

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	28.05.2015
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

5. Änderung des Bebauungsplanes 46 -Waldsiedlung- hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Alternative A:

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes 46 -Waldsiedlung- gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB mit dem in der Anlage 3 dargestellten Geltungsbereich sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (Anlagen 3 und 4) gemäß § 3 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler werden beschlossen.

Alternative B:

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes 46 -Waldsiedlung- wird nicht beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 15.05.2015 gez. Bertram gez. Kaever			
1		2		3	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.07.2014 hat Herr Jansen, wohnhaft in Aachen, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes E 46/4. Änderung -Waldsiedlung- gestellt (Anlage 5). Sein Antrag zielt darauf ab, im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen eine zeitgemäße Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz vornehmen zu können.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Siedlung Waldschule und umfasst vollständig den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes E 46 -Waldsiedlung-. Es wird im Südosten von der Heidestraße, im Nordwesten von der Straße Moosweg sowie im Nordosten und Südwesten durch zwei Fußwege zwischen Moosweg und Heidestraße begrenzt (vgl. Anlage 1).

Die ersten Häuser der Siedlung Waldschule stammen aus den 1950-iger Jahren. In dem betroffenen Bereich war zwischen dem 01.07.1972 und dem 30.10.1981 der Bebauungsplan E 46 -Waldsiedlung- rechtskräftig (siehe Anlage 4, Begründung Seite 6). Der vorgenannte Bebauungsplan setzte hier ein Allgemeines Wohngebiet, maximal zweigeschossige offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 und Baugrenzen, die den gesamten Baublock umfassten mit einer kleinen Fläche für Garagen, fest.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes -Waldsiedlung-, rechtskräftig seit 01.11.1981, wurde in dem hier betrachteten Bereich die Bautiefe am Moosweg auf 14,00 m und im Bereich der Heidestraße auf 12,00 m festgesetzt und die Garagenfläche durch eine Baufläche ersetzt. Ansonsten blieben die Festsetzungen gleich. Die umgebenden Häuser des Moosweges und der Heidestraße weisen aktuell meist Bautiefen von ca. 11-12 m auf, nur an der platzartigen Aufweitung des Heideweges im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gibt es Häuser mit Bautiefen von ca. 7,60 m.

Städtebauliches Ziel war somit schon damals (4. Änderung) eine Erweiterungsmöglichkeit für alle Eigentümer auf Bautiefen von 14 m am Moosweg und 12 m an der Heidestraße. Die geringen Wohnflächen und der sanierungsbedürftige Erhaltungszustand der Gebäude im Geltungsbereich entlang der Heidestraße entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Um eine zeitgemäße Nutzung der Wohngebäude unter Berücksichtigung der aktuellen energetischen Baustandards zu erreichen, müssen die Gebäude erweitert und saniert werden. Durch die Parzellierung der Grundstücke und die bestehenden Doppelhäuser bzw. Hausgruppen ist aber eine Umsetzung der vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten bis auf die bestehenden Baugrenzen in der offenen Bauweise nicht möglich.

Zum Hintergrund des hier in Rede stehenden Antrages auf Änderung des Bebauungsplanes E 46/4. Änderung -Waldsiedlung- ist anzumerken, dass der Antragsteller im Jahr 2008 ein an der Heidestraße gelegenes Reihenmittelhaus zu Eigentum erworben hat.

Im Juli 2009 stellte er einen Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung dieser Immobilie. Nach wiederholter Umplanung des Bauvorhabens durch den Bauherrn und einer intensiven rechtlichen Prüfung des letztlich zur Genehmigung gestellten Bauvorhabens wurde dem Antragsteller zunächst im April 2011 eine Teilbaugenehmigung zum Aushub einer Baugrube und sodann im August 2011 eine Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung des Reihenmittelhauses erteilt.

Die Teilbaugenehmigung sowie die Baugenehmigung wurden durch die Eigentümer des Nachbarhauses im Verfahren des Eilrechtsschutzes sowie auch im Klageverfahren zur gerichtlichen Überprüfung durch das Verwaltungsgericht Aachen (VG Aachen) gestellt.

Im Eilrechtsschutzverfahren ordnete das VG Aachen mit Beschluss vom 09.01.2012 die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Teilbaugenehmigung vom 15.04.2011 sowie gegen die Baugenehmigung vom 09.08.2011 an. Zur Begründung dieser Entscheidung führte das Gericht im Wesentlichen aus, dass die Erweiterung des Gebäudes gegen die bauplanerische Festsetzung der offenen Bauweise verstoße, da das genehmigte Umbauvorhaben den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung in der Hausgruppe überschreite und sich nicht mehr dem Gesamtgebäude unterordne. Durch seine Kubatur im rückwärtigen Bereich ließe es sich nicht mehr quantitativ und qualitativ als bauliche Einheit und damit als Gebäudeteil der bisherigen (Reihen-) Hausgruppe verstehen. Die beklagte Erweiterung des Reihenhauses erreiche eine Tiefe von 12 m und überschreite damit im rückwärtigen Bereich die bisherige Gebäudetiefe der Reihenhauszeile von 7,63 m (ohne Einbeziehung der auskragenden Balkone) um 4,3 m. Darüber hinaus sah das VG Aachen ferner einen Verstoß gegen Bauordnungsrecht, hier konkret gegen die Abstandsflächenregelungen des § 6 BauO NRW.

Der – im gerichtlichen Verfahren beigeladene – Bauherr stellte im Rahmen des Beschwerdeverfahrens die Entscheidung des VG Aachen zur rechtlichen Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW). Das OVG NRW bestätigte die Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung, indem es die Beschwerde mit Beschluss vom 16.03.2012 zurückwies.

Im Anbetracht dieser gerichtlichen Entscheidungen wurde das parallel anhängige Klageverfahren durch alle Verfahrensbeteiligten sodann übereinstimmend für erledigt erklärt.

Im März 2013 stellte der Antragsteller erneut einen Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung des Reihenhauses. Die von dem Bauherrn mit diesem Antrag zur Genehmigung gestellte Baumaßnahme blieb dabei vom Volumen hinter dem vorgenannten Vorhaben zurück. Dieses Bauvorhaben wurde eingehend – insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Rechtsprechung des VG Aachen – geprüft und im Ergebnis – weil hinter dem ursprünglich zur Genehmigung gestellten Vorhaben zurückbleibend – als genehmigungsfähig erachtet. Die Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung des Reihenhauses wurde dem Bauherrn im Juli 2013 erteilt.

Auch diese Baugenehmigung wurde durch die an das Bauvorhaben angrenzenden Nachbarn – diesmal von den beidseitig angrenzenden Nachbarn – zur gerichtlichen Überprüfung (Verfahren im Eilrechtsschutz sowie Klageverfahren) durch das VG Aachen gestellt.

Mit Beschluss vom 06.02.2014 ordnete das VG Aachen in den Verfahren des Eilrechtsschutzes erneut die aufschiebende Wirkung der von den Antragstellern erhobenen Klagen gegen die Baugenehmigung vom 05.07.2013 an. Trotz des Zurückbleibens dieses Bauvorhabens hinter dem ursprünglichen Vorhaben sah das VG Aachen einen Verstoß gegen die bauplanungsrechtlich getroffenen Festsetzungen der offenen Bauweise und gegen die bauordnungsrechtlich erforderliche Einhaltung von Abstandflächen als gegeben an.

In Fortführung dieser Rechtsprechung hob das VG Aachen in den anhängigen Klageverfahren jeweils mit Urteil vom 27.08.2014 die Baugenehmigung vom 05.07.2013 auf.

Noch vor Erlass dieser letztgerichtlichen Entscheidung (Urteile vom 27.08.2014) stellte der Antragsteller mit Schreiben vom 28.07.2014 bei der Stadt den o.a. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes E 46/4. Änderung -Waldsiedlung- (Anlage 5).

Lediglich der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle im Übrigen darauf hingewiesen, dass der Antragsteller im Jahr 2014 ein weiteres Reihenhaus aus dieser Reihe, nämlich eines der unmittelbar an das vorgenannte Bauvorhaben angrenzenden Häuser, zu Eigentum erworben hat. Bezogen auf dieses Objekt hat er im Januar 2015 die Erteilung einer Baugenehmigung zur Sanierung von Keller und Straßenfassade beantragt. Dieser Antrag befindet sich zurzeit noch in der Prüfung.

Die Verwaltung legt nun diesen vorgenannten Antrag auf Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes dem Ausschuss zur Entscheidung vor.

Städtebauliches Ziel der nunmehr 5. Änderung des Bebauungsplanes 46 -Waldsiedlung- (Anlagen 3 und 4) ist es, innerhalb des Geltungsbereiches den Fortbestand der Siedlungsstruktur durch eine maßvolle Nachverdichtung der Wohnbebauung entlang der Heidestraße zu gewährleisten. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen (u.a. die abweichende Bauweise und eine Erweiterung der überbaubaren Flächen auf eine heute übliche Bautiefe von 14,0 m) geschaffen werden, um so eine Anpassung der Wohngebäude an die aktuellen Wohnbedürfnisse und -standards zu ermöglichen.

Dabei ist zu betonen, dass eine etwaige Änderung des Bebauungsplanes nicht nur dem Antragsteller dient, sondern sämtlichen Eigentümern der Immobilien, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen sind. All diesen Eigentümern soll so die Möglichkeit gegeben werden, ihre Immobilien den neuzeitlichen Wohnansprüchen anzupassen (offene Grundrissplanungen etc.). Es handelt sich dabei um eine Angebotsplanung, die von dem vorgenannten Personenkreis umgesetzt werden kann, aber nicht umgesetzt werden muss.

Sofern die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes (Beschlussvorschlag Alternative A) beschlossen werden sollte, wird der vorgenannte Personenkreis im Rahmen des sich anschließenden Verfahrens entsprechend beteiligt werden (Bürgerbeteiligung).

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

Abschließend sei seitens der Verwaltung auf folgendes hingewiesen bzw. folgendes angemerkt:

Die Verwaltung erachtet eine Änderung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes mit der dieser zugrundeliegenden Zielsetzung grundsätzlich als sinnvoll und spricht sich insoweit für den Beschlussvorschlag Alternative A aus, mit dem der Planungsprozess angestoßen wird. Der Verlauf des weiteren Planverfahrens bleibt abzuwarten. Rein nachrichtlich wird mitgeteilt, dass aufgrund der hier bekannten wiederholten Ankündigungen der

Nachbarn jedoch zu erwarten steht, dass – sofern der Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden sollte – derselbe durch diese ebenfalls zur gerichtlichen Überprüfung gestellt werden wird.

Beschlussvorschlag Alternative B stellt demgegenüber eine politische Option dar.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant. Ein Planungsbüro zur Erstellung der Bebauungsplanänderung wurde seitens des Eigentümers beauftragt. Ggf. anfallende Kosten für Gutachten, Planungen, Erschließungsmaßnahmen, etc. trägt der Antragsteller.

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des o. a. verbindlichen Bauleitplans bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. städtebaulicher Entwurf
3. Bebauungsplanentwurf
4. Begründung
5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes