

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0095/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	13.01.2010
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 659 - Grünzug Haaren - hier: Beschluss zur Aufhebung und Offenlage			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
03.02.2010	B 3	Anhörung/Empfehlung	
04.02.2010	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen- Haaren nimmt den Bericht der Verwaltung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 659 - Grünzug Haaren - zur Kenntnis.

Sie stellt aus bezirklicher Sicht fest, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Aus bezirklicher Sicht empfiehlt sie dem Planungsausschuss die Einleitung des Aufhebungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beschliessen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 659 - Grünzug Haaren - zur Kenntnis.

Er beschliesst, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Er beschliesst die Einleitung des Aufhebungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Erläuterungen:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 659 - Grünzug Haaren - liegt im Stadtbezirk Aachen-Haaren zwischen Haarberg, östl. Haarener Bebauungsrand, ehem. Bahnstrecke Haaren / Rothe Erde und der BAB 544 .

Der Bebauungsplan Nr. 659 ist seit dem 24.05.1978 rechtsgültig und beinhaltet eine Fläche von ca 32,4 ha. Er umfasst in ost-westlicher Richtung den gesamten Raum östlich des Haarener Bebauungsrandes bis hin zur Trasse der BAB A 544 und in nord-südlicher Richtung vom Haarberg aus nord-östlich von Kreuzstraße und Birkenweg im Norden bis zur Bahntrasse der ehemaligen Bahnstrecke von Haaren nach Aachen-Rothe Erde im Süden.

Er setzt für den Bereich von der Verlängerung Birkenweg / Kreuzstraße bis zur Straße " Auf der Hüls" in östlicher Richtung die vorhandene Bebauung begleitend eine Wohnbaufläche (WA) zur östlichen Arrondierung des Ortsteiles Haaren fest. Daran östlich schließt sich bis zur BAB-Trasse nördlich und südlich der Haarener Gracht eine Fläche für die Landwirtschaft, nördlich der Haarbachtalstraße eine Grünfläche mit der Kennzeichnung Parkanlage mit Regenrückhaltebecken, im Bereich zwischen Haarbachtalstraße und Bahntrasse eine Fläche für die Landwirtschaft an. Desweiteren ist südwestlich der Haarbachtalstraße bis zur Welschen Mühle eine Grünfläche mit der Kennzeichnung Parkanlage, Spielplatz und südwestlich der Straße Auf der Hüls eine Grünfläche mit Kennzeichnung Bolzplatz sowie nördlich der Haarener Gracht eine Grünfläche mit der Kennzeichnung Dauerkleingärten festgesetzt.

In den Schriftlichen Festsetzungen sind Höhenlagen von Straße, Nutzung von Garagen und Stellplatzflächen, Abweichungen bei Geschossigkeit sowie Aussagen zu Dachgauben, Nebenanlagen und Einfriedungen festgesetzt.

Die städtebauliche Zielsetzung des BP Nr. 659 zum Zeitpunkt der Aufstellung im Jahre 1978 war zum einen die Schaffung eines durchgehenden verbindenden Grünzuges vom Haarberg im Norden über den Bereich "Kalkofen" bis zum Europaplatz im Süden und zum anderen sollte eine Angebotsplanung von Wohnbauflächen entlang des damaligen vorhandenen östlichen Haarener Ortsrandes eine entsprechende städtebaulich gesteuerten Arrondierung und Erweiterung des östlichen Haarener Ortsrandes ermöglichen..

Heutzutage stellt sich nahezu der gesamte Planbereich als Freifläche in Form von Grün- und landwirtschaftlichen Flächen dar.

Die Angebotsplanung der baulichen Erweiterung wurde, mit Ausnahme weniger baulicher Ergänzungen, bis heute nicht wahrgenommen. Lediglich für den Bereich "Scharbüchelweg", südlich der Haarener Gracht bis zur Haarbachtalstraße , gab es in den vergangenen Jahren wiederholte Bestrebungen diverser Investoren, eine Wohnbebauung auf diesen Flächen zu realisieren, die jedoch aufgrund der dortigen Lärmschutzerfordernisse bis heute zu keinem Ergebnis führten.

Zudem ist der nördliche Teilabschnitt des Plangebietes zwischen Haarener Gracht und Haarberg bis zur Verlängerung des Lindenwege ist in den letzten Jahren zu einem Naherholungsgebiet im Rahmen

des "Maßnahmenplanes Südseite Haarberg" entwickelt worden, was heute einer Inanspruchnahme der dort im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen als Bauland entgegen steht.

Aufgrund der seit 1978 nicht in Anspruch genommenen Angebotsplanung, hier den Siedlungsrand durch eine weitere Bebauung zu arrondieren und der zwischenzeitlich erheblichen Lärmbelastung durch die Autobahn A 544 sowie der zwischenzeitlichen Entwicklung der gesamten Flächen als Frei- und Grünflächen soll nun in Zukunft von einer weiteren Bebauung abgesehen und die derzeitigen Frei- und Grünflächen in diesem Bereich in ihrem Bestand erhalten und gesichert werden.

Da heute die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 659, der Grünzug Haaren, umgesetzt ist, eine zukünftige Wohnbebauung im Verfahrensgebiet aber kein städtebauliches Ziel für diesen Bereich mehr darstellt, entbehren diese Festsetzungen nun aufgrund der v.g. Entwicklung aus heutiger Sicht der Grundlage.

Daher beschloss die Bezirksvertretung Haaren in ihrer Sitzung am 18.04.2007, den Bebauungsplan Nr. 659 - Grünzug Haaren - in Gänze und ersatzlos aufzuheben. Sie beauftragte daher am 20.04.2007 die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 659 - Grünzug Haaren - aufzuheben.

Die Beurteilung von Vorhaben im Bereich des derzeitigen Bebauungsplanes Nr. 659 soll sich nach dessen Aufhebung nach § 34 und § 35 BauGB und der übergeordneten Planung richten.

Übergeordnete Planung:

Regionalplan:

Im Regionalplan 2003, Stand 2008, liegen die zur Bebauung festgelegten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 659 in der Darstellung "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB). Für den Korridor zwischen gemäß Bebauungsplan festgelegtem Siedlungsrand und der BAB 544 wird "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" mit der Überlagerung "Regionalen Grünzug" und "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung" dargestellt.

Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan Nr. 659 spiegelt die im FNP derzeit bestehenden Darstellungen wieder.

Nördlicher Abschluss der im Hauptplan des Flächennutzungsplanes dargestellten "Wohnbauflächen" sowie östlicher Abschluss des Bebauungsplanes ist die Darstellung "Flächen für die Landwirtschaft". Nord-westlich und westlich entlang der Haarener Gracht schließt sich die Darstellung "Grünflächen" an.

Südlich bzw in einem kleinen Bereich auch nördlich der Haarener Gracht bis zur Haarbachtalstraße ist eine weitere großräumige Darstellung von "Wohnbauflächen" analog zum Bebauungsplan. Die Darstellung schließt süd-östlich, und westlich im Bereich Welsche Mühle an die Darstellung "Grünflächen" sowie im Übrigen an "Fläche für die Landwirtschaft" an. Im Bereich Welsche Mühle, im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung, wie auch in einem kleinen Bereich entlang der Straße Auf der Hüls angrenzend Saurengasse, ist im Flächennutzungsplan "Wohnbauflächen"

dargestellt. Süd-westlich Auf der Hüls schließt die Darstellung "Grünflächen" im Bereich des Bolzplatzes und entlang der BAB A 544 "Fläche für die Landwirtschaft" an.

Im Beiplan 3 zum Flächennutzungsplan "Grün- und Forstflächen / Spiel- und Sportanlagen - Bestand und Planung" werden die "Grünflächen" ebenfalls dargestellt. Für die Fläche nord-westlich des Plangebietes und nördlich der Straße Auf der Hüls ist das Symbol "Spielplatz geplant" eingetragen. Für die "Grünflächen" im Bereich Welsche Mühle ist das Symbol "Spielplatz vorhanden" eingetragen.

Landschaftsplan:

Im nördlichen Abschnitt bis zur Haarener Gracht, mit Ausnahme der Fläche für die vorhandenen Kleingärten, für die "Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern" festgelegt ist, setzt der Landschaftsplan "Landschaftsschutzgebiet" gemäß § 21 LG fest. Entlang dem gem. BPlan festgelegten Siedlungsrand "Scharbüchelweg" bis zur Haarbachtalstraße und für eine kleine Fläche im Bereich "Welsche Mühle" sowie einer kleinen Fläche nord-östlich der Straße Auf der Hüls bis zur Neuköllner Straße wird ebenfalls "Besonderer Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern" festgelegt. Im Bereich des Haarbaches ist das LB 133B "Besonderer Schutz von naturnahen Lebensräumen" festgelegt. Hierfür wird im Erläuterungsbericht folgende Beschreibung dargelegt: vom Biotop LB 90 bis Welsche Mühle (der Bereich umfasst den gesamten Bereich der öffentlichen Grünfläche).

In der Karte "Entwicklungsziele" zum Landschaftsplan ist nördlich entlang des gem. Bebauungsplan festgelegten Siedlungsrandes hin zum Haarener Kreuz bis zur BAB A 544 das Ziel 6 "Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der gem. FNP geplanten Nutzung durch Bebauungspläne" dargestellt. Diese Darstellung findet sich auch in Höhe Haarbachtalstraße nördlich entlang der Bebauungsfestsetzung "Scharbüchelweg", süd-westlich entlang des Haarbaches inklusive "Welsche Mühle" sowie für eine kleine Fläche zwischen Haarbachtalstraße und Auf der Hüls. Im Übrigen ist das Ziel 1 "Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft" und Ziel 4e "Ausbau für extensive Erholung", wobei das Haarbachtal und der angrenzende Höhenzug bis zum Wolfsberg im Wegenetz ergänzt werden sollen, bis zur Neuköllner Straße dargestellt.

Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes zur geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 659:

Da nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 659 der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen weiterhin "Wohnbauflächen" in Teilbereichen des Grünzuges darstellen würde, soll auch der FNP in einem parallelen Verfahren geändert werden. Zur Sicherung der gegenwärtigen Grünstruktur und der städtebaulichen Ordnung zwischen der BAB A 544 und dem vorhandenen gewachsenen Siedlungsrand soll für die noch nicht für eine Bebauung in Anspruch genommene Darstellung "Wohnbauflächen" der Flächennutzungsplan wie folgt geändert werden:

die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 112 soll sich in 2 Teilbereiche gliedern, mit einer Größe von nördlich der Haarener Gracht 7,2ha und südlich 3,5ha. Sie zieht sich westlich ab Höhe Kreuzstraße entlang des Haarener Bebauungsrandes bis zur Haarbachtalstraße und grenzt östlich an landwirtschaftliche Flächen mit Gehölz- und Heckenstrukturen an. Im Hauptplan des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung "Wohnbauflächen" aufgehoben werden und in "Flächen für die Landwirtschaft" sowie für den nördlichen Teilabschnitt bis Lindenweg in "Grünfläche" geändert

werden. Im Beiplan 3 zum FNP "Grün- und Forstflächen / Spiel- und Sportanlagen - Bestand und Planung" soll entsprechend die Darstellung "Grünflächen geplant" erfolgen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Januar 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Hierbei wurde den Behörden und den betroffenen Bürgern die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes, d.h. der Wegfall der Wohnbauflächen im Verfahrensbereich des Bebauungsplanes und die zukünftige Festsetzung der gesamten Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft", im Zusammenhang mit der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 659, vorgestellt und erläutert und ihnen Gelegenheit zur Äusserung gegeben. Die Abwägung der Eingaben zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgt im parallelen FNP-Änderungsverfahren.

Da das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3.1 BauGB im v.g. parallelen FNP-Änderungsverfahren auch auf dieses Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan bezogen werden kann, kann in diesem Verfahren von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Als Ergebnis dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung kristallisierte sich heraus, dass eine Gruppe von Bürgern / Eigentümern dagegen ist, dass die Festsetzung der Wohnbauflächen im Bereich "Scharbüchelweg" zukünftig entfallen sollen, da die Eigentümer weiterhin das Ziel verfolgen, auf diesen Flächen irgendwann eine Wohnbebauung zu realisieren.

Der mittlerweile für den Flächennutzungsplan erstellte Umweltbericht empfiehlt, statt einer durchgängigen Änderung der Darstellung "Wohnbauflächen" in "Flächen für die Landwirtschaft", im nördlichen Teilabschnitt bis zum Lindenweg die künftige Darstellung "Grünflächen" aufgrund des "Maßnahmenplanes Südseite Haarberg" vorzunehmen. In der FNP Änderung Nr. 112 soll dies berücksichtigt werden.

Zusammenfassung:

Da der Bebauungsplan Nr. 659 - Grünzug Haaren- seinerzeit in der Hauptsache zur Sicherung des verbindenden Grünzuges von Haaren bis zum Europaplatz aufgestellt wurde, ist mit den heute dort vorhandenen Grün- und landwirtschaftlichen Flächen das damalige städtebauliche Hauptziel erreicht. Von der Angebotsplanung "Wohnbauflächen" zur baulichen Erweiterung des östlichen Haarener Ortsrandes wurde jedoch bis heute kein Gebrauch gemacht.

Da bis heute eine Realisierung von Bauvorhaben auf den im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen entweder, wie im Bereich "Scharbüchelweg" aufgrund der vorhandenen Lärmproblematik nicht zum Ziel führte oder in den anderen Bereichen die Angebotsplanung gar nicht erst in Anspruch genommen wurde, sich im Gegenzug dazu aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein wertvoller Freiraum mit dem Erholungsgebiet um den Haarberg, dem Biotop Haarbach, einer Kleingartenanlage, den Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen entwickelt hat, den es zu erhalten und rechtlich zu sichern gilt, soll der Bebauungsplan Nr. 659 nun aufgrund der zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Zielsetzung aufgehoben werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, für den Bebauungsplan Nr. 659 - Grünzug Haaren - das Aufhebungsverfahren einzuleiten und den Offenlagebeschluss zu fassen.

Anlage/n:

- Begründung mit Umweltbericht
- Übersichtsplan
- Luftbild
- BP Nr. 659.1 und 659.2 - Grünzug Haaren -
- Schriftliche Festsetzung zum BP Nr. 659 - Grünzug Haaren -
- Begründung zum BP Nr. 659 - Grünzug Haaren -