Ansatz dort, wo er heute noch erkennbar ist, zu sichern. Dabei soll allerdings nicht mehr die damals geforderte Mindestgrundstücksgröße von 2500 qm der Maßstab sein. Wenn es sich bei dem Plangebiet auch um eine bevorzugte Wohnlage im Aachener Süden und innerhalb des Südviertels noch mal um eine Wohnlage mit besonderen landschaftlichen Qualitäten handelt, erscheinen 2500 qm Mindestgrundstücksgröße nicht mehr den heutigen Lebensbedingungen angemessen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 907 -Höfchensweg, Eberburgweg- werden der Fluchtlinienplan Nr. 369 aus dem Jahr 1953 und der Bebauungsplan Nr. 416 überplant. Diese werden in gesonderten Verfahren aufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. 907 sichert durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und der maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude die großzügige städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebietes. Dies wäre alleine mit den Fluchtlinienplänen oder §34 BauGB nicht möglich. Die vorhandenen Gebäude und die Grundstückszuschnitte unterliegen dem Bestandsschutz, Überplanungen wurden soweit möglich, vermieden. Sofern es doch zu Überplanungen des vorhandenen Bestandes kommt, können in Einzelfällen zur Vermeidung von nicht beabsichtigten Härten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 907 - Höfchensweg, Eberburgweg - in der beschriebenen Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplanentwurf
4. Entwurf der schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung