

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0603/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35145-2010
		Datum:	18.01.2012
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Nr. 938 - Ludwigsallee - im Bereich zwischen Ludwigsallee, Kupferstraße, Salvatorberg und der Parkanlage Salvatorstraße im Bezirk Aachen-Mitte hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.03.2012	B 0	Anhörung/Empfehlung	
15.03.2012	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 938 - Ludwigsallee - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 938 - Ludwigsallee - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **Bebauungsplan Nr. 938 - Ludwigsallee - im Bereich zwischen Ludwigsallee, Kupferstraße, Salvatorberg und der Parkanlage Salvatorstraße**

**hier: Ergebnis der Bürgerinformation  
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

#### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Am 04.11.2010 hat der Planungsausschuss der Stadt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 938 – Ludwigsallee – gefasst, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Mitte in ihrer Sitzung am 03.11.2010 die Empfehlung zur Aufstellung des Bebauungsplans ausgesprochen hatte.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde am 12.10.2011 vom Rat der Stadt eine **Veränderungssperre** für das Grundstück Gemarkung Aachen, Flur 70, Flurstück 1859 beschlossen, da der Verwaltung hierfür eine Bauvoranfrage vorlag, dessen Genehmigung die Realisierung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans wesentlich erschwert bzw. unmöglich gemacht hätte. Die Bauvoranfrage wurde am 14.10.2011 zurückgenommen.

Im Verlauf des bisherigen Aufstellungsverfahrens hat sich gezeigt, dass für die öffentliche Parkanlage an der Salvatorstraße kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht. Die Verwaltung schlägt daher vor, das Plangebiet um die Parkfläche zu verkleinern.

Um die Bürger und die betroffenen Behörden bereits in einem frühen Stadium zu informieren, wurde die Planung in der Zeit vom 25.07.2011 bis 19.08.2011 öffentlich ausgestellt und die Behörden beteiligt. Die Bürger hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war und ist zusätzlich im Internet einsehbar.

Es wurden neun Behörden schriftlich an der Planung beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Von der Möglichkeit sich zu äußern, haben 15 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch gemacht.

#### **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 öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zur Planung. Die wesentlichen Inhalte der schriftlichen

Äußerungen werden nachfolgend zusammengefasst und durch eine Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

In insgesamt fünf der 15 Bürgereingaben wird das Anliegen geäußert, eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Ludwigsallee 69/77 („Villa Groyen“) nicht zu ermöglichen. Dies ist ohnehin eines der zentralen Ziele des Bebauungsplans. Bereits im Festsetzungsvorentwurf zur Bürgerinformation war in diesem Bereich keine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen. Mit dem Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung wird eine weitere Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht ermöglicht.

Einige Bürgerinnen und Bürger regen an, die überbaubaren Flächen im Bereich der freistehenden Wohnhäuser im Nordosten des Plangebiets zu verkleinern. Um die Bebauung in diesem Bereich flächenmäßig stärker zu begrenzen, schlägt die Verwaltung vor, diesem Anliegen durch eine Verkleinerung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Ludwigsallee 87, 89/89a und Salvatorberg 2 teilweise zu entsprechen.

Einige Bürgerinnen und Bürger äußern den Wunsch nach einer Begrenzung der Gebäudehöhen bzw. Geschoszahl durch den Bebauungsplan. Zu den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielen des Bebauungsplans gehört jedoch nur die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen durch eine flächenmäßige Begrenzung der Bebauungsmöglichkeiten. Die Verwaltung schlägt daher vor, keine planungsrechtliche Begrenzung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan vorzunehmen. Bei künftigen Bauvorhaben würde nach Rechtskraft des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe weiterhin das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB gelten.

Auch andere geäußerte Wünsche nach Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zum Anpflanzen von Bäumen oder zur Zulässigkeit von Carports können aus dem oben genannten Grund nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Die genannten Themen werden teilweise durch andere städtische Satzungen, beispielsweise die Baumschutzsatzung oder eine Vorgartensatzung geregelt.

Die Verwaltung empfiehlt, die straßenseitigen Baugrenzen der geschlossenen Bebauung an der Ludwigsallee und der Kupferstraße im Planentwurf zur Offenlage auf die Bauflucht der Hauptbaukörper zurückzusetzen. Zudem soll die straßenseitige Bauflucht aus städtebaulichen sowie denkmalpflegerischen Gründen durch eine *Baulinie* festgesetzt werden. Die Zulässigkeit der über die Baulinien hinaus ragenden Erker soll durch schriftliche Festsetzungen geregelt werden. Auf diese Weise würde gewährleistet, dass auch bei künftigen Bauvorhaben lediglich Erker von begrenzter Größe aus der bestehenden Bauflucht hervortreten dürfen.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland äußert betreffend die überwiegend denkmalgeschützte Bebauung entlang der Kupferstraße und der Ludwigsallee die folgenden Anregungen:

1. Die Begrenzung der überbaubaren Flächen solle straßenseitig durch eine Baulinie erfolgen.
2. Die Baulinie solle auf der Flucht der Hauptbaukörper liegen, nicht auf der Vorderkante der Erker.
3. Da der Vorgarten der Villa Groyen Bestandteil des Baudenkmals ist, solle ein Hinweis in die Begründung aufgenommen werden, dass Neubauten in diesem Bereich eng mit der Denkmalpflege abzustimmen sind.
4. Bei den Baudenkmalern sollten im Gartenbereich die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den ersten drei Anregungen zu folgen. Sie schlägt vor, der 4. Anregung nicht zu folgen, um die Gleichbehandlung mit der nicht denkmalgeschützten Nachbarbebauung zu gewährleisten.

Alle weiteren beteiligten Behörden haben keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

### **4. Baumschutz**

Parallel zur Durchführung der Bürgerinformation wurde der Baumbestand im Plangebiet vermessen und naturschutzfachlich bewertet. Insgesamt 10 Bäume wurden als besonders erhaltungswürdig bewertet und sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend angepasst.

### **5. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 938 - Ludwigsallee - im Bereich zwischen Ludwigsallee, Kupferstraße, Salvatorberg und der Parkanlage Salvatorstraße den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

#### **Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung