

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0378/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35002-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	03.02.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>I. Änderung Bebauungsplan Nr. 940 - Laurentiusstraße / Sandhäuschen - hier: Satzungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
09.03.2016	B 5	Anhörung/Empfehlung	
17.03.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung	
06.04.2016	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen - gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Überschreitungen der überbaubaren Fläche für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einer max. Tiefe von 3,0 und einer max. Fläche von 20 m<sup>2</sup> zuzulassen und dies schriftlich festsetzen,
- die Reduktion der seitlichen Abstandflächen auf 3,0 m zuzulassen und dies schriftlich festzusetzen,
- die Begrenzung der Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude aus dem Rechtsplan zu streichen,
- die Bauweise für das östliche Doppelhaus auch für Einzelhäuser im Rechtsplan zu erweitern,
- für die Hausgruppen eine rückwärtige Baugrenze, die gartenseitig im Versatz von 3,0 m die II-Geschossigkeit von der III-Geschossigkeit abgrenzt, im Rechtsplan festzusetzen.

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen - gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Überschreitungen der überbaubaren Fläche für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einer max. Tiefe von 3,0 und einer max. Fläche von 20 m<sup>2</sup> zuzulassen und dies schriftlich festsetzen,
- die Reduktion der seitlichen Abstandflächen auf 3,0 m zuzulassen und dies schriftlich festzusetzen,
- die Begrenzung der Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude aus dem Rechtsplan zu streichen,
- die Bauweise für das östliche Doppelhaus auch für Einzelhäuser im Rechtsplan zu erweitern,

- für die Hausgruppen eine rückwärtige Baugrenze, die gartenseitig im Versatz von 3,0 m die II-Geschossigkeit von der III-Geschossigkeit abgrenzt, im Rechtsplan festzusetzen.

Weiterhin empfiehlt er dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zu Kenntnis. Er stellt fest, dass die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt werden und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Überschreitungen der überbaubaren Fläche für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einer max. Tiefe von 3,0 und einer max. Fläche von 20 m<sup>2</sup> zuzulassen und dies schriftlich festsetzen,
- die Reduktion der seitlichen Abstandflächen auf 3,0 m zuzulassen und dies schriftlich festzusetzen,
- die Begrenzung der Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude aus dem Rechtsplan zu streichen,
- die Bauweise für das östliche Doppelhaus auch für Einzelhäuser im Rechtsplan zu erweitern,
- für die Hausgruppen eine rückwärtige Baugrenze, die gartenseitig im Versatz von 3,0 m die II-Geschossigkeit von der III-Geschossigkeit abgrenzt, im Rechtsplan festzusetzen.

Weiterhin beschließt er die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen –Laurensberg im Bereich zwischen Laurentiusstraße, Vetschauer Straße und dem Sportgelände gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens und Sachstand zum Vergabeverfahren „Sandhäuschen“**

Der Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen – sichert für das ehemalige städtische Gelände des Vereinsheims Sandhäuschen das Planungsrecht für 18 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus. Er ist am 17.12.2013 in Kraft getreten.

Am 28.08.2014 wurde im Planungsausschuss, am 02.09.2014 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses und am 17.09.2016 in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg das Vermarktungskonzept für das Baugebiet „Sandhäuschen“ beschlossen.

Das Vermarktungskonzept zielt darauf ab, dass gegenüber den üblichen Einzelbewerbungen das Bewerbungsverfahren weitgehend im Interessentenkreis gemeinsam durchgeführt wird. Damit soll die Bildung von Baugemeinschaften begünstigt werden. Umfangreiche Information, der offene Umgang mit dem Bewerberkreis und die Gleichzeitigkeit soll die Selbstorganisation der Bewerber fördern und damit zu besseren gestalterischen Ergebnissen und frühzeitig zu einer lebendigen Nachbarschaft führen.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens „Sandhäuschen“ wurde eine Auftaktveranstaltung und nach der Bewerbung ein Bauherrngespräch durchgeführt. Im März wird ein weiteres Bauherrngespräch angeboten. Ein umfangreiches Handbuch, ein gemeinsamer Mailverteiler und die entsprechende Internetseite [www.aachen.de](http://www.aachen.de) (unter dem Begriff Neubaugebiet Sandhäuschen) informierte nicht nur umfassend, sondern beförderte darüber hinaus einen Gruppenbildungsprozess. So sind nun aus einem eingeladenen Interessentenkreis von 30 Bewerbern 17 gültige Bewerbungen abgegeben worden. Die Möglichkeit sich gemeinsam für eine Hausgruppe oder ein Doppelhaus zu bewerben, wurde von 12 Bewerbern wahrgenommen, so dass sich Baugruppen für zwei Hausgruppen und drei Doppelhäuser gebildet haben. Zwei weitere Einzelbewerbungen gibt es für ein Doppelhaus. Für die östliche Hausgruppe wurde keine Bewerbung abgegeben.

Bereits jetzt zeigt sich, dass das Angebot sich gemeinsam für benachbarte Häuser zu bewerben, gut angenommen wurde. Da die zukünftigen Bauherren sich bei den zwei Hausgruppen und zwei Doppelhäuser auf jeweils einen Architekten je Doppelhaus bzw. Hausgruppe geeinigt haben, wird sich die gestalterische Abstimmung mit hoher Wahrscheinlichkeit einvernehmlich gestalten können.

Ein mündlicher Bericht über das Verfahren wird in der Sitzung gegeben.

### **2. Anlass der Änderung und Auswirkung der Planänderung**

In den Diskussionen mit dem Interessentenkreis haben sich schließlich verschiedene Planungsansätze ergeben, die wünschenswert sind, jedoch den Festsetzungen widersprechen. Alle

Änderungswünsche wurden geprüft. Bis auf wenige Ausnahmen können diese als vertretbar eingestuft werden und berühren nicht die Grundzügen des Bebauungsplanes. Um die positiven Ansätze einer gemeinsamen Planung nicht zu blockieren, soll eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes die erforderlichen Spielräume ermöglichen. Folgende Themen wurden diskutiert:

#### Dachgeschoss

Das Dachgeschoss darf aufgrund der II-Geschossigkeit kein Vollgeschoss sein. Allerdings gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie dieses dritte Geschoss positioniert wird. Die Landesbauordnung fordert beim Staffelgeschoss einen allseitigen Rücksprung von 1,0 m. Die Möglichkeit, nur einseitig z.B. klassischerweise an der Gartenseite mit einem deutlichen Versatz zurückzuspringen, ist eine sehr beliebte Bauweise, die jedoch die Festsetzungen nicht zu lassen.

Für die am Siedlungsrand stehenden Hausgruppen soll von den Anforderungen eines Staffelgeschosses abgewichen und ein Pultdach mit gartenseitigem Versatz ermöglicht werden. Damit wird eine zweite Baugrenze innerhalb des Baufeldes erforderlich, die um 3,0 m zurückspringt und eindeutig den II-geschossigen und den III-geschossigen Bereich festlegt. Für die Doppelhäuser soll das Staffelgeschoss beibehalten werden, da die allseitige II-geschossige Wirkung in der Umgebung der Neubebauung und der Bestandsbebauung gesichert bleiben soll.

#### Wohneinheiten und Bauweise

Es gibt Interessenten, die statt der klassischen Doppelhausteilung ein Zweifamilienhaus mit einem Eingang errichten wollen. Diese Bauform widerspricht der Festsetzung, die dort ausschließlich Doppelhäuser festlegt. Die Bauform eines Zweifamilienhauses widerspricht jedoch nicht den Grundzügen des Bebauungsplanes, der Planungsrecht für familienorientierte Bauformen sichern soll. Daher wird empfohlen, in unmittelbarer Nachbarschaft des Mehrfamilienhauses für das Baufeld des Doppelhauses auch ein Einzelhaus zuzulassen.

Als Folge davon wird die Festsetzung der Begrenzung der Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude ebenso betroffen. Um auch hier eine größere Flexibilität zu ermöglichen, soll generell keine Beschränkung der Wohneinheiten mehr festgesetzt werden. Der Verkauf an Einzelinteressenten durch die Stadt Aachen sichert die familienorientierte Struktur ausreichend ab.

#### Abstandfläche und Terrassen

Der städtebauliche Grundriss geht davon aus, dass aufgrund des angrenzenden Sportlärms die beiden westlichen Hausgruppen möglichst eng zusammenstehen. Bauordnungsrechtliche Abstandsregelungen fordern aber einen von der Höhe abhängigen Abstand, der in den vorliegenden Fällen bei über 3,5 m liegen wird. Gleichzeitig werden bei üblichen Garagenbreiten von 3,0 m Baulasten auf das zweite Garagengrundstück notwendig. Um hier optimalen Lärmschutz, einfache Grundstücksregelungen und eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, soll eine Reduktion der seitlichen Abstandfläche auf 3,0 m ermöglicht werden.

Die Baufelder wurden mit 13,00 m Tiefe so bemessen, dass Teile von Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten auch außerhalb der überbaubaren Fläche genehmigungsfähig sind. Gemäß der Landesbauordnung zählen diese Einrichtungen jedoch zum

Hauptbaukörper und sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um hier ebenfalls mehr Spielraum anzubieten, sollen Überschreitungen möglich werden. Die Überschreitungen werden in der Ausdehnung mit einer max. Tiefe von 3,0 m und einer max. Fläche von 20 m<sup>2</sup> begrenzt und liegen damit noch innerhalb der zulässigen Überbaubarkeit (GRZ 0,4). Es wird daher vorgeschlagen, diese Überschreitungen schriftlich festzusetzen.

### **3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Die aufgeführten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und können daher vereinfacht geändert werden. Die Änderungen sind so geringfügig und ohne Auswirkung auf die Baustruktur des Bebauungsplanes, dass es keine Betroffenen gibt, die über die Änderungen informiert und beteiligt werden müssten. Die Grundstücke befinden sich derzeit noch im Besitz der Stadt Aachen. Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen – vereinfacht zu ändern und die I. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung zu beschließen.

#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Darstellung der zeichnerischen Änderungen im Rechtsplan
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen der I. Änderung
5. Entwurf der Begründung der I. Änderung
6. Entwurf des Rechtsplanes der I. Änderung (erst zum Ratsbeschluss fertig)