

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0833/WP16
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35145-2010
		Datum:	31.01.2013
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/20
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 938 - Ludwigsallee - hier: - Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung - Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
27.02.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung	
28.02.2013	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 wie folgt zu ändern:

- Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Ludwigsallee 63 wird im rückwärtigen Bereich vergrößert.
- Die straßenseitigen Baulinien auf dem Grundstück Ludwigsallee 69/77 werden durch Baugrenzen ersetzt.
- Im Rechtsplan wird die Lärmbelastung detailliert in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt.
- Der Punkt 1.4 in den Schriftlichen Festsetzungen mit dem folgenden Wortlaut entfällt:
„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 25 m² je Grundstück ausnahmsweise zulässig.“
- Der Punkt 2 in den Schriftlichen Festsetzungen wird durch folgende Festsetzung ersetzt:
„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R^w,res. nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume:

- innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 45 dB

Für Büroräume:

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I, II und III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res.}$ von mind. 40 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämm-Maße für Außenbauteile anzusetzen sind.

*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.“

Außerdem empfiehlt sie, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 938 – Ludwigsallee - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Darüber hinaus empfiehlt sie, dass Anregungen nur zu den geänderten 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 wie folgt zu ändern:

- Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Ludwigsallee 63 wird im rückwärtigen Bereich vergrößert.
- Die straßenseitigen Baulinien auf dem Grundstück Ludwigsallee 69/77 werden durch Baugrenzen ersetzt.
- Im Rechtsplan wird die Lärmbelastung detailliert in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt.
- Der Punkt 1.4 in den Schriftlichen Festsetzungen mit dem folgenden Wortlaut entfällt:
 „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 25 m² je Grundstück ausnahmsweise zulässig.“
- Der Punkt 2 in den Schriftlichen Festsetzungen wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$. nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden wie folgt einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume:

- innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$. von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$. von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$. von mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$. von mind. 45 dB

Für Büroräume:

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I, II und III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$. von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$. von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$. von mind. 40 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämm-Maße für Außenbauteile anzusetzen sind.

*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.“

Außerdem beschließt er, den so geänderten Bebauungsplan Nr. 938 – Ludwigsallee - gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Darüber hinaus beschließt er, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können und dass die öffentliche Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Nach der Empfehlung zum Beschluss der öffentlichen Auslegung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 14.03.2012 hat der Planungsausschuss am 15.03.2012 die öffentliche Auslegung beschlossen. Sie fand statt in der Zeit vom 16.04.2012 bis zum 18.05.2012.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Es haben sich zwei Bürger in drei Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung schriftlich zur Planung geäußert. Einer der Eingabesteller wünscht eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein sowie eine Einschränkung der Zulässigkeit von Baum-Illuminationen in den Gärten der Nachbarschaft. Der andere Eingabesteller äußert sich zu den Baugrenzen im Bereich der Villa Groyen. Die Abwägungsvorschläge sind gemeinsam mit den Eingaben als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung schlägt vor, zweien der geäußerten Anregungen zu folgen. Sie betreffen die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Ludwigsallee 63 sowie den Ersatz der straßenseitigen Baulinien durch Baugrenzen auf dem Grundstück der Villa Groyen. Sie schlägt weiterhin vor, die übrigen Anregungen nicht zu berücksichtigen, da hierzu einerseits keine gesetzliche Grundlage besteht und andererseits kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf vorhanden ist.

Aufgrund eines Gerichtsurteils soll die Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile im Bebauungsplan differenzierter erfolgen. Bisher erfolgte dies durch die pauschale Kennzeichnung der von der Festsetzung betroffenen Fassadenteile mit „A A A A“ bzw. „B B B B“ unter Angabe des erforderlichen Schalldämmmaßes in den Schriftlichen Festsetzungen. Nunmehr soll im Rechtsplan die durchschnittliche Lärmsituation in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) differenziert festgesetzt werden. Auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz in Städtebau“ soll in den Schriftlichen Festsetzungen das entsprechend der LPB erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt werden.

Der Passus in den Schriftlichen Festsetzungen, wonach Terrassenüberdachungen und Wintergärten über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus ausnahmsweise zulässig seien, soll aus den Festsetzungen entfernt werden. Im Bereich der vier freistehenden Einzelhäuser im nordöstlichen Teil des Plangebiets sind die überbaubaren Flächen bereits so angelegt, dass Terrassenüberdachungen und Wintergärten auch innerhalb der Baugrenzen

angelegt werden können. Im übrigen Plangebiet ist die mögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch die überbaubaren Flächen bereits sehr groß und soll nicht durch Terrassendächer und Wintergärten weiter überschritten werden.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Es haben sich zwei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung schriftlich zur Planung geäußert. Die Verwaltung schlägt vor, die Anregungen – insbesondere zu Themen des Denkmalschutzes – überwiegend zu berücksichtigen.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

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

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplans
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden