

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0266/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35060-2010
		Datum:	07.09.2010
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 908 - Kornelimünsterweg / Fuchserde - hier: Bericht über das Ergebnis der Offenlage Beschluss zur erneuten Offenlage			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
03.11.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung	
04.11.2010	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:

- Anpassung der Festsetzungen der Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke Fuchserde 20a bis 26, 36a bis 38 und 40 bis 42a, Hasenfeld 2 bis 2c, 6 bis 8 und 40/42, Kornelimünsterweg 20a bis 24 und 42 bis 50 sowie Monschauer Straße 26 bis 36 und 43 bis 53 an die bestehenden Grundstücksgrößen
- Erhöhung der Höchstzahl der Wohneinheiten je Gebäude für die Grundstücke Birkengrund 9, Fuchserde 6 und 10, Hasenfeld 4a, 4b, 8 und 31, Kornelimünsterweg 12 und 20 sowie Monschauer Straße 38a, 42 und 44 auf die Zahl der bestehenden Wohnungen
- Änderung der Festsetzungen der Bauweise für die Grundstücke Fuchserde 20a bis 30, 40 bis 42a, 43 und 45 sowie Hasenfeld 40/42 unter Berücksichtigung des Bestands
- Vergrößerung bzw. Änderung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Dachsbau 21, Fuchserde 1 bis 11, 31 und 49, Hasenfeld 2a bis 2c, 44 und 49 sowie Kornelimünsterweg 2, 4a, 6 und 24a/26
- Entfernung der „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ aus dem Rechtsplan
- Kennzeichnung des Gebäudes Monschauer Straße 44 als denkmalwertes Gebäude sowie zweier Bäume als Naturdenkmäler (nachrichtliche Übernahmen)
- Änderung / Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen:

Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen durch den Abschnitt:

7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturgütern und Landschaft

Bauliche Anlagen sind in einem Abstand von weniger als 5,0 m zur Böschungsoberkante des Fließgewässers am westlichen Rand des Verfahrensbereichs (Gillesbach) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die überbaubaren Grundstücksflächen.

Ersetzen des Abschnitts

4. Terrassenüberdachungen und Wintergärten

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, über die rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von 5,0 m und bis zu einer Größe von insgesamt 30 m² je Grundstück zulässig.

durch

4. Überschreitung der Baugrenzen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind 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.

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

sowie des Abschnitts

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Vorgärten, die an die zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen angrenzen, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Vorgärten, die an die Verkehrsfläche Monschauer Straße sowie an den Kornelimünsterweg angrenzen.

durch

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind in einem Abstand von weniger als 5,0 m zu den zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen

- Hasenfeld*
- Dachsbau*
- Eichhörchenweg*
- Birkengrund*
- Fuchserde nördlich der Straße Hasenfeld*

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Außerdem empfiehlt die Bezirksvertretung, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 908 – Kornelimünsterweg / Fuchserde - 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:

- Anpassung der Festsetzungen der Mindestgrundstücksgröße für die Grundstücke Fuchserde 20a bis 26, 36a bis 38 und 40 bis 42a, Hasenfeld 2 bis 2c, 6 bis 8 und 40/42, Kornelimünsterweg 20a bis 24 und 42 bis 50 sowie Monschauer Straße 26 bis 36 und 43 bis 53 an die bestehenden Grundstücksgrößen
- Erhöhung der Höchstzahl der Wohneinheiten je Gebäude für die Grundstücke Birkengrund 9, Fuchserde 6 und 10, Hasenfeld 4a, 4b, 8 und 31, Kornelimünsterweg 12 und 20 sowie Monschauer Straße 38a, 42 und 44 auf die Zahl der bestehenden Wohnungen
- Änderung der Festsetzungen der Bauweise für die Grundstücke Fuchserde 20a bis 30, 40 bis 42a, 43 und 45 sowie Hasenfeld 40/42 unter Berücksichtigung des Bestands
- Vergrößerung bzw. Änderung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Dachsbau 21, Fuchserde 1 bis 11, 31 und 49, Hasenfeld 2a bis 2c, 44 und 49 sowie Kornelimünsterweg 2, 4a, 6 und 24a/26
- Entfernung der „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ aus dem Rechtsplan
- Kennzeichnung des Gebäudes Monschauer Straße 44 als denkmalwertes Gebäude sowie zweier Bäume als Naturdenkmäler (nachrichtliche Übernahmen)
- Änderung / Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen:

Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen durch den Abschnitt:

7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturgütern und Landschaft

Bauliche Anlagen sind in einem Abstand von weniger als 5,0 m zur Böschungsoberkante des Fließgewässers am westlichen Rand des Verfahrensbereichs (Gillesbach) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die überbaubaren Grundstücksflächen.

Ersetzen des Abschnitts

4. Terrassenüberdachungen und Wintergärten

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, über die rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von 5,0 m und bis zu einer Größe von insgesamt 30 m² je Grundstück zulässig.

durch

4. Überschreitung der Baugrenzen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind 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.

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

sowie des Abschnitts

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Vorgärten, die an die zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen angrenzen, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Vorgärten, die an die Verkehrsfläche Monschauer Straße sowie an den Kornelimünsterweg angrenzen.

durch

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind in einem Abstand von weniger als 5,0 m zu den zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen

- Hasenfeld*
- Dachsbau*
- Eichhörchenweg*
- Birkengrund*
- Fuchserde nördlich der Straße Hasenfeld*
außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Außerdem beschließt er, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 908 – Kornelimünsterweg / Fuchserde - 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. 908 – Kornelimünsterweg / Fuchserde - soll als einfacher Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach der Empfehlung zum Offenlagebeschluss durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 24.03.2010 hat der Planungsausschuss am 25.03.2010 die Offenlage beschlossen. Sie fand statt in der Zeit vom 19.04.2010 bis zum 21.05.2010.

Es wurden 25 Behörden angeschrieben, von denen jedoch keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden.

Es haben sich sechs Bürgerinnen und Bürger während der öffentlichen Auslegung schriftlich zur Planung geäußert. Die Anregungen beziehen sich überwiegend auf die Größe und Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in zwei Fällen auf die Mindestgrundstücksgrößen. Die Eingaben sind gemeinsam mit den Abwägungsvorschlägen als Anlage beigefügt.

Zu Bürgereingabe 2 (s. Abwägungsvorschlag):

Die Tiefe der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken **Hasenfeld 2b und 2c** sowie auf den nordöstlich angrenzenden Parzellen 1322/1327 soll von 15,0 auf 16,0 m erhöht werden, damit sich die bestehende Bebauung nicht teilweise außerhalb des Baufensters befindet. Dies hätte im Fall des Verlustes des Bestandsschutzes (z.B. durch Brand) zur Folge, dass die Gebäude nicht mehr in der derzeitigen Tiefe wiedererrichtet werden könnten.

Zu Bürgereingabe 3 (s. Abwägungsvorschlag):

Die Rücksetzung des rückwärtigen Gebäudes auf dem Grundstück **Kornelimünsterweg 2** auf passiven Bestandsschutz stellt einen Eingriff in das Eigentum dar, der im Rahmen der Abwägung hinreichend zu berücksichtigen ist. Nach eingehender Prüfung kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass es erforderlich ist, die überbaubare Fläche auf dem Grundstück zu vergrößern, um den verursachten Eingriff auszugleichen. Sie schlägt daher vor, die Fläche in südwestliche Richtung um 2,0 m zu vergrößern.

Zu Bürgereingabe 4 (s. Abwägungsvorschlag):

Der von den Eingabestellern vorgeschlagene Drehung der Baufenster **Kornelimünsterweg 4a und 6** kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da die Änderung keine gravierenden städtebaulichen Auswirkungen hätte. Auch eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Flächen ist städtebaulich vertretbar. Die von den Eingabestellern gewünschte Vergrößerung (s. Skizze) wäre jedoch unverhältnismäßig und würde die Eingabesteller gegenüber den Nachbarn bevorzugen.

Zu Bürgereingabe 5 (s. Abwägungsvorschlag):

Die Verwaltung schlägt vor, die überbaubare Fläche auf dem Grundstück **Hasenfeld 44** im südlichen Bereich bis auf 3,0 m an die Grundstücksgrenze heran zu erweitern sowie im westlichen Bereich auf

die Flucht der Hausnummern 40 und 42 zu erweitern. Diese leichte Vergrößerung erscheint im Verhältnis zur Grundstücksgröße angemessen.

Zu Bürgereingabe 6 (s. Abwägungsvorschlag):

Auf dem Grundstück **Hasenfeld 40/42** befindet sich ein Einzelhaus mit zwei baulich völlig getrennten Wohnungen auf einem gemeinsamen Grundstück. Der Anregung folgend sollen die Festsetzungen der Bauweise sowie der Mindestgrundstücksgröße für das Grundstück in „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ sowie „G 300“ geändert werden, um der Eingabestellerin eine Grundstücksteilung entsprechend der baulichen Teilung des Gebäudes.

Änderungen aufgrund sonstiger Überarbeitung der Planung:

Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens ist der Südviertel-Bebauungsplan Nr. 894N – Lütticher Straße / Hasselholzer Weg – im September 2010 vom Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt worden. In der Urteilsbegründung heißt es, die Grundstückseigentümer würden durch den Bebauungsplan in der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke massiv in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt, ohne dass dies durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt sei. Diese Aussage bezieht sich auf solche Festsetzungen, die es dem Grundstückseigentümer unmöglich machen, ein bestehendes Gebäude nach einem etwaigen Verlust des Bestandsschutzes in gleicher oder zumutbar ähnlicher Art und Größe wieder zu errichten. Das Gericht stellt fest, dass ein erheblicher Eingriff in das Eigentumsrecht des Grundstücksbesitzers nur durch hinreichend gewichtige städtebauliche Belange begründet werden kann. Ein solcher Eingriff liegt beispielsweise vor, wenn ein Grundstück durch die Planung nur noch mit einem Gebäude bebaubar ist, während dort zuvor zwei oder mehr Gebäude hätten errichtet werden können.

Die Verwaltung sah es vor diesem Hintergrund als notwendig an, auch den Bebauungsplan Nr. 908 – Kornelimünsterweg / Fuchserde – im Hinblick auf die hinreichende Berücksichtigung von Eigentumsbelangen zu prüfen. Im Rahmen dieser Überprüfung wurden einige Festsetzungen als möglicherweise abwägungsfehlerhaft erachtet, da sie ohne ausreichende städtebauliche Begründbarkeit in das Eigentum eingreifen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, vor Durchführung der erneuten Offenlage die folgenden Änderungen vorzunehmen. Die Änderungen widersprechen nicht den Zielen der Planung, sondern stellen lediglich die planungsrechtliche Sicherung des Bestands dar.

Um die Eigentumsbelange der Grundstücksbesitzer stärker zu berücksichtigen und die Bebaubarkeit der Grundstücke nach einem etwaigen Wegfall des Bestandsschutzes nicht einzuschränken, sollen auf den Grundstücken Fuchserde 20a bis 26, 36a bis 38 und 40 bis 42a, Hasenfeld 2 bis 2c, 6 bis 8 und 40/42, Kornelimünsterweg 20a bis 24 und 42 bis 50 sowie Monschauer Straße 26 bis 36 und 43 bis 53 die Festsetzungen der **Mindestgrundstücksgröße** entsprechend der bestehenden Grundstücksgrößen reduziert werden.

Um auch die Ausnutzung der Gebäude nach einem etwaigen Wegfall des Bestandsschutzes nicht einzuschränken, sollen die Festsetzungen der **Höchstzahl der Wohnungen** für die Grundstücke Birkengrund 9, Fuchserde 6 und 10, Hasenfeld 4a, 4b, 8 und 31, Kornelimünsterweg 12 und 20 sowie Monschauer Straße 38a, 42 und 44 auf die bereits vorhandene Zahl der Wohnungen erhöht werden.

In einigen Bereichen des Plangebietes, besonders im Süden sowie entlang der Straßen Hasenfeld und Kornelimünsterweg, befinden sich einige Doppel- und Reihenhäuser. Die Festsetzungen der **Bauweise** sollen grundsätzlich so erfolgen, dass keine bestehenden Strukturen überplant werden; d.h. Doppel- bzw. Reihenhäuser sollen auch nach Verlust des Bestandsschutzes in der gleichen Bauweise wieder errichtet werden können. Da diese Bedingung im Entwurf zur Offenlage bei den Grundstücken Fuchserde 20a bis 30, 40 bis 42a, 43 und 45 sowie Hasenfeld 40/42 nicht erfüllt waren, sollen die Festsetzungen im Entwurf zur erneuten Offenlage in diesen Bereichen an den Bestand angepasst werden bzw. ganz entfallen.

Auf einigen Grundstücken sollen die **überbaubaren Flächen** leicht vergrößert werden. Auf den Grundstücken Dachsbau 21, Hasenfeld 44 sowie Kornelimünsterweg 2, 4a und 6 soll dies geschehen, um die Größe der überbaubaren Flächen an die Grundstücksgrößen anzupassen und so eine hinreichend große bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, bzw. durch die Planung entfallende Bebauungsmöglichkeiten in anderen Grundstücksteilen auszugleichen.

Auf den Grundstücken Fuchserde 1 bis 11 und 49, Hasenfeld 2a bis 2c und 49 sowie Kornelimünsterweg 24a/26 soll die Vergrößerung der Baufenster bewirken, dass sich – von einzelnen marginalen Ausnahmen abgesehen – sämtliche im Plangebiet bestehende Hauptgebäude in Gänze innerhalb der überbaubaren Flächen befinden. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass der Eigentumsbelang durch die Festsetzung der Baugrenzen so weit wie möglich geschützt wird, und die Gebäude auch im Fall eines Abbruchs am gleichen Standort in gleicher Größe wieder errichtet werden können.

Auf dem Grundstück Fuchserde 31 soll die überbaubare Fläche derart geändert werden, dass die Errichtung eines weiteren Gebäudes nicht möglich ist, da dies eine Bevorzugung gegenüber den benachbarten, ähnlich großen Grundstücken darstellen würde. Dies soll dadurch ausgeglichen werden, dass das bestehende Wohnhaus deutlich erweitert werden kann.

Änderung / Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen

Die im Entwurf zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen durch eine textliche Beschreibung in den schriftlichen Festsetzungen ersetzt werden, da sich die Lage des Bachbettes des Gillesbachs im Rahmen der gewünschten naturnahen dynamischen Entwicklung verändern kann. In diesem Fall wäre eine zeichnerische Festsetzung unzureichend.

Um auch an den Gebäudeteilen, an denen die Lage der Baugrenze keine bauliche Erweiterung zulässt, nachträgliche Dämmmaßnahmen zu ermöglichen, sollen die schriftlichen Festsetzungen unter Abschnitt 4 um den Satz

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

ergänzt werden. Dies widerspricht nicht den Zielen der Bauleitplanung und entlastet den Bürger von kostenpflichtigen Befreiungen.

Aus Gründen der Vereinfachung und zur Vergrößerung des Gestaltungsspielraums soll in der Festsetzung zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen und Wintergärten die Beschränkung auf 5,0 m Tiefe entfallen.

Beide Festsetzungen sollen unter dem Abschnitt „4. Überschreiten der Baugrenzen“ zusammengefasst werden.

Der Abschnitt 5.1 der schriftlichen Festsetzungen, der die Zulässigkeit von Garagen und Carports in den Vorgartenbereichen regelt, soll durch eine Formulierung ersetzt werden, die die betroffenen Bereiche explizit aufführt. Diese Formulierung ist verständlicher und birgt ein geringeres Konfliktpotenzial, da der – beispielsweise bei Eckgrundstücken – unscharfe Begriff „Vorgarten“ vermeiden wird.

Darüber hinaus soll im Bebauungsplan die Kennzeichnung aller im Plangebiet vorhandenen Naturdenkmäler und denkmalwerter Gebäude erfolgen.

Die Änderungen und Ergänzungen der schriftlichen Festsetzungen beziehen sich z. T. auf sämtliche bebaute Grundstücke im Plangebiet. Aufgrund der großen Zahl der Änderungen ist es nicht möglich, alle betroffenen 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.

Zusammenfassung

Die vorgeschlagenen Änderungen berücksichtigen teilweise die Anregungen der Bürger, sofern sie den Zielen der Bauleitplanung nicht widersprechen und sich nicht negativ auf den Gebietscharakter auswirken. Anregungen, die zu einer weiteren baulichen Verdichtung des Gebiets führen würden (z.B. Eingaben (1) und (2)) oder umweltbezogene Belange beeinträchtigen würden (Eingabe (3)) sollen nicht berücksichtigt werden.

Daneben soll mit den Änderungsvorschlägen der bauliche und grundstücksbezogene Bestand in Einzelfällen stärker als bisher berücksichtigt werden, um nach einem eventuellen Verlust des Bestandsschutzes unbeabsichtigte Härtefälle zu vermeiden.

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