Vorlagen-Nr. 58/2012

Der Bürgermeister	**Aktenzeichen**	**Datum**
Planungsamt	Regina Dechering	03.09.2012 öffentlich

Beratungsfolge	**Termin**	**TOP**	**Ein**	**Ja**	**Nein**	**Ent**	**Bemerkungen**
Ausschuss für Gemeindeplanung und -entwicklung	20.09.2012						
Rat	04.10.2012						

Betrifft:
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a „Waagmühle Ost“
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:
Textliche Festsetzungen
A Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Stellplätze und Garagen - § 12 BauNVO i.V. mit § 23 BauNVO
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

- Kellergaragen und –rampen sind nicht zulässig.
- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind in den mit „---„ abgegrenzten Flächen innerhalb eines Bereiches von 6 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den Zufahrtsflächen zulässig.

B Baugestalterische Festsetzungen

11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

11.2 Einfriedigungen
wird gestrichen

Zeichnerische Festsetzungen
Die zeichnerische Darstellung wird um Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze ergänzt.

Im Bereich der Gemarkung Lucherberg, Flur 13, Parzellen 35b und 34 werden die Erschließung und die Baufenster der Vermarktungssituation angepasst.

Da mit der Änderung die zulässige Grundfläche nicht erweitert wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchst. b, BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird das Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4. Abs. 1 wird abgesehen. Die öffentliche Auslegung wird gem. § 3 Abs. 2 durchgeführt
Der Entwurf der Planänderung wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugeleitet. Ihnen ist, unter Fristsetzung von 4 Wochen, Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt wird und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu den Öffnungszeiten während der öffentlichen Auslegung unterrichten kann.

Begründung:

Der Bebauungsplan soll in 3 Themenbereichen geändert werden:

1.zu Stellplätzen und Garagen:
In einem bauordnungsrechtlichen Rechtstreit um die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gut Müllenark“ wurde von dem Verwaltungsgericht Aachen darauf hingewiesen, dass erhebliche Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit der schriftlichen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen bestehen. Die Bedenken sind darin begründet, dass die Bezeichnung des Bereiches, innerhalb dessen Stellplätze zulässig bzw. im Umkehrschluss nicht zulässig sein sollen, nicht eindeutig ist.

Diese Festsetzungen sind im Rahmen der damals anstehenden Umsiedlung von Pier im AK Siedlungsraum Schophoven abgestimmt und so auch auf die Bebauungspläne „Waagmühle“ übertragen worden.
In der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeplanung und –entwicklung am 26.05.2011 ist die Sachlage erörtert worden. Das Planungsbüro Zimmermann und die Verwaltung wurden beauftragt, eine Lösung zu finden, die das zurzeit geltende Recht nicht ändert und trotzdem rechtssicher ist. Nach Überprüfung der Sachlage hat sich herausgestellt, dass eine Lösung, die das geltende Recht weder einschränkt noch erweitert nicht gefunden werden konnte. Eine annähernde Lösung ist den Fraktionen vor der Sommerpause zur Beratung verteilt worden. Sie kennzeichnet jetzt Bereiche, in den Stellplätze und Garagen zulässig sind. Da die Parzellengrenzen der Änderung obliegen, gehen sie als Streifen über alle Grundstücke durch und werden textlich auf eine Tiefe von jeweils 6m von den jeweiligen Grundstücksgrenzen begrenzt. Die 6m entsprechen circa der Breite einer Doppelgarage an den Grenzen, die somit möglich werden.

Das geltende Recht wird somit geringfügig erweitert. Eine Einschränkung des Rechtes wird nicht empfohlen, da dieses zu Entschädigungsansprüchen der betroffenen Eigentümer führen kann.
Eine Überprüfung des gesamten Baugebietes zeigt, dass fast alle Grundstücke auf der alten Rechtslage verkauft oder reserviert sind, Für die einzeln verteilten Grundstücke, die noch nicht vermarktet sind, lassen sich keine sinnvoll städtebaulichen Abgrenzungen für andere Festsetzungen bzgl. der Garagen und Stellplätze finden.

2. zu Einfriedungen:
In einem Nachbarschaftsstreit um Einfriedungen im Bereich der Kreuzstraße bzgl. evtl. Verkehrsbeeinträchtigungen ist das Bauordnungsamt des Kreises Düren eingeschaltet worden. Bei einer Begehung wurde festgestellt, dass einige Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen höher als 1m sind. Diese Höhe widerspricht dem jetzt gültigen Bebauungsplan unter 11.2 der textlichen Festsetzungen. Des Weiteren sind Einfriedigungen in Höhe von über 1m

entlang von öffentlichen Verkehrsflächen baugenehmigungspflichtig gem. der Bauordnung NRW. Hier werden unter anderem bauordnungsrechtlich Einflüsse auf die Verkehrssicherheit überprüft. Viele der Einfriedigungen können im Nachgang legalisiert werden, wenn die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter 11.2 gestrichen wird. Es müssten von den betroffenen Bürgern dann Bauanträge gestellt werden. In diesem Verfahren wird die bauordnungsrechtliche und auch die verkehrliche Zulässigkeit überprüft. Wenn keine Belange entgegenstehen, kann eine nachträgliche Genehmigung ausgesprochen werden.

Von 8 betroffenen Bürgern wurde ein Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt. Es liegen aber bei weitem mehr Fälle von Einfriedigungen über 1 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen vor. Aus diesen Gründen sollte hier der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

3. notwendige Anpassungen aus der Vermarktung der Grundstücke
Im Bauabschnitt 5b werden die Erschließungsflächen und die Baufenster geringfügig erweitert. Dies ergibt sich aus der im Nachhinein der Vermarktung angepassten geänderten Parzellierung der Grundstücke. Der Änderungsbereich ist der Anlage zu entnehmen.

Die Planänderungen können in der Sitzung mit Herrn Zimmermann vom Planungsbüro Zimmermann, Köln erörtert werden.