

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0351/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	28.12.2010
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 907 - Höfchensweg / Eberburgweg - hier Beschluss zur zweiten erneuten Offenlage			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
19.01.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung	
20.01.2011	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss den Bebauungsplan wie nachfolgend beschrieben zu ändern.

1. Änderung bei der Bauweise von Einzelhaus in Einzel- und Doppelhaus bei den Grundstücken Eberburgweg 45, 45a, 47, 47a-c, 49 und 51.
2. Festsetzung von ausschließlich offener Bauweise bei den Grundstücken Eberburgweg 23, 25, 25a+b
3. Verzicht auf die Festsetzung der Wohnungsanzahl bei den unter 2. genannten Häusern
4. Änderung der Mindestgrundstücksgröße bei den Grundstücken Luxemburger Ring 47, 49, Höfchensweg 66, 68, von 1000 auf 800 qm.
5. Änderung der Mindestgrundstücksgröße von 1000 bzw. 500 auf einheitlich 800 qm im Bereich zwischen Martelenberger Weg ab Haus Nr. 20, 20a und b bis Höfchensweg 100 (gerade Hausnummern).
6. Verzicht auf Mindestgrundstücksgrößen bei den Grundstücken Höfchensweg 76, 111, 113 und hinter Haus Nr. 94
7. Änderung der Baugrenzen bei einzelnen Baufenstern um den Bestand vollständig zu erfassen
8. Änderung der Festsetzung der Wohnungsanzahl von 1Wo/600qm auf 1/Wo je 500qm .

Darüber hinaus empfiehlt sie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 907 - Höfchensweg, Eberburgweg - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt den Bebauungsplan wie nachfolgend beschrieben zu ändern.

1. Änderung bei der Bauweise von Einzelhaus in Einzel- und Doppelhaus bei den Grundstücken Eberburgweg 45, 45a, 47, 47a-c, 49 und 51.

2. Festsetzung von ausschließlich offener Bauweise bei den Grundstücken Eberburgweg 23, 25, 25a+b
3. Verzicht auf die Festsetzung der Wohnungsanzahl bei den unter 2. genannten Häusern
4. Änderung der Mindestgrundstücksgröße bei den Grundstücken Luxemburger Ring 47, 49, Höfchensweg 66, 68, von 1000 auf 800 qm.
5. Änderung der Mindestgrundstücksgröße von 1000 bzw. 500 auf einheitlich 800 qm im Bereich zwischen Martelenberger Weg ab Haus Nr. 20, 20a und b bis Höfchensweg 100 (gerade Hausnummern).
6. Verzicht auf Mindestgrundstücksgrößen bei den Grundstücken Höfchensweg 76, 111, 113 und hinter Haus Nr. 94
7. Änderung der Baugrenzen bei einzelnen Baufenstern um den Bestand vollständig zu erfassen
8. Änderung der Festsetzung der Wohnungsanzahl von 1Wo/600qm auf 1/Wo je 500qm ..

Darüber hinaus beschließt sie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 907 -Höfchensweg, Eberburgweg- in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 907 -Höfchensweg, Eberburgweg-

hier: Beschluss zur zweiten erneuten Offenlage

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens/ Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 907 - Höfchensweg, Eberburgweg - wurde in der Zeit vom 26.04.2010 bis 07.05.2010 erneut öffentlich ausgelegt.

Aufgrund des Urteils des OVG zum Bebauungsplan Nr. 894 N wurde der Plan daraufhin überprüft, ob und auf welchen Grundstücken durch die beabsichtigten Festsetzungen die vorhandenen Bebauung überplant wurde und ob dafür ausreichende städtebauliche Gründe vorliegen. Als Ergebnis dieser Prüfung sollen einzelne Festsetzungen geändert werden und eine zweite erneute Offenlage ausgelegt werden.

2. Bericht über das Ergebnis der ersten erneuten Offenlage

In der zweiten öffentlichen Auslegung hatten 8 Bürger Anregungen zur Planung vorgebracht. Die Zusammenfassung und die Abwägungsvorschläge dazu sind beigefügt.

3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Beschreibung der Änderungen

Das OVG hatte im Urteil zum Normenkontrollverfahren zum BP 894 N bemängelt, dass, obwohl planerisches Ziel die Bestandssicherung ist, durch einzelne Festsetzungen in den Bestand eingegriffen wurde, ohne dies hinreichend städtebaulich zu begründen.

Die Überprüfung des Bebauungsplanes Nr. 907 hat ergeben, dass an einzelnen Stellen die bisher geplanten Festsetzungen geändert werden müssen, um die Rechtssicherheit der Festsetzungen zu gewährleisten.

Neben den nachfolgend beschriebenen Änderungen wurden an einzelnen Stellen Baugrenzen geringfügig so verändert, dass die im Bestand vorhandenen Baukörper vollständig innerhalb der Baugrenzen liegen.

Bauweise: Doppelhäuser

Im Plangebiet des BP 907 befindet sich im zentralen Bereich am Eberburgweg, durch private Stichwege erschlossen, eine Gruppe von vier Doppelhäusern. Bislang war für das gesamte Plangebiet vorgesehen, die Festsetzung „Einzelhaus“ zu treffen, um der Zielsetzung der Rahmenplanung, ein aufgelockert bebautes Einfamilienhausgebiet zu erhalten, zu entsprechen. Die drei Grundstücke im Zentrum des Plangebietes, auf denen sich die 4 Doppelhäuser befinden, sind allerdings in der Summe über 6000 qm groß, so dass hier auch bei der Bauweise „Doppelhaus“ eine aufgelockerte Bebauung vorliegt. Diese Doppelhausgruppe ist nicht vergleichbar mit neu geplanten Einfamiliendoppelhäusern, die heutzutage auf deutlich kleineren Grundstücken errichtet werden, so dass kein

städtebaulicher Grund vorliegt, hier zwingend Einzelhausbebauung festzusetzen. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan für den Bereich der vorhandenen Doppelhäuser die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern treffen.

Bauweise: Hausgruppe

Am Eberburgweg befindet sich im nördlichen Abschnitt auf einem etwa 950 qm großen Grundstück eine Hausgruppe, bestehend aus drei Reihenhäusern. Diese Bebauung stimmt nicht mit den städtebaulichen Zielen überein. Um auch in der Zukunft genehmigungspflichtige Veränderungen an den Gebäuden durchführen zu können, soll für dieses Grundstück die Festsetzung zur Bauweise auf „offene Bauweise“ beschränkt werden. Die Festsetzung von Hausgruppen stimmt nicht mit den städtebaulichen Zielen überein, die Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern würde einen zu starken Eingriff in das Eigentum bedeuten.

Wohnungsanzahl

Das zu der vorhergehenden Festsetzung gesagte gilt auf dem betreffenden Grundstück und auf dem nördlichen Nachbargrundstück auch für die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen, auf die bei diesen beiden Grundstücken verzichtet werden soll. Aufgrund der Eingabe eines Eigentümers soll im nordwestlichen Bereich des Plangebietes die Festsetzung der Wohnungsanzahl von 1Wo/600qm auf 1/Wo je 500qm geändert werden.

Mindestgrundstücksgrößen

Im westlichen Teil des Plangebietes war bislang vorgesehen, drei verschiedenen Bereiche mit Mindestgrundstücksgrößen von 500, 1000 und 1500 qm festzusetzen. In den Bereichen mit 1000 und 1500 qm befindet sich jeweils ein Grundstück, das die Mindestgrundstücksgröße unterschreitet. Dieser Tatsache soll durch die Festsetzung jeweils eines geringeren Wertes Rechnung getragen werden.

Im Teilgebiet zwischen dem Außenring, dem Martelenberger Weg und dem Höfchensweg gilt das o. g. für vier Grundstücke, die geringfügig kleiner sind als 1000 qm, für diese soll eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt werden. Ein Grundstück fällt mit einer Größe von unter 300 qm gänzlich aus der Gruppe der großen Grundstücke, hier soll keine Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße getroffen werden.

Im Bereich südwestlich des Martelenberger Weges, westlich des Höfchensweges war vorgesehen, eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm bzw. im Bereich an dem nach Südwesten abzweigenden privaten Stichweg eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festzusetzen. Da einzelne Grundstücke den Wert von 1000 qm gering unterschreiten, soll in diesen Teilen des Plangebietes die Größe von 800 qm als Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden. Damit werden einerseits weitere Teilungen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung unterbunden, andererseits erfolgen keine planerisch ungewollten Eingriffe in das Eigentum. Grundstücke, deren Größe diesen Wert unterschreiten, sollen von dieser Festsetzung ausgenommen werden.

Östlich des Höfchensweges sind zwei Grundstücke geringfügig kleiner als die vorgesehenen 500 qm. Da keine weiteren Teilungen zu erwarten sind, soll für diese Grundstücke keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden.

Eine überbaubare Fläche am südwestlichen Abschnitt des Höfchensweges soll so festgesetzt werden, dass eine heute noch vorhandene Flurstücksgrenze überplant wird und zwei unbebaute Grundstücke zusammen bebaut werden könnten. Aufgrund der vorhandenen Bäume wurde die überbaubare Fläche so zugeschnitten, dass eine größtmögliche Fläche festgesetzt werden konnte. Dies allerdings führt dazu, dass der wesentliche Teil der überbaubaren Fläche auf dem westlichen Flurstück liegt, hier könnte, auch ohne das benachbarte Flurstück zu beanspruchen, ein freistehendes Einfamilienhaus von 8 m Breite errichtet werden. Damit nicht die Mindestgrundstücksgröße dem entgegensteht, soll an dieser Stelle auf diese Festsetzung verzichtet werden.

Bei einer Vereinigung der Flurstücke bieten sich in nordöstliche Richtung mehr Möglichkeiten, das Grundstück baulich zu nutzen.

5. Zusammenfassung und Beschluss zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung

In dem Normenkontrollverfahren wurde deutlich, dass für die jede einzelne Festsetzung, insbesondere wenn in das Eigentum eingegriffen wird, gewichtige städtebauliche Gründe angeführt werden müssen, damit der Plan der gerichtlichen Überprüfung standhält. Sofern keine ausreichenden Gründe vorliegen, können bestimmte Festsetzungen nicht getroffen werden. Mit diesem Wissen wurde der Bebauungsplan Nr. 907 –Höfchensweg, Eberburgweg – überprüft und soll nun wie oben beschrieben mit geänderten Festsetzungen erneut öffentlich ausgelegt werden.

Wenn auch durch die Normenkontrollverfahren einer der ersten rechtskräftigen Bebauungspläne im Südviertel für unwirksam erklärt wurde, so hat doch die Urteilsbegründung eine Bestätigung für die wesentlichen Teile der bisherigen Arbeit geliefert und trägt dazu bei, dass die noch in Bearbeitung befindlichen Pläne mit ausführlicheren städtebaulichen Begründungen bzw. in Teilen geänderten Festsetzungen eine rechtssichere planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung des Aachener Südviertel ermöglichen.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 907 - Höfchensweg, Eberburgweg - den Beschluss zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form erneut öffentlich auszulegen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes

4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag