

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0014/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	15.10.2009
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
<b>Bebauungsplan Nr. 910 - Eupener Straße / Heidweg - hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage Beschluss zur erneuten Offenlage</b>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
04.11.2009	B 0	Anhörung/Empfehlung	
03.12.2009	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss als Ergebnis der Offenlage, den Bebauungsplan und die Schriftlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

- Kennzeichnung von Lärmbereichen im Bebauungsplan
- Festsetzung eines Schalldämmmaßes im Bebauungsplan und den Schriftlichen Festsetzungen
- Streichung der Festsetzung bezüglich der Ansiedlungsbegrenzung von Stellplätzen in den Schriftlichen Festsetzungen und im Bebauungsplan
- Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen mit einer Festsetzung zur Gesamtbreite von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen pro Grundstück
- Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen mit einer Festsetzung zu Terrassenüberdachungen und Wintergärten
- Änderung der relativen Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten für das Gebäude Heidweg 17 auf insgesamt 5 im Bebauungsplan und in den Schriftlichen Festsetzungen
- Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich Heidweg 71 im Bebauungsplan

und den so geänderten Bebauungsplan Nr. 910 - Eupener Straße / Heidweg- gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Darüber hinaus empfiehlt sie, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können und dass die öffentliche Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

Sie empfiehlt dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

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

**Als Ergebnis der Offenlage beschließt er, den Bebauungsplan und die Schriftlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:**

- **Kennzeichnung von Lärmbereichen im Bebauungsplan**
- **Festsetzung eines Schalldämmmaßes im Bebauungsplan und den Schriftlichen Festsetzungen**
- **Streichung der Festsetzung bezüglich der Ansiedlungsbegrenzung von Stellplätzen in den Schriftlichen Festsetzungen und im Bebauungsplan**
- **Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen mit einer Festsetzung zur Gesamtbreite von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen pro Grundstück**
- **Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen mit einer Festsetzung zu Terrassenüberdachungen und Wintergärten**
- **Änderung der relativen Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten für das Gebäude Heidweg 17 auf insgesamt 5 im Bebauungsplan und in den Schriftlichen Festsetzungen**
- **Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich Heidweg 71 im Bebauungsplan.**

**Außerdem beschließt er den so geänderten Bebauungsplan Nr. 910 - Eupener Straße / Heidweg - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.**

**Darüber hinaus beschließt er, dass Anregungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden können und dass die öffentliche Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.**

**Er empfiehlt dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.**

### **Erläuterungen:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat in ihrer Sitzung am 11.03.2009 dem Planungsausschusses empfohlen, für den Bereich zwischen den rückwärtigen Grenzen der Bebauung Eupener Straße 269, 275, 279 und 281, dem Heidweg, der rückwärtigen Grenze der Bebauung an der Eupener Straße (Haus Nr. 376a bis zur Einmündung Grindelweg) und der Eupener Straße, einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und den Bebauungsplan Nr. 910 -Eupener Straße / Heidweg- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Daraufhin hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.03.2009 beschlossen, für den o.g. Bereich einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und den Bebauungsplan Nr. 910 -Eupener Straße / Heidweg- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 27.04.2009 bis einschließlich zum 29.05.2009 stattgefunden. Während dieser Zeit sind von 4 Bürgern Bedenken zur Planung vorgetragen worden. Da der Geltungsbereich zur Offenlage im Bereich des Flurstückes Nr. 620 etwas erweitert wurde, wurde die Pledoc GmbH erneut als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Diese hat keine erneute Stellungnahme abgegeben.

Die Eingaben der Bürger sowie die dazugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung sind der Vorlage als Anlage beigefügt und sind Grundlage der Beratung.

Parallel zur erneuten Offenlage soll eine Veränderungssperre für den Heidweg 17 aus folgenden Gründen beschlossen werden: Für das Grundstück liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Aufstockung des Wohnhauses mit einer Teilung des Grundstückes und einer damit einhergehenden Änderung der Bauweise als Doppelhaus vor. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Die Zurückstellung des Vorhabens läuft zum 13.01.2010 aus. Da der Bebauungsplan bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Rechtsgültigkeit erlangt haben wird, ist zu befürchten, dass die Realisierung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele durch eine Genehmigung des geplanten Vorhabens erschwert bzw. unmöglich gemacht wird.

### **Erklärung der Änderungen**

Aufgrund einer Bürgereingabe wurde die Festsetzung bezüglich der Stellplätze geprüft. Das Ergebnis ist die Streichung dieser Festsetzung, um ausreichend Stellplätze auf eigenem Grundstück ansiedeln zu können. Gleichzeitig soll die Breite der Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen begrenzt werden, um die meist grünen Vorgärten in ihrer Eigenart zu bewahren.

Im Laufe des Verfahrens wurde eine Konkretisierung von Festsetzungen erforderlich, die den Lärmschutz betreffen. Durch die Kennzeichnung von lärmbelasteten Bereichen und die Festsetzung eines konkreten erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenbauteile von Gebäuden, werden nun die Belange des Lärmschutzes ausreichend berücksichtigt.

Nach einer Dienstbesprechungen des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW mit den Bauaufsichtsbehörden im November und Dezember 2008, sind Terrassenüberdachungen als Teil des Hauptgebäudes anzusehen und dürfen dementsprechend ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen genehmigt werden. Da die geplanten überbaubaren Flächen teils keine großen Spielräume für Terrassenüberdachungen oder Wintergärten zulassen, wurde eine Festsetzung formuliert, die die Errichtung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten auch außerhalb der überbaubaren Flächen erlaubt.

Die Änderung der relativen Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten für das Gebäude Heidweg 17 auf insgesamt 5 soll vorgenommen werden, um eine Umnutzung einer bislang gewerblich genutzten Einheit in eine Wohneinheit planungsrechtlich zu sichern. Der Verwaltung lag diesbezüglich ein Nutzungsänderungsantrag vor, der im Vorgriff auf die Änderung der Zielsetzung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB positiv beschieden werden soll (vergleiche hierzu auch die Beschlussfassung der B0 vom 26.08.2009. Hier heißt es diesbezüglich: " Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte empfiehlt dem Planungsausschuss, eine eingeschränkte Beteiligung vorzunehmen."). Dies hat in der Konsequenz eine Erhöhung der Wohneinheiten zur Folge.

An dieser Stelle ist erklärend zu ergänzen, dass eine Erhöhung der Wohneinheiten einem Miteigentümer aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen (vgl. Stellplätze, Verkehr) für die direkte Umgebung bereits zu einem früheren Zeitpunkt des Verfahrens verwehrt wurde. Der Unterschied zu dem Nutzungsänderungsantrag besteht darin, dass durch diese Änderung weder mit einer Erhöhung der bauordnungsrechtlichen Stellplätze noch mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen ist. Die verkehrliche Belastung, die eine Umwandlung der gewerblichen Einheit in eine Wohnung nach sich ziehen würde, ist hierbei ebenfalls vor dem Hintergrund zu beurteilen, dass der Eigentümer die bislang von ihm selbst genutzte gewerbliche Einheit vermieten dürfte.

Um eine Bauvoranfrage, die den Zielen des Rahmenplanes für das Aachener Südviertel widersprach, rechtssicher ablehnen zu können, wurde eine Veränderungssperre für den Bereich Heidweg 71 und das angrenzende Grundstück am 13.12.2006 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen, die durch Beschluss des Rates am 10.12.2008 verlängert wurde. Während dieser Zeit wurde eine weitere Bauvoranfrage für das nördliche Grundstück gestellt, das den Abriss des vorhandenen Gebäudes und den Neubau von zwei Einfamilienhäusern vorsah. Dieser Entwurf sollte planungsrechtlich gesichert werden, obwohl er, wie sich erst im Laufe des Verfahrens herausstellte, der Planungsempfehlung aus dem gesamtstädtischen Klimagutachten widersprach. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass für die Bebauung des Grundstückes Heidweg 71 mit zwei Einfamilienhäusern kein Rechtsanspruch besteht. Somit ändert sich die Grundlage zur Beurteilung der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Heidweg 71.

Die neue Situation bietet nun die Chance, mit den Festsetzungen der Planungsempfehlung aus dem gesamtstädtischen Klimagutachten zu entsprechen.

Die überbaubare Fläche soll hierbei, wie im Bebauungsplan zu erkennen geändert und teils Richtung Westen verschoben werden.

Aufgrund der oben genannten Änderungen ist eine erneute Offenlage erforderlich.

## **Hinweis**

Die o.g. Änderungen haben sich teils zu einem Zeitpunkt ergeben als die erneute Offenlage bereits vorbereitet war.

So hat die Bezirksvertretung Aachen-Mitte die erneute Offenlage ein erstes Mal am 26.08.2009 mit einer Änderung des Beschlussvorschlages beschlossen. Die Änderung betraf die eingeschränkte Beteiligung der Eigentümer des Gebäudes Heidweg 17 bezüglich der Erhöhung der Wohneinheiten aufgrund einer gewünschten Nutzungsänderung auf insgesamt 5.

Kurz vor der Sitzung des Planungsausschusses am 03.09.2009 zeigte sich die Problematik bezüglich des Heidweges 71, so dass dem Planungsausschuss von der Verwaltung vorgeschlagen wurde, den TOP abzusetzen. Der Planungsausschuss folgte dem Vorschlag.

Die Verwaltung arbeitete in der Zwischenzeit die Änderungen ein, so dass sie nun Bestandteil der Planung zur erneuten Offenlage sind.

## **Zusammenfassung und Empfehlung zur erneuten Offenlage**

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander empfiehlt die Verwaltung, die von der Öffentlichkeit vorgetragene Bedenken zurückzuweisen, soweit sie nicht zu einer oben genannten Änderung geführt haben.

Da durch die vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine erneute Offenlage erforderlich.

Als Ergebnis der Offenlage empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 910 - Eupener Straße / Heidweg - erneut öffentlich auszulegen.

Weiterhin empfiehlt sie, dass Anregungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden können und dass die öffentliche Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

## **Anlage/n:**

- 1 - Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
- 2 - Luftbild
- 3 - Bebauungsplan Nr. 910
- 4 - Schriftliche Festsetzungen
- 5 - Begründung