

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0899/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.05.2013 Verfasser: FB 61/20 Dez. III									
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 938 - Ludwigsallee - hier: - Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung - Beschluss zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 35%;">Gremium</td> <td style="width: 45%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>19.06.2013</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>20.06.2013</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	19.06.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung	20.06.2013	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
19.06.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung								
20.06.2013	PLA	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, den Bebauungsplanentwurf wie folgt zu ändern:

- Die Festsetzung „geschlossene Bauweise“ (g) in den Gebieten WA₁ und WA₂ entfällt.
- Die Baugrenze auf den Grundstücken Kupferstraße 2 und 4-6 sowie Ludwigsallee 59 und 61 wird zu Gunsten zusätzlicher Baumöglichkeiten geändert.
- Die schriftliche Festsetzung 1.4 zur Zulässigkeit von nachträglichen Dämmmaßnahmen an Bestandsgebäuden entfällt.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 938 - Ludwigsallee - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis. Er beschließt, den Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

- Die Festsetzung „geschlossene Bauweise“ (g) in den Gebieten WA₁ und WA₂ entfällt.
- Die Baugrenze auf den Grundstücken Kupferstraße 2 und 4-6 sowie Ludwigsallee 59 und 61 wird zu Gunsten zusätzlicher Baumöglichkeiten geändert.
- Die schriftliche Festsetzung 1.4 zur Zulässigkeit von nachträglichen Dämmmaßnahmen an Bestandsgebäuden entfällt.

Darüber hinaus beschließt er, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 938 - Ludwigsallee - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

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

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 04.11.2010 durch den Planungsausschuss gefasst. Die (freiwillige) frühzeitige Bürgerinformation fand statt in der Zeit vom 25.07.2011 bis 19.08.2011.

Am 15.03.2012 hat der Planungsausschuss die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen. Diese fand statt in der Zeit vom 16.04.2012 bis 18.05.2012.

Nach Empfehlung zum Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 27.02.2013 hat der Planungsausschuss am 28.02.2013 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Sie fand statt in der Zeit vom 25.03.2013 bis 12.04.2013.

2. Veränderungssperre für das Grundstück Ludwigsallee 69/77

Für das Grundstück Ludwigsallee 69/77 („Villa Groyen“) ging am 09.09.2010 in der Verwaltung ein Bauantrag unter anderem zur Errichtung von zwei Wohnhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich ein. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens wurde daraufhin bis zum 31.10.2011 zurückgestellt.

Da das beantragte Vorhaben die Erreichung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 938 – Ludwigsallee – wesentlich erschweren oder unmöglich machen würde, hat der Rat der Stadt am 12.10.2011 eine Veränderungssperre für das betroffene Grundstück erlassen. Die Veränderungssperre trat am Tag nach Ihrer Bekanntmachung am 21.10.2011 in Kraft.

3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a (3) BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 25.03.2013 bis 12.04.2013. Es haben sich vier Eingabesteller schriftlich zur Planung geäußert.

Einer der Eingabesteller (ein Ehepaar) wünscht primär die Rücknahme einer überbaubaren Fläche auf dem Grundstück des Nachbarn, da eine dortige bauliche Erweiterung die Wohnqualität im eigenen Haus erheblich verschlechtere. Des Weiteren fordern sie die

planungsrechtliche Ermöglichung von rückwärtigen Anbauten wie Terrassenüberdachungen oder Wintergärten für ihr Grundstück Kupferstraße 2.

Die Verwaltung schlägt vor, letzterer Forderung mit der rückwärtigen Erweiterung der überbaubaren Fläche im Eckbereich Ludwigsallee / Kupferstraße zu folgen, um eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

Eine weitere Eingabestellerin regt an, die Festsetzung „geschlossene Bauweise“ in den Gebieten WA₁ und WA₂ zu überdenken, da dies bewirken würde, dass künftig auch im Bereich der Hinterhäuser beidseitig grenzständig gebaut werden müsste. Da dies städtebaulich nicht gewünscht ist, und nicht den Zielen des Bebauungsplans entspricht, schlägt die Verwaltung vor, die entsprechende Festsetzung aufzugeben.

Die Verwaltung empfiehlt, den übrigen Anregungen nicht zu folgen. Die Abwägungsvorschläge sind gemeinsam mit den Eingaben als Anlage beigefügt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da von den Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung der Planung keine Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange betroffen sind, war eine Beteiligung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nicht notwendig.

5. Entfall der schriftlichen Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen für Dämmmaßnahmen

Der bisherige Entwurf der schriftlichen Festsetzungen sah einen Passus vor, der das geringfügige Überschreiten der Baugrenzen zum Zweck nachträglicher Anbringung von Gebäudedämmung an Bestandsgebäude erlaubte. Diese Festsetzung erübrigt sich aufgrund des neuen § 248 BauGB, der ein entsprechendes Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich erlaubt.

6. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan soll die derzeitige Bebauungsstruktur sowie die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet sichern. Insbesondere sollen die bestehenden Freibereiche auf den großen rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksteilen von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Die vorgeschlagenen Änderungen der Festsetzungen machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Als Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung empfiehlt die

Verwaltung daher, den Bebauungsplan wie beschrieben zu ändern und (zum zweiten Mal) erneut öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Abwägungsvorschlag erneute Öffentlichkeitsbeteiligung