



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 86 Siedlung Düsterohl**

- 1. Zustimmung zum architektonischen Konzept**
- 2. Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	16.05.2007	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

1. Zustimmung zum architektonischen Konzept

Das Ing.-Büro müller + müller architekten, Köln, hat anhand der Bauakten die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundriss- und Gebäudetypen der Aachener Siedlungsgesellschaft u.a. nach stadtgestalterischen Kriterien untersucht und ein Gestaltungs- und Entwicklungskonzept für die Zulässigkeit von Ausbauten von EG/OG und DG entwickelt. Ermöglicht werden grundrissorientierte Anbaumöglichkeiten für jedes einzelne Gebäude, die zusammen mit den vorgeschlagenen Parkplätzen im Siedlungsfreiraum in einem Stellplatzkonzept für den Bebauungsplanbereich dargestellt werden.

Dem in der Ausschusssitzung vom Verfasser vorgestellten architektonischen Konzept wird zugestimmt.

2. Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Nach Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes nach o.g. Gestaltungs- und Entwicklungskonzept durch ein Planungsbüro wird bis September die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Personelle Ressourcen sind erforderlich für die Betreuung der Gesamtmaßnahme und für die Verfahrensdurchführung. Finanzielle Ressourcen sind erforderlich für die Verfahrenskosten (Porto, Bekanntmachungen, Büro- und Zeichenmaterial) sowie für notwendige Planungs- und Vermessungskosten.

Eine Kostenbeteiligung durch den Träger der Siedlungsbebauung wird angestrebt.

## **Begründung:**

In der Sitzung des SUB am 25.10.2006 (TOP 1.4.1) wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 86 Siedlung Düsterohl gefasst. In den letzten Jahren hat durch die Aachener Siedlungsgesellschaft eine zunehmende Veräußerung der Wohnungen an Private stattgefunden. Hierdurch sind Erweiterungsabsichten vermehrt aufgetreten.

Da die städtebauliche Lösung der Wünsche zur baulichen Erweiterung weitgehend von der Zuordnung der einzelnen Wohnungsgrundrisse und ihrer Raumnutzung bestimmt wird, war ein architektonisches Entwicklungskonzept erforderlich. Dieses Gestaltungs- und Entwicklungskonzept wurde durch das erfahrene Architekturbüro Müller + Müller erarbeitet und wird in der Ausschusssitzung vorgestellt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung zur Wohnraumerweiterung unter den Zielvorgaben zum Bebauungsplan (SUB 25.10.2006) in den Grundsätzen aufgeführt:

### 1. Bedarfsgerechte Ausweisung von privaten Standortflächen für Carports (Garagen) und deren Erschließung auf der Grundlage eines Freiflächenkonzeptes

- Errichtung privater Stellplätze  
Das Konzept wird eine Erhöhung der Zahl der Stellplätze ermöglichen in Einzel- und Sammelanlagen, die städtebaulich vertretbar sind.
- keine weitere optische Beeinträchtigung des Straßenraumes durch neue Stellplatzflächen, insbesondere vor Gebäudefronten
- Stellplatzanlagen sollen unter vorhandenem Gelände eingeböscht errichtet werden.
- Einfassung der Parkplatzanlagen durch geschlossene Begrünung mit heimischen Pflanzen
- Überdachte Stellplätze (Carports) nur komplett für eine gesamte Stellplatzanlage mit Begrünung auch der Überdachungen

### 2. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen differenziert nach Erd- und Obergeschoss

#### Wohnflächenerweiterung EG

- Anbau einmal je Erdgeschosswohnung, in Zimmergröße
- Anbau-Standort wird planungsrechtlich (Baulinie) vorgegeben
- Anbau durch einheitliche Gestaltung und Flachdach (Option OG für Terrassenausbau)

#### Wohnflächenerweiterung OG

- Ausbau einer Terrasse je OG-Wohnung sofern Anbau im EG errichtet wurde, einheitliche Gestaltung, keine Loggia/Überdachung

### 3. Dachgeschossausbau als Nicht-Vollgeschoss durch Gauben bei Erhaltung der Dachflächendominanz. Keine eigenständige Wohnung im DG.

Unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten (Wohnfläche) der vorhandenen Haustypen

entsprechend Dachneigung:

Haustyp A = Dachneigung 45° / Haustyp B = Dachneigung 35°

- Erweiterung der OG-Wohnung ins Dachgeschoss durch eine gartenseitige Gaube
- Mindestabstand der Gaube zu First und Traufe sowie Ausrichtung auf die darunter liegenden Fensterachsen werden planungsrechtlich vorgegeben
- eine maximale Breite der Gauben wird festgesetzt

4. Ergänzung der Bebauung durch maßstäbliche Neubebauung als Einzelfall entlang vorhandener Straßen mit max. 2 Vollgeschossen und Satteldach

Die Untersuchung möglicher Baulücken zeigt auf:

- nicht alle ablesbaren Freiflächen sind als Baulücken zu bewerten
- vorhandene Freiflächen werden in wesentlichen Teilen für die Umsetzung einer Stellplatzkonzeption für die Siedlung erforderlich
- Errichtung von Neubauten steht der Umsetzung der Stellplatzkonzeption entgegen

5. Gestaltungssatzung zum Erscheinungsbild von Fassaden und Dach sowie der grundstücksübergreifenden Bepflanzung als Beitrag zum erforderlichen ökologischen Ausgleich für bauliche Eingriffe

Das beauftragte Büro wird in der Sitzung aufzeigen, wie mit gestalterischen Vorgaben die konzeptionelle Umsetzung in der noch weitgehend unverändert ablesbaren Struktur der Siedlung Düsterohl erreicht werden kann.

Auf der Grundlage des vom Ausschuss beschlossenen Gestaltungs- und Entwicklungskonzeptes wird ein Planungsbüro mit der kurzfristigen Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes beauftragt, der nach durchgeführter Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB dem Ausschuss in der Sitzung am 24.10.2007 zur weiteren Feinabstimmung vorgelegt wird.

### **Anlagen:**

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