



**Bürgerantrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung
Düsterohl,**

- 1. Sammelstellplatzanlage; Einleitung des Verfahrens**
- 2. Anbau von Balkonen/Altanen; Einleitung des Verfahrens**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	13.06.2012	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Der Bürgerantrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 Innenentwicklung Düsterohl in Bezug auf die Festsetzungen zu der Sammelstellplatzanlage Pollenderstraße wird zunächst zurückgestellt, da noch weitere Untersuchungen erforderlich sind. Insbesondere sind die baurechtlichen, städtebaulichen und vertraglichen Rahmenbedingungen zu klären.
2. Dem Bürgerantrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 Innenentwicklung Düsterohl in Bezug auf die Festsetzungen zu Anbauten von Balkonen und Altanen mit darunter liegenden Terrassen wird nicht zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Demografische Auswirkungen:

keine

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Düsterohl ist seit dem 29.12.2008 rechtskräftig. Sinn und Ziel des Bebauungsplanes ist es, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, dies allerdings nur im Rahmen der zu erhaltenden Siedlungsstruktur. Außerdem sollen die Defizite privater Stellplätze ausgeglichen werden.

Zu 1.

Der Antragsteller beabsichtigt weitere Carports auf der Sammelstellplatzanlage in der Pollenderstraße zu bauen. Die Fläche ist im Bebauungsplan für Stellplätze und Carports vorgesehen. In den Textlichen Festsetzungen unter 8.6 „Überdachte Stellplätze und Garagen“ wird zusätzlich geregelt, dass Carports nur als Anlagen mit 3 Einstellplätzen zulässig sind. Generell ist eine Bebauung mit Carports auf dem Grundstück in der Pollenderstraße daher möglich.

Allerdings ist die Bebauung durch das Bauordnungsrecht eingeschränkt, welches eine Grenzbebauung zu einem Nachbargrundstück nur über m und in der Summe zu allen Grenzen über 15 m zulässt. Das Bauordnungsrecht könnte nur dadurch ausgehebelt werden, indem für die Stellplätze an der Grenze zu den Nachbargrundstücken Baulinien und für die anderen Seiten der möglichen Carports Baugrenzen festgesetzt würden. Es gibt allerdings bereits eine Baugenehmigung für die gesamte betroffene Sammelstellplatzanlage, in der 21 Stellplätze und die Einfriedung der Anlage auf diesem Grundstück genehmigt wurden. Die Stellplätze sind mit einer Breite von 2,50 m genehmigt. In einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft und der Stadt Wipperfürth ist festgelegt, dass die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft dazu verpflichtet ist, insgesamt 19 nicht versiegelte Stellplätze anzulegen. Diese sind auch bisher alle auf dieser Sammelstellplatzanlage in der Pollenderstraße umgesetzt worden. Würden die Stellplätze nun in Carports umgebaut, so wäre für diese bauliche Anlage eine größere Breite erforderlich und entsprechend könnten nicht mehr die durch den Städtebaulichen Vertrag vorgegebenen 19 Stellplätze und über die Baugenehmigung genehmigten 21 Stellplätze erhalten bleiben. Außerdem würden diese bereits angelegten Stellplätze durch den Bau von Carports im Nachhinein versiegelt werden. Die im Antrag benannte Stellplatzanlage ist nicht die einzige im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, allerdings beziehen sich die Textlichen Festsetzungen immer auf alle Anlagen. Daher ist die Sammelstellplatzanlage in der Pollenderstraße nicht isoliert zu betrachten.

Die nötigen Rahmenbedingungen für eine mögliche Bebauungsplanänderung im Sinne des Antrages sind in diesem Bereich demnach noch nicht abschließend geklärt, daher ist der Beschluss über die Einleitung eines möglichen Änderungsverfahrens zurück zu stellen.

Zu 2.

Darüber hinaus wird beantragt, neben den vorgesehenen Anbauten auch den Anbau von Balkonen bzw. Altanen mit darunter liegenden Terrassen im Bereich der Gebäudeflanken zu ermöglichen. Eines der Hauptziele für den Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Düsterohl ist die Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung. Diese gestalterische Einheit spiegelt sich in einer klaren und einheitlichen Architektursprache mit schlichten, einander entsprechenden Gebäudekubaturen und Fassadengestaltungen sowie großen begrünten Sozialabständen zwischen den einzelnen Baukörpern wider. Die Häuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in vier Haustypen kategorisiert worden und für jeden Haustyp die Anbaumöglichkeiten definiert worden. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurden die Möglichkeiten von Anbauten explizit durch ein Architekturbüro überprüft. In dieser Analyse wurden auch Balkone ohne darunterliegende Anbauten mit einbezogen und für diesen Bereich ausgeschlossen, da ansonsten kein einheitliches Erscheinungsbild mehr gewährleistet ist.

Die Schaffung der Rahmenbedingungen für Anbauten im Bebauungsplan haben als Ziel, die von der Größe nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen in den Siedlungshäusern baulich erweitern zu können und den Wünschen der Anwohner auf mehr Wohnfläche zu entsprechen. Deswegen sind für die Wohnungen im Erdgeschoss die Möglichkeit von Anbauten auf der der Straßen abgewandten Seiten zulässig und für die Wohnungen im ersten Obergeschoss Ausbauten der

Dachgeschosse vorgesehen. Sollte nun im ersten Obergeschoss ein Balkon angebaut werden, so wäre für die darunter liegenden Wohnungen im Erdgeschoss die Möglichkeit eines Anbaues verwirkt. Somit hätten nicht mehr alle Wohnungen die Möglichkeit der Umsetzung des ihnen zustehenden Rechts, ihren Wohnraum erweitern zu können. Des weiteren wäre bei der Errichtung eines Balkons die darunterliegende Wohnung verschattet und die Eigentümer hätten zusätzlich neben der verwirkten Anbaumöglichkeit qualitative Nachteile. Die gestalterischen Festsetzungen waren bisher auch Gegenstand von Verwaltungsgerichtsverfahren und führten bei der Überprüfung durch das Gericht zu keiner Beanstandung.

Aus diesen Gründen wird der Antrag, den Bebauungsplanes Nr. 86 Innentwicklung Düsterohl in Bezug auf Anbaumöglichkeiten zu ändern, abgelehnt.

Anlagen:

Schreiben des Antragstellers vom 16.03.2012