

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0142/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	15.03.2010
		Verfasser:	FB 61/20
Bebauungsplan Nr. 907 - Höfchensweg, Eberburgweg -, hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage Beschluss zur erneuten Offenlage			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
24.03.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung	
25.03.2010	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:

- Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken Martelenberger Weg 24 a und 27, Korrektur der Wohnungsanzahl auf dem Grundstück Martelenberger Weg 24 von 2 Wohnungen zu 4 Wohnungen
- Ergänzung einer überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Eberburgweg 79 sowie Änderung der dort bereits vorhandenen überbaubaren Fläche und geringfügige Vergrößerung des Plangebietes am südwestlichen Rand um Wohnbaufläche (nicht überbaubar)
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Eberburgweg 71
- Geringfügige Vergrößerung der Baufläche auf dem Grundstück Höfchensweg 68
- Erhöhung der Höchstzahl an Wohnungen von 2 auf 3 bzw. 5 auf dem Grundstück Höfchensweg 71 und 73 (Denkmal „Höfchen“)
- Ergänzung des Symbol –AAA- im Rechtsplan
- Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen um die Festsetzung

5. Überschreitung der Baugrenzen

5.1 Wintergärten und Terrassenüberdachungen

Auf den Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen Eberburgweg, Luxemburger Ring, Martelenberger Weg und Höfchensweg angrenzen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Auf den Grundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

5.2 Dämmmaßnahmen

Zur nachträglichen Durchführung von Dämmmaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine auf das hierzu notwendige Maß beschränkte Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

Außerdem empfiehlt sie, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 907 - Höfchensweg, Eberburgweg - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

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

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:

- Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken Martelenberger Weg 24 a und 27, Korrektur der Wohnungsanzahl auf dem Grundstück Martelenberger Weg 24 von 2 Wohnungen zu 4 Wohnungen
- Ergänzung einer überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Eberburgweg 79 sowie Änderung der dort bereits vorhandenen überbaubaren Fläche und geringfügige Vergrößerung des Plangebietes am südwestlichen Rand um Wohnbaufläche (nicht überbaubar)
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Eberburgweg 71
- Geringfügige Vergrößerung der Baufläche auf dem Grundstück Höfchensweg 68
- Erhöhung der Höchstzahl an Wohnungen von 2 auf 3 bzw. 5 auf dem Grundstück Höfchensweg 71 und 73 (Denkmal „Höfchen“).
- Ergänzung des Symbol –AAA- im Rechtsplan
- Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen um die Festsetzung

5. Überschreitung der Baugrenzen

5.1 Wintergärten und Terrassenüberdachungen

Auf den Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen Eberburgweg, Luxemburger Ring, Martelenberger Weg und Höfchensweg angrenzen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis

zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Auf den Grundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

5.2 Dämmmaßnahmen

Zur nachträglichen Durchführung von Dämmmaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine auf das hierzu notwendige Maß beschränkte Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

Außerdem beschließt er den so geänderten Bebauungsplan Nr. 907- Höfchensweg, Eberburgweg - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

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

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan Nr. 907 - Höfchensweg, Eberburgweg - soll als einfacher Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Nachdem die Bezirksvertretung am 17.06.2009 die Empfehlung zum Offenlagebeschluss gefasst hatte, hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung vom 18.06.2009 die Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 03.08.2009 bis zum 04.09.2009.

Es wurden 16 Behörden angeschrieben, von denen aber keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden.

Es haben sich 12 Bürgerinnen und Bürger während der Offenlage schriftlich zur Planung geäußert. Wie bereits bei der Bürgerinformation wurden auch bei der Offenlage im Wesentlichen Anregungen zu den überbaubaren Flächen bzw. zur Anzahl der Wohnungen vorgebracht. Darüber hinaus bezieht sich eine Anregung auf die Mindestgrundstücksgröße, zwei weitere auch auf die Ausdehnung des Plangebietes. Die Eingaben sind gemeinsam mit den Abwägungsvorschlägen als Anlage beigefügt.

Die geplanten Baugrenzen sind, da die Grundstücke im Wesentlichen bereits bebaut sind und weil nur eine maßvolle Erweiterung des Bestandes zu den planerischen Zielen gehört, relativ nah um die vorhandene Bebauung gelegt worden. Da allerdings auch Terrassenüberdachungen, sofern sie fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, als Teil des Hauptgebäudes anzusehen sind und damit nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, sollen die schriftlichen Festsetzungen um den nachfolgenden Zusatz, der sich auch auf Wintergärten beziehen soll, ergänzt werden:

„Auf den Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen Eberburgweg, Luxemburger Ring, Martelenberger Weg und Höfchensweg angrenzen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Auf den Grundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.“

Darüber hinaus soll die Überschreitung der Baugrenzen durch die für Dämmmaßnahmen an den Gebäuden erforderlichen Materialien ermöglicht werden. Dies soll in den schriftlichen Festsetzungen zusätzlich Berücksichtigung finden, damit in den Einzelfällen keine für die Bürger mit Kosten verbundenen Befreiungen erforderlich werden.

Diese Ergänzungen der schriftlichen Festsetzungen beziehen sich auf sämtliche bebaute Grundstücke im Plangebiet. Bei der Vielzahl der Grundstücke ist es allerdings nicht möglich, sämtliche Eigentümer anzuschreiben und um eine Stellungnahme zu dieser Planänderung zu bitten.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan für die Dauer von 14 Tagen erneut öffentlich ausgelegt werden.

Weitere Änderungen aufgrund von Anregungen, die während der Offenlage abgegeben wurden:

Zur Bürgereingabe Nr. 7 (siehe Anlage 3)

Das Baufenster, das um das Bestandsgebäude Martelenberger Weg 27 gelegt werden soll, soll um einen Anbau an der südwestlichen Seite vergrößert werden. Dieser war in der Kartengrundlage nicht eingetragen.

Aus Gesprächen mit dem Eingabesteller geht hervor, dass ggf. auch die Grundstücke Martelenberger Weg 24 und 24a baulich entwickelt werden könnten. Auf dem in zweiter Reihe liegenden Grundstück soll daher die überbaubare Fläche bis auf 3 m an die südöstliche Grenze herangeführt werden. Im Plan der öffentlich ausgelegt worden war, waren versehentlich für das Gebäude Martelenberger Weg max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt worden. In der Begründung war dargelegt worden, das für diese Grundstück max. 4 Wohnungen festgesetzt werden sollte. Die zeichnerische Darstellung soll entsprechend korrigiert werden.

Zur Bürgereingabe Nr. 8 (siehe Anlage 3)

Das Baufenster um das vorhandene Gebäude soll an der südwestlichen Seite verkleinert und dafür an der nordöstlichen Ecke vergrößert werden. Auf dem Grundstück soll ein zweites Baufenster festgesetzt werden, um eine spätere Teilung und Bebauung mit einem weiteren Einfamilienhaus zu ermöglichen. Um das Grundstück für eine eventuelle Teilung vergrößern zu können soll das Plangebiet am südwestlichen Rand geringfügig ausgedehnt werden. Damit besteht die Möglichkeit, das derzeit etwa 2800 qm große Grundstück auf 3000 qm zu vergrößern und in zwei Grundstücke teilen zu können.

Zur Bürgereingabe Nr. 11 (siehe Anlage 3)

Das Baufenster soll aufgrund der Anregung des Eigentümers an der südwestlichen Seite um ca. 4,80 m und an der südöstlichen Seite um ca. 4,00 m vergrößert werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Bäume. An der nordwestlichen Seite soll das Baufenster bis auf 3 Meter an die Grundstücksgrenze ausgedehnt werden.

Weitere Änderungen

Aufgrund der genannten Änderung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Martelenberger Weg 27 soll im Sinne der Gleichbehandlung auch auf dem Grundstück Martelenberger Weg 20 b die überbaubare Fläche ausgedehnt werden, sodass ein vorhandenes Gebäude vollständig planungsrechtlich gesichert wird. Dies ragt als einziges in der Reihe noch um etwa 5,30 m über die ursprünglich vorgesehene rückwärtige Baugrenze hinaus. Ein Überschreiten der Baugrenze durch das Hauptgebäude in dieser Größenordnung wäre bei einer planungsrechtlichen Beurteilung nicht mehr als geringfügig zu betrachten.

Im Laufe der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zur erneuten Offenlage wurden auch mit dem Eigentümer des Baudenkmals „Höfchen“ am Höfchensweg 71 und 73 Gespräche geführt. Dabei wurde deutlich, dass in dem Hauptgebäude seit alter her 5 Wohnungen vorhanden waren, die nur heute teilweise gemeinsam genutzt werden. In dem Gebäude Nr. 73 waren seit je her 3 Wohnungen vorhanden. Aus diesem Grund soll die Höchstzahl an Wohnungen auf diesem Grundstück entsprechend erhöht werden.

Am Höfchensweg soll im nordwestlichen Abschnitt die vordere Baugrenze geringfügig verschoben werden, damit hier aufgrund des ansteigenden Geländes mehr Spielraum zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Bauwuch zur Verfügung steht.

Während in den schriftlichen Festsetzungen die Festsetzungen zum Lärmschutz benannt worden waren, fehlten diese noch in der zeichnerischen Darstellung. Diese soll nun ergänzt werden.

Zusammenfassung

Mit diesen Änderungen der geplanten Festsetzungen werden angemessene Gebäudeerweiterungen und auch die Nutzung des Außenraumes verbessert. Die städtebauliche Struktur des Gebietes bleibt erhalten und wird für die Zukunft gesichert. Vergrößerung einzelner Bauflächen bietet einen größeren Spielraum bei den Bebauungsmöglichkeiten, ohne den Gebietscharakter negativ zu beeinflussen.

Die Empfehlung der Verwaltung, einzelnen Anregungen der Bürger nicht zu folgen, erfolgt zum Einen vor dem Hintergrund, dass bei einer Berücksichtigung der Anregungen für größere Bereiche eine stärkere Verdichtung ermöglicht würde, oder aber die Bebauung in Blockinnenbereiche oder an den Siedlungsrand ausgedehnt würde, was nicht mit den städtebaulichen Zielen übereinstimmt.

An anderer Stelle ist die Freihaltung der Frischluftschneise im Goldbachtal ein wesentliches Kriterium zur Beurteilung der Bürgeranregungen. Wenn auch zu früheren Zeitpunkten Vorhaben in diesen empfindlichen Bachtalregionen auf der Basis des § 34 BauGB genehmigt wurden, so kann im Bebauungsplanverfahren dieser ökologische Aspekt nicht vernachlässigt werden. Das Goldbachtal wie auch die anderen Nebentäler des Wurmals haben die überaus wirksame Funktion der Kaltluftbildung und vor allem des Kaltluftabflusses in stärker bebaute Ortsteile unterhalb des Planungsgebietes. Die im Aachener Wald und den freien Hangbereichen am Wald gebildete Frischluft gelangt nachweislich bis ins zentrale Kurgebiet Burtscheid und sogar nach Norden darüber hinaus. Diese Funktion würde durch weitere bauliche Verdichtungen weiter geschwächt bzw. es käme der sehr empfindliche Kaltluftabfluss möglicherweise ganz zum Erliegen, so dass diese überaus positive Klimafunktion für die städtische Frischluftversorgung nicht mehr zur Verfügung stehen würde.

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan wie beschrieben zu ändern bzw. zu ergänzen und für die Dauer von 14 Tagen erneut öffentlich auszulegen. Dabei sollen Anregungen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Anlage/n:

1. Übersicht
2. Luftbild
3. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit
4. Rechtsplanentwurf
5. Entwurf der schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung