



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 84 Siedlung Düsterohl
Einleitung des Verfahrens**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen	Ö	25.10.2006	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Für den Siedlungsbereich Düsterohl (Doppel- und Reihenhäuser) wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Defizite privater Stellplätze und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der zu erhaltenden Siedlungsstruktur zum Ziel hat.

Das Verfahren für den im Sinne des § 30 BauGB einfachen Bebauungsplan Nr. 84 Siedlung Düsterohl wird hiermit eingeleitet.

2. Angebote zur Planerstellung

Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote von Planungsbüros für die Erstellung o.g. Bebauungsplanes einzuholen und Gespräche über die Kostenbeteiligung mit dem Träger der Siedlungsbebauung zu führen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Mittel für die Auftragsvergabe an ein Planungsbüro sind im städtischen Haushalt in dem Umfang bereitzustellen, soweit sie vom Träger der Siedlungsbebauung nicht übernommen werden.

Begründung:

Die in den 50er Jahren entstandene 2-geschossige Doppel- und Reihenhausbauung zwischen Kolpingstraße und Ostlandstraße zeigt weitgehend noch das ursprüngliche Erscheinungsbild eines einheitlich strukturierten Siedlungsbaus mit prägenden Grünflächen zwischen den Gebäudezeilen.

Der bis heute gewachsene Motorisierungsgrad der Bevölkerung hat dazu geführt, dass der ruhenden Verkehr für die Wohnstraßen der Siedlung Düsterohl ein Problem geworden ist, da auf den Grundstücken keine ausreichenden Abstellflächen eingeplant wurden. Mit der zunehmenden Privatisierung der Wohnungen der Aachener Siedlungsgesellschaft zeichnet sich ein weiteres ab, dass in der städtebaulich nach § 34 BauGB nicht zu ordnenden Entwicklung baulicher Erweiterungsmaßnahmen wie Glasvorbauten und dem Ausbau von Dachgeschossen zu (fast) Vollgeschossen durch die neuen Wohnungseigentümer liegt. Beide Problembereiche, die städtebaulich vertretbare Unterbringung der privaten PKW und die bauliche Erweiterung der Häuser nach heutigen Wohnstandards sind ohne das Instrument des Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht zu lösen.

Da mit der geplanten Unterbringung der Anwohner-KFZ auf privaten Flächen von einer ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen auszugehen ist und Erweiterungsflächen auch nicht zur Verfügung stehen, entfällt die Überplanung der heutigen Verkehrserschließung der Siedlung Düsterohl. Unter diesen Voraussetzungen besteht nach § 30 BauGB die Möglichkeit, einen einfachen Bebauungsplan zu erstellen.

Im Rahmen der zu erhaltenden Siedlungsstruktur soll der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung nach folgenden Zielvorgaben verbindlich regeln:

1. Bedarfsgerechte Ausweisung von privaten Standortflächen für Carports/Garagen und deren Erschließung auf der Grundlage eines Freiflächenkonzeptes.
2. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen differenziert nach Erd- und Obergeschoss.
3. Dachgeschossausbau als Nicht-Vollgeschoss durch Gauben bei Erhaltung der Dachflächendominanz. Keine eigenständige Wohnung im DG.
4. Ergänzung der Bebauung durch maßstäbliche Neubebauung als Einzelfall entlang vorhandener Straßen mit max. 2 Vollgeschossen und Satteldach.
5. Gestaltungssatzung zum Erscheinungsbild von Fassaden und Dach sowie der grundstücksübergreifenden Bepflanzung als Beitrag zum erforderlichen ökologischen Ausgleich für bauliche Eingriffe.

Für die bedarfsgerechte Festsetzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist eine Bestandsaufnahme (Bauakten) der Wohnungsgröße, Zuschnitte und –standards exemplarische erforderlich.

Da über die mit dem Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan zurückgestellten Bauanträge weitere bereits angekündigt sind, ist eine zügige Abwicklung des Verfahrens von Bedeutung, die spätestens mit dem Planungsauftrag terminlich festgelegt werden sollte.

Anlagen:

Übersichtsplan, M. 1 : 2.500 mit Gebäudebestand und Geltungsbereich B-Plan