

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0487/WP16 Status: öffentlich AZ: 35021-2010 Datum: 29.06.2011 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
Bebauungsplan Nr. 918 - Eupener Straße / Salierallee - hier: A. Ergebnis der Bürgerinformation B. Ergebnis der Beteiligung der Behörden C. Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 35%;">Gremium</td> <td style="width: 45%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>20.07.2011</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>21.07.2011</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	20.07.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung	21.07.2011	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
20.07.2011	B 0	Anhörung/Empfehlung								
21.07.2011	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 918 -Eupener Straße / Salierallee- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 918 -Eupener Straße / Salierallee- in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Der Planungsausschuss hat am 24.08.2006 einen Aufstellungsbeschluss für den Bereich Eupener Straße, Salierallee gefasst. In seiner Sitzung vom 09.11.2006 hat der Planungsausschuss beschlossen, dass die Wohnungsanzahl in den Bebauungsplänen für das Südviertel unter Berücksichtigung der dargestellten differenzierten Bestandsaufnahme festgelegt werden soll.

Für ein Grundstück in der Giselastraße wurden zwei Bauvoranfragen gestellt (Umbau und Erweiterung des vorhandenen Gebäudes sowie Errichtung eines Gebäudes im Garten). Die Entscheidung darüber wurde bis zum 01.01.2010 ausgesetzt. Da der Bebauungsplan bis zu dem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig war, hat der Rat in seiner Sitzung am 16.12.2009 die Satzung über eine Veränderungssperre für dieses Grundstück beschlossen, die mit Bekanntmachung am 23.12.2009 rechtskräftig wurde.

Die ursprüngliche Abgrenzung des Plangebietes, für das der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, umfasste die nördliche Spitze bis an den Kreuzungsbereich Eupener Straße/Salierallee. Da für dieses Grundstück kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht, soll das Grundstück herausgenommen und der Geltungsbereich verkleinert werden.

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 05.10.2009 bis 16.10.2009 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.

2. Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation

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 während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 2 Bürger Gebrauch gemacht.

In einer Eingabe wird auf verschiedene Aspekte verwiesen:

- der Bebauungsplan sollte für das ganze Gebiet einheitlich sein und eine maßvolle Entwicklung mit der Festsetzung der offenen Bauweise mit 3 Wohnungen ermöglichen;
- die Bestandsangaben besonders in der Arthur-Kampf-Straße sind nicht richtig dargestellt;
- Ungleichbehandlung zwischen Arthur-Kampf-Straße und Bertholdstraße zu Goldbachstraße und St. Vither Straße

- Abweichung von vorhandener Bebauung zu künftigen Festsetzungen ist nicht nachvollziehbar;
- Durch die Herausnahme des Bereiches zwischen Bertholdstraße und Salierallee aus dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 918 wird die die Nutzungsstruktur des Gebietes verfälscht;
- Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die geplanten Festsetzungen für das Grundstück Arthur-Kampf-Straße 1 verhindert

Stellungnahme der Verwaltung

Maßvolle Entwicklung und Festsetzung offene Bauweise mit 3 Wohnungen

Am Jahnplatz werden die Hauszeilen als Hausgruppe festgesetzt und ein solitärer Gebäudekomplex zwischen Salierallee und Eupener Straße soll nur über die überbaubare Fläche festgesetzt werden. Ansonsten soll die offene Bauweise für nahezu alle Grundstücke festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Stadtrand. Dieser Übergang zeigt sich im Plangebiet auch anhand der Wohnungsanzahl pro Gebäude, der Bauweise und der Grundstücksgrößen. Da es sich hier um einen Bebauungsplan handelt, der den Bestand und die prägende Struktur des Gebietes sichern soll, ist eine einheitliche Festsetzung für das gesamte Plangebiet aus städtebaulicher Sicht und mit Rücksicht auf den Bestand nicht beabsichtigt.

Das Ziel des Bebauungsplanes neben der Bestandsicherung eine maßvolle Nachverdichtung zu steuern, bezieht sich auf den gesamten Planbereich und nicht auf einzelne Grundstücke. Mit den Festsetzungen von überbaubarer Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße, Bauweise und Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll das Ziel, eine geordnete und maßvolle Nachverdichtung zu steuern, erreicht werden.

Bestandsangaben in der Arthur-Kampf-Straße und Abweichungen in den Festsetzungen

Die Bestandsangaben wurden überprüft und die Festsetzungen entsprechend des Bestandes korrigiert. In der Arthur-Kampf-Straße gibt es zwei Grundstücke, die in der Grundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen von der typischen Struktur abweichen. Der Bebauungsplan soll den Bestand planungsrechtlich sichern, daher sollen diese Abweichungen als „Insellösungen“ festgesetzt werden. Um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll mit dem Bebauungsplan die städtebauliche Struktur und der vorhandene Siedlungscharakter der Südviertelbebauung mit den großzügigen Grundstücken und der vorhandenen Durchgrünung planungsrechtlich gesichert werden.

Ungleichbehandlung zwischen Arthur-Kampf-Straße und Bertholdstraße zu Goldbachstraße und St. Vither Straße,

Goldbachstraße: Einzelhäuser mit 3 Wohnungen

St. Vither Straße: Doppelhäuser

Die unterschiedlichen Festsetzungen an den einzelnen Straßen orientieren sich am Bestand und der unterschiedlichen prägenden Struktur innerhalb des Plangebietes. Der Bereich zwischen der Goldbachstraße, der Arthur-Kampf-Straße, der Bertholdstraße und der

Jahnstraße ist geprägt von Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1000 m². Es befinden sich in diesem Bereich, abgesehen von der Bebauung an der Eupener Straße, ausschließlich Einzelhäuser mit ein bis zwei Geschossen und ein bis zwei Wohnungen pro Gebäude. Damit entspricht dieser Bereich am stärksten dem Charakter einer typischen Südviertelbebauung mit villenartiger Bebauung, großzügigen Grundstücken und prägender Durchgrünung entspricht. Dieser Charakter soll mit den Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

An der nördlichen Straßenseite der Goldbachstraße befinden sich bereits jetzt Einzel- und Doppelhäuser mit 1 bis 3 Wohnungen. Daher sollen hier weiterhin Einzel- und Doppelhäuser mit 3 Wohnungen zulässig sein. Für die südliche Straßenseite soll entsprechend des Bestandes Einzelhäuser mit 2 Wohnungen festgesetzt werden. Diese Festsetzungen beruhen auf den Bestand und dokumentieren den Übergangsbereich von Innenstadt zu Südviertel.

Entlang der St. Vith Straße befinden sich bereits jetzt Einzel- und Doppelhäuser, daher sollen im Bebauungsplan für diesen Bereich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden.

Herausnahme des Bereiches Salierallee/Bertholdstraße

Für den Bereich Bertholdstraße/Salierallee gibt es einen Bebauungsplan Nr. 843, der am 14.02.2002 rechtskräftig geworden ist. Daher besteht in diesem Bereich kein weiteres Planerfordernis.

Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück Arthur-Kampf-Straße 1 werden verhindert

Bei Teilung des Grundstückes mit je 2 Wohnungen würden Grundstücksgrößen von ca. 366 m² entstehen. Diese Grundstücksgrößen sind nur vereinzelt im gesamten Plangebiet als „Ausnahmen“ vorhanden und aus städtebaulicher Sicht nicht weiter gewünscht. Aus diesem Grund soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, mit den Zielen der Sicherung des vorhandenen Charakters des Gebietes und der großzügigen Grundstücken mit der prägenden Durchgrünung. Die Bebauung an der Arthur-Kampf-Straße 2 und 4 sind Ausnahmen, die nicht als Maßstab für die weitere Entwicklung herangezogen werden soll. Das Ziel des Bebauungsplanes einer maßvollen Entwicklung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet unter Berücksichtigung des Charakters und der Reduzierung der Dichte von Norden nach Süden hin.

Eine weitere Eingabe beinhaltet Varianten für einen Bebauungsvorschlag an der Giselastraße 1. Für dieses Grundstück hatte der Rat der Stadt Aachen die Veränderungssperre beschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach eingehender Prüfung soll im Bebauungsplan eine überbaubare Fläche festgesetzt werden, um hier eine maßvolle bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Trotz einer möglichen Teilung des bestehenden Grundstückes, bleiben die beabsichtigten Mindestgrundstücksgrößen von 500 m² - 1000 m² erhalten und damit das Ziel der Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und der vorhandene großzügige Charakter erhalten.

Dieser Bereich befindet sich in einer Lüftungsbahn, für die das gesamtstädtische Klimagutachten Aachen 2000, die Planungsempfehlung „Freihalten von weiterer Bebauung“ gibt. Aus planungsrechtlicher Sicht wäre eine Bebauung denkbar, und würde auch unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen den Zielen des aufzustellenden Bebauungsplanes nicht widersprechen. Die Auswirkungen auf die Klimasituation sind nicht so gravierend, dass ein Baurecht genommen werden müsste.

Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung

Es wurden 13 Behörden an der Planung beteiligt. Davon haben drei Behörden Anregungen und Hinweise geäußert.

Die **Handwerkskammer Aachen** regte an, im Bereich der Eupener Straße, dem heutigen Bestand entsprechend Mischgebiet „Mi“ statt Allgemeines Wohngebiet „WA“ festzusetzen, und im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen allgemein zuzulassen um eine Anpassung der Betriebe auf sich ändernde Erfordernisse zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist nicht beabsichtigt, an der Eupener Straße ein Mischgebiet festzusetzen da diese Festsetzung zu einem weiteren Ausbau der gewerblichen Nutzung führen könnte. Die Entwicklung zu einem Mischgebiet hin ist hier nicht gewünscht, da sich der heutige Charakter des Gebietes zu stark ändern würde. Gemäß den vorgesehenen Festsetzungen könnten sich weiterhin die der Versorgung dienende Läden oder Handwerksbetriebe ansiedeln, jedoch sollen reine Geschäfts- und Bürogebäude zugunsten einer Wohnnutzung vermieden werden.

Der **Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege** wies auf die geschützten Denkmäler Salierallee 8, Giselastraße 6, Eupener Straße 191 hin. Diese Denkmäler sollten gekennzeichnet und hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung und der Anzahl der Wohnungen bestandsorientiert festgesetzt werden.

Außerdem sollten folgende Objekte hinsichtlich ihres potentiellen Denkmalwertes überprüft werden,

- Trafogebäude Salierallee/Eupener Straße
- Giselastraße 1
- Giselastraße 8/10
- Goldbachstraße 6
- Goldbachstraße 8

wobei das Gebäude Giselastraße 1 vorrangig überprüft werden soll, da für dieses Grundstück eine Bauabsicht besteht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Denkmäler Salierallee 8, Giselastraße 6, und Eupener Straße 191 wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Das Gebäude Giselastraße 1 wurde auf seinen Denkmalwert

hin überprüft und als Baudenkmal eingetragen. Die Überprüfung der anderen aufgeführten Gebäude konnte bisher nicht durchgeführt werden.

Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen für die Salierallee 8 geht über den Bestand hinaus und soll hier 4 Wohnungen zulassen. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Anzahl der Wohnungen vertretbar, da das Gebäude in dem Bereich liegt, der zur Innenstadt hin orientiert ist, und eine höhere Dichte aufweisen kann, als der südliche Planbereich. Das denkmalgeschützte Gebäude Eupener Straße 191 befindet sich in einem Bereich, der geprägt ist durch Mehrfamilienhäuser mit 4 und mehr Wohnungen. Daher soll aufgrund der heute vorhandenen Dichte im Bereich der Eupener Straße keine Einschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt werden.

Die Giselastraße 6 ist ein dreigeschossiges Gebäude und hat den Charakter eines Mehrfamilienhauses. Daher sollen analog zu der umgebenden Bebauung hier 4 Wohnungen zulässig sein. Für die Giselastraße 1 sollen zwei Wohnungen zulässig sein, da es sich hier um ein zweigeschossiges Gebäude handelt, das dem Charakter eines Einfamilienhauses entspricht und aus Gründen des Denkmalschutzes dieser Charakter erhalten bleiben soll.

Die **STAWAG** wies darauf hin, dass sich im Bereich des Jahnplatzes netznotwendige Versorgungskabel aller Spannungsebenen befinden. Auf der Fläche, die als öffentliche Grünfläche mit Spieleinrichtungen festgesetzt werden soll, befindet sich eine Transformatorenstation. Es muss sichergestellt werden, dass diese Station zum Zwecke der Bedienung und Durchführung betriebsnotwendiger Arbeiten uneingeschränkt erreichbar bleiben muss.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche der Transformatorenstation mit der bereits vorhandenen Vorfläche soll als Versorgungsfläche (Elektrizität) festgesetzt werden.

3. Offenlagebeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 918 - Eupener Straße/Salierallee - den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplanentwurf
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung