

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0130/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35022-2013
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	06.02.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
II. Änderung Bebauungsplan Nr. 805 - Brander Straße / Breitbendenstraße - hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
04.03.2015	B 2	Anhörung/Empfehlung	
26.03.2015	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplanten Änderungen zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 - Brander Straße/Breitbendenstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplanten Änderungen zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 - Brander Straße/Breitbendenstraße - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

II. Änderung Bebauungsplan Nr. 805 - Brander Straße/Breitbendenstraße - hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 805 – Brander Straße/Breitbendenstraße - ist seit dem 24.09.99 rechtskräftig. Ca. 1/3 des Plangebietes ist bereits bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 805 wurde aufgestellt, um ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen und ein energiebewusstes und solares Bauen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt neben den Verkehrsflächen im Wesentlichen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), mit I bis III Geschossen, maximalen Trauf- und Firsthöhen und Dachneigungen von 32° bis 35° fest. Außerdem regeln die Schriftlichen Festsetzungen u.a. die Ermittlung von Abstandflächen, Breiten von Dachgauben und Überschreitungen von Baugrenzen für Wintergärten.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass Festsetzungen zu unerwünschten Auswirkungen führen, in dem sie sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken oder zu einem erhöhten Aufwand durch beantragte Befreiungen führen. Daher sollen die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 805 geändert werden.

Ebenso hat sich herausgestellt, dass die im nördlichen Plangebiet festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Heizanlage nicht mehr benötigt wird, da mittlerweile jedes genehmigte Gebäude über eine eigene Versorgung verfügt. Für die Anbindung des Wohngebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr soll diese Fläche als Verkehrsfläche für die Nutzung als Buswendeschleife festgesetzt werden. Dieses erfordert ebenfalls die Änderung des Bebauungsplanes. Aus verfahrenstechnischen Gründen soll diese Änderung aber als separates Änderungsverfahren (I. Änderung Bebauungsplan Nr. 805) durchgeführt werden.

2. Inhalt der geplanten Änderungen

Die Erfahrungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes haben gezeigt, dass die Schriftlichen Festsetzungen teilweise zu nicht beabsichtigten Einschränkungen führen oder Befreiungen erfordern, die zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand, Zeitverzug und Kosten für Bauherren bei den Genehmigungsverfahren führen. Um die Festsetzungen den begründeten Erfordernissen anpassen zu können, sollen folgende Schriftliche Festsetzungen geändert werden:

2.1 Abstandflächen

Der Bebauungsplan trifft im Rahmen der Festsetzungen zur Firsthöhe eine Aussage über das Bezugsniveau, das zur Ermittlung der Abstandflächen anzuwenden ist. Diese Regelung geht über die Regelungen der Bauordnung Nordrhein-Westfalen hinaus. Da es hierfür keine zwingenden

städtebaulichen Gründe gibt, soll diese Aussage aus den Festsetzungen herausgenommen werden, um hier eine Rechtsklarheit zu schaffen. Der Nachweis der Einhaltung von Abstandflächen erfolgt dann auf Grundlage der Bauordnung Nordrhein Westfalen.

2.2 Gauben

In den Schriftlichen Festsetzungen ist eine Breitenbeschränkung für Dachgauben von 2,20 m bzw. 50 % der Hausbreite festgesetzt, was in der Vergangenheit häufig dazu führte, dass statt Gauben Zwerchgiebel zur Vergrößerung des nutzbaren Raums im Dachgeschoss errichtet wurden. Auch sind bereits mehrere Befreiungen zur geringfügigen Überschreitung der Breitenbeschränkung erteilt worden. Die Schriftlichen Festsetzungen sollen so geändert werden, dass die Beschränkung auf das absolute Maß von 2,20m herausgenommen und nur noch eine relative Beschränkung auf 50 % der Hausbreite festgesetzt wird. Außerdem sollen diese Festsetzungen auch für Zwerchgiebel gelten, so dass der Begriff Dachgauben durch Dachaufbauten ersetzt werden soll.

Im Bebauungsplan sind Dachneigungen von 32° und 35°, im westlichen Plangebiet auch keine Dachneigungen festgesetzt. Dachgauben sind aufgrund der aktuellen Festsetzungen nur bei Dachneigungen $\geq 35^\circ$ zulässig. Diese Festsetzung soll so geändert werden, dass Dachaufbauten für Dächer mit einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ zulässig sind. Damit wird das Ziel, ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung mit einer harmonischen Dachlandschaft zu sichern erhalten, und dem gestiegenen Bedarf an nutzbarer Fläche entgegengekommen.

2.3 Wintergärten

Gemäß den Schriftlichen Festsetzungen ist die Überschreitungsmöglichkeit der südlichen Baugrenze für Wintergärten geregelt. Diese wird von den Bauherren häufig in Anspruch genommen. Für die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen sind derzeit aufgrund der geänderten bauordnungsrechtlichen Beurteilung regelmäßig Befreiungen erforderlich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Terrassen und Terrassenüberdachungen zu schaffen, und damit auf Erdgeschosebene die Wohnqualität steigern zu können, soll die Festsetzung so geändert werden, dass eine Überschreitung der südlichen Baugrenze für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise zulässig sein soll

Die Festsetzung wird notwendig, da ohne diesbezügliche Festsetzung die Gebäudeteile nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden könnten oder diese nur geringfügig überschreiten dürften.

Die festgesetzte maximale Tiefe von 2,5m für Wintergärten, soll für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen auf 3,0m beschränkt werden, um eine bessere Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Die Beschränkung auf eine maximale Tiefe von 3,0m ist erforderlich, um die Flächenversiegelung auf dem Grundstück zu begrenzen.

Die festgesetzte Breitenbeschränkung für Wintergärten auf 4,00 m führt dazu, dass bei den Reihenhäusern häufig ungünstige kleine Zwischenräume zwischen zwei Wintergärten auf benachbarten Grundstücken entstehen. Dieses betrifft insbesondere Grundstücke, die aufgrund der städtebaulichen Struktur konisch zugeschnitten sind. Daher soll die Beschränkung auf ein absolutes

Maß herausgenommen und stattdessen die Überschreitung für Wintergärten und Terrassenüberdachungen in Verlängerung der Gebäudeabschlusswände zulässig sein.

Von den geplanten Änderungen sind keine Umweltbelange betroffen.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

4. Änderungs- und Offenlagebeschluss

Mit der II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 -Brander Straße/Breitbendenstraße- soll eine Festsetzung, die zur Rechtsunsicherheit führt, herausgenommen und andere Festsetzungen, die zu unbeabsichtigten Einschränkungen oder gestalterischen Fehlentwicklungen führen, geändert werden. Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Umweltbelange sind von den geplanten Änderungen ebenfalls nicht betroffen. Daher soll die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt und auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für die II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 -Brander Straße/Breitbendenstraße- den Änderungsbeschluss zu fassen und die geänderten Schriftlichen Festsetzungen in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Übersicht Rechtsplan
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung