

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0942/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 09.10.2008 Verfasser: FB 61/20//Dez. III									
Bebauungsplan Nr. 906 - Am Burgberg, Pappelweg - hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22.10.2008</td> <td>B 3</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>13.11.2008</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	22.10.2008	B 3	Anhörung/Empfehlung	13.11.2008	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
22.10.2008	B 3	Anhörung/Empfehlung								
13.11.2008	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern :

- im Teilbereich der 2. überbaubaren Fläche von der Friedenstraße aus, zwischen Pappelweg und Leitungstrasse Fläche " c ", Änderung der Gebäudehöhen TH von 157,60 üNHN auf 158,00 üNHN und GH von 160,30 üNHN auf 160,70 üNHN -

Sie empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 906 - Am Burgberg, Pappelweg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Offenlage zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern :

- im Teilbereich der 2. überbaubaren Fläche von der Friedenstraße aus, zwischen Pappelweg und Leitungstrasse Fläche " c ", Änderung der Gebäudehöhen TH von 157,60 üNHN auf 158,00 üNHN und GH von 160,30 üNHN auf 160,70 üNHN -

Er empfiehlt dem Rat, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 906 - Am Burgberg, Pappelweg - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren hat in ihrer Sitzung am 07.05.2008 den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis genommen und dem Planungsausschuss die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 906 - Am Burgberg, Pappelweg - in der vorgelegten Fassung empfohlen.

Daraufhin hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 15.05.2008 den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis genommen und die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 906 - Am Burgberg, Pappelweg - beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 09.06.2008 bis einschließlich 18.07.2008 stattgefunden. Während dieser Zeit sind weder von Bürgern noch von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Eingaben eingereicht worden.

In der o.g. Sitzung des Planungsausschusses erläuterte die Verwaltung, dass in diesem Verfahren die Vorgaben bezüglich der Einhaltung des KfW60-Standards sowie einer zentralen Energieversorgung aufgenommen werden.

KfW60-Standard und zentrale Energieversorgung

Hierzu wird im Städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass die Gebäude den KfW60-Standard als Mindeststandard erfüllen sollen.

Die Umsetzung der Forderung nach einer zentralen Energieversorgung kann jedoch nur zum Teil erfolgen, da das Plangebiet nicht durch einen einzelnen Investor bebaut wird. Bisher stehen nur einzelne Investoren fest, die jeweils ein oder zwei Grundstücke erwerben, auf denen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser entstehen sollen. Hier ist eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung je Grundstückseinheit möglich.

Bei einer Bebauung mit Einfamilien-Reihenhäusern ist eine Luft-Wärmepumpe mit Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Gebäude mit Geschosswohnungsbau sollen mittels Erd-Wärmepumpen beheizt werden. Mit den vorgenannten Maßnahmen kann somit zwar die Forderung nach einer zentralen Energieversorgung für das gesamte Plangebiet nicht erfüllt werden, jedoch dienen die im einzelnen vorgesehenen Maßnahmen einer energetisch und ökologisch sinnvollen und umweltschonenden Versorgung der Gebäude mit Energie.

Geförderter Wohnraum und Anteil am entstehenden Nettobauland

Forderung nach einem 20%igem Anteil an gefördertem Wohnraum und einem 25%igem Anteil am entstehenden Nettobauland im Plangebiet werden für dieses Plangebiet nicht gestellt, da es sich bei diesem Verfahren lediglich um eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes handelt, der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 906 überdeckt eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 634.

Vereinfachte Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen

Aufgrund von zwischenzeitlich durchgeführten genaueren Höheneinmessung des Plangebietes ist es zur besseren Einpassung der zukünftigen Bebauung in das vorhandene Gelände und zur Sicherung der Leitungstrasse - Fläche " c " - erforderlich, dass im Bereich des Pappelweges , in der 2. überbaubaren Fläche von der Friedenstraße aus, die Höhenfestsetzungen für Gebäude für den zur Leitungstrasse / Innenbereich gelegenen hälftigen Bereich geringfügig geändert werden müssen.

Hier soll die Traufhöhe von 157,60 üNHN auf 158,00 üNHN und die Gesamthöhe von 160,30 üNHN auf 160,70 üNHN geändert werden, was eine Erhöhung von 0,40m ausmacht.

Durch diese Höhenanpassung ergibt sich keine Änderung der allgemeinen Höhenentwicklung im Planbereich, da sich die geänderten Höhen in das geplante Bebauungsgefälle am Pappelweg einfügen.

Hierzu sind zur Erläuterung als Anlage 1 Lageplan, 1 Ausschnitt des BP Nr. 906 sowie die Teilausschnitte A-A und D-D jeweils mit Kennzeichnung der Änderung beigelegt.

Durch diese geringfügige Änderung des Bebauungsplanes sind die Belange der Anwohner nicht betroffen und es wurde von einer erneuten Beteiligung der Anwohner abgesehen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Höhenfestsetzung im hälftigen Teilbereich der 2. überbaubaren Fläche von der Friedenstraße aus, zwischen Pappelweg und Leitungstrasse Fläche " c " , im Innenbereich , angrenzend an die v.g. Leitungstrasse, folgt zu ändern:

- die Traufhöhe TH wird auf 158,00 ü NHN festgesetzt
- die Gesamthöhe GH wird auf 160,70 üNHN festgesetzt.

Durch die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und auch die Nachbarschaft wird durch diese Änderung nicht berührt. Daher kann der Bebauungsplan vereinfacht geändert werden.

Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Als Ergebnis der Offenlage empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 906 - Am Burgberg, Pappelweg - als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 906 - Am Burgberg, Pappelweg -
- Begründung
- Schriftliche Festsetzungen
- Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung:

- Lageplan mit Kennzeichnung der Änderung
- BPlan-Ausschnitt zur Änderung
- Teilausschnitt A-A mit Änderung
- Teilausschnitt D-D mit Änderung